



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

71/2024

DEBITORE:

Hps V.s. S.r.l.

GIUDICE:

Dr.ssa Catrina Macchi

CURATORE:

Dr. Fulvio Pizzelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Andrea Salvadori

CF:SLVND74E18E801N

con studio in BOFFALORA SOPRA TICINO (MI) via Verdi 23

telefono: 3339121170

email: salvadori.andrea@libero.it

PEC: andrea.salvadori@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 71/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a VILLALVERNIA Via Domenico Carbone 153, della superficie commerciale di **706,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Hps V.s. S.r.l.)

Trattasi di una porzione di capannone artigianale destinato a rimessaggio, situato a Villalvernia, lungo la Strada Statale 35 bis dei Giovi snc. Questa zona periferica del comune, sebbene vicina al centro abitato, è scarsamente servita dai mezzi pubblici. Le stazioni ferroviarie di Tortona e Arquata Scrivia sono situate a circa 8 chilometri di distanza, mentre i caselli autostradali dell'A7 di Tortona e Serravalle Scrivia si trovano a circa 10 chilometri. Il capannone sorge lungo la strada principale che collega Tortona a Serravalle Scrivia, caratterizzata da una viabilità scorrevole e da buone possibilità di parcheggio.

La struttura del capannone è realizzata in cemento armato prefabbricato, con una finitura esterna in pannelli rivestiti di ghiaietto di fiume lavato. La copertura è costituita da tegoli prefabbricati in cemento armato e da pannelli in lamiera. La pavimentazione interna è in calcestruzzo industriale con finitura al quarzo. Gli infissi sono in alluminio e i portoni d'accesso sono meccanizzati e in metallo. Non è presente l'impianto di riscaldamento ma solo quello elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 501 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 3.260,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DOMENICO CARBONE n. SNC, piano: T, intestato a HPS V.S. S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/02/2011 Pratica n. AL0071922 in atti dal 11/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 32169.1/2011)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

A.1 **terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 447 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 1710, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 3,09 €
bosco limitrofo a porzione di capannone
- foglio 9 particella 450 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 1270, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 2,30 €
bosco limitrofo a porzione di capannone
- foglio 9 particella 451 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 455, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,82 €
bosco limitrofo a porzione di capannone

I valori Agricoli medi della Provincia di Alessandria e relativi alla regione agraria n. 19 VILLALVERNIA, indicano per la coltura BOSCO CEDUI un valore di 9800 €/ettaro. La superficie

dei terreni è pari a 3.435 mq, pertanto la valutazione dei terreni è pari a $3435 \text{ mq} \times 0,98\text{€/mq} = 3367,28 \text{ €}$ Nella valutazione è stato utilizzato un indice di ragguaglio dello 0,333% per adeguare il prezzo unitario del capannone di 300€/mq al valore del terreno ed ottenere il prezzo unitario di 0,98 €/mq

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	706,65 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,44 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 189.884,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.000,00
Data della valutazione:	12/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/11/2022, con scadenza il 31/10/2028, registrato il 07/06/2024 a Desio ai nn. 8005 serie 3T, con l'importo dichiarato di 42.000 €/anno. Il contratto di affitto comprende anche la porzione di fabbricato attiguo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/11/2014 a firma di COLA MARIA PAOLA ai nn. 5733/3381 di repertorio, registrata il 04/11/2014 a Tortona ai nn. 2825/337, a [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 309.000,00.

Importo capitale: € 206.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a capannone al Foglio 9 Particella 501 Subalterno 2 comune di Villalvernia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 12/02/2024 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 90 di repertorio, registrata il 28/05/2024 a TORTONA ai nn. 1846/1500, a [REDACTED]

APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART. 3 COMMA 1 REG. UE 848/15

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, stipulata il 23/02/2023 a firma di ANDREA FIORELLI BERTOLI ai nn. 24310 di repertorio, trascritta il 24/03/2023 a TORTONA ai nn. 834/635, [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a capannone al Foglio 9 Particella 501 Subalterno 2, terreni al Foglio 9 Particella 447-450-451.

RICORSO EX ART. 669-BIS E 671 C.P.C. DEPOSITATO IN CORSO DI CAUSA [REDACTED] - CONVENUTO OPPOSTOCONTRO HPS V.S. S.R.L. - ATTORE OPPONENTE IL GIUDICE UNICO HA AUTORIZZATO IL CONVENUTO OPPOSTO AL SEQUESTRO CONSERVATIVO DEI BENI, CREDITI E VALORI TUTTI ESISTENTI NEL PATRIMONIO DELL'ATTORE OPPONENTE SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 331.684,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

HPS V.S. srl per la quota di 1/1, in forza di costituzione di società a responsabilità limitata con conferimento in natura di azienda (dal 08/09/2020), con atto stipulato il 08/09/2020 a firma di Francesca Colombo ai nn. 4177/449 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

VESCIO SERVICE DI VESCIO ERNESTO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/2014 fino al 08/09/2021), con atto stipulato il 13/11/2014 a firma di Maria Paola Cola ai nn. 5732/3380 di repertorio, trascritto il 14/11/2014 a TORTONA ai nn. 2132/2824.

Il titolo è riferito solamente a capannone al foglio 9 - particella 501 - sub. 2, terreni al foglio 9 - particella 447-450-451

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 5/2007 e successive varianti, intestata a società Aurelia di Simonelli R. & C. sas, per lavori di costruzione di capannone artigianale in area D2 oggetto di P.E.C., presentata il 05/02/2007 con il n. 244 di protocollo, rilasciata il 20/03/2007 con il n. 5/2007 di protocollo, agibilità del 18/11/2008.

PDC n. 5 del 20/03/2007 (P.E. 407 del 05/02/2007) Comunicazione di inizio lavori del 4/5/2007, DIA prot. 1360 del 31/07/2008 in variante per ultimazione fabbricato. Dichiarazione fine lavori prot. 1729 del 16/10/2008 e richiesta agibilità prot 1805 del 7/11/2008. In data 5/8/2008 è stata protocollata comunicazione presso il SUAP del Comune di Villalvernia specificando che "nella autorimessa autocaravan non saranno realizzate lavorazioni di alcun tipo, che si procederà unicamente al parcheggio ed al posizionamento degli automezzi e che tali operazioni saranno effettuate unicamente da addetti della Vescio Service, il previsto servizio igienico non sarà realizzato". Tale documento non riguarda l'edilizia privata come confermato dal tecnico del comune di Villalvernia e pertanto la modifica risulta non regolata e necessita di sanatoria o ripristino dei luoghi come da progetto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 60-43072 del 11.04.1985,. È stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica per i terreni identificati al:Foglio 9 mappali 447- 450- 451- 501 che si riporta integralmente di seguito: Visto il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 60-43072 del 11.04.1985; ? Vista la 1° variante approvata con D.G.R. n. 104-36498 del 27.03.1990; ? Vista la 2° variante approvata con D.G.R. n. 85-44699 del 10.04.1995; ? Vista la 3° variante approvata con D.G.R. n. 22-27620 del 21.06.1999; ? Vista la Variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005 approvata con D.G.R. n. 29-10840 del 23 febbraio 2009; ? Vista la variante parziale n. 1 al P.R.G.C. anno 2005 ai sensi dell'art. 17, comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 1 del 02 marzo 2012; ? Vista la variante parziale n. 2 al P.R.G.C. anno 2005 ai sensi dell'art. 17, comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 9 del 19 aprile 2013; ? Vista la variante parziale n. 3 al P.R.G.C. anno 2005 ai sensi dell'art. 17, comma 5° della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 2 del 26 marzo 2015; ? Vista la variante parziale n. 4 al P.R.G.C. anno 2005 ai sensi dell'art. 17, comma 5° della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 30 del 7 dicembre 2016; ? Vista la variante parziale n. 5 al P.R.G.C. anno 2022 ai sensi dell'art. 17, comma 5° della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 16 del 20 dicembre 2022; ? Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 (Testo Unico dell'Edilizia); ATTESTA ?Che l'area censita in Catasto di questo Comune Foglio 9, mappale n° 501 ricade nel vigente P.R.G.C. tra le Aree produttive da attrezzare per nuovi impianti (D2); ?Che l'area censita in Catasto di questo Comune Foglio 9, mappali n° 447, 450 e 451 ricade nel vigente P.R.G.C. tra le Area agricole coltivate (E1); ?Che l'area censita in Catasto di questo Comune Foglio 9, mappali n° 450 (in parte 33,8%) e 451 ricade nel vigente P.R.G.C. tra le Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 42/2004 - D.M. 08/06/73 modificato con D.M. 15/11/04; ?Che l'area censita in Catasto di questo Comune Foglio 9, mappali n° 450 (in parte 0,6%), 451 (in parte 73,5%) e 501 (in parte 28,7%) ricade nel vigente P.R.G.C. tra le Fasce di rispetto alla viabilità (F1); ?Che l'area censita in Catasto di questo Comune Foglio 9, mappali n° 447, 450, 451 e 501 ricade nel

vigente P.R.G.C. tra le Aree soggette a vincolo idrogeologico; ?Che l'area censita in Catasto di questo Comune Foglio 9, mappali n° 447, 450 (in parte 17,2%) e 501 ricade nel vigente P.R.G.C. tra le Margine della configurazione urbana; ?Che l'area censita in Catasto di questo Comune Foglio 9, mappali n° 447 (in parte 15,8%) e 501 ricade nel vigente P.R.G.C. tra le Classe I; ?Che l'area censita in Catasto di questo Comune Foglio 9, mappali n° 450 (in parte 84,4%) e 451 ricade nel vigente P.R.G.C. tra le Classe IIIa; ?Che l'area censita in Catasto di questo Comune Foglio 9, mappali n° 447 (in parte 84,2%) e 450 (in parte 15,6%) ricade nel vigente P.R.G.C. tra le Classe IIa; ?Che sulle aree indicate non sussistono i vincoli di cui all'art. 10 della Legge 21/11/2000 n. 353 (Legge quadro in materia di incendi boschivi).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: bagno non realizzato, apertura collegamento con altra porzione di capannone (normativa di riferimento: d.P.R. n. 380 del 2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- cila in sanatoria e sanzione amministrativa: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

In data 5/8/2008 è stata protocollata comunicazione presso il SUAP del Comune di Villalvernia specificando che "nella autorimessa autocaravan non saranno realizzate lavorazioni di alcun tipo, che si procederà unicamente al parcheggio ed al posizionamento degli automezzi e che tali operazioni saranno effettuate unicamente da addetti della Vescio Service, il previsto servizio igienico non sarà realizzato". Tale documento non riguarda l'edilizia privata come confermato dal tecnico del comune di Villalvernia e pertanto la modifica risulta non regolata e necessita di sanatoria o ripristino dei luoghi come da progetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ma difforme rispetto alla pratica edilizia presente in Comune, è necessario allineare la situazione con una pratica in sanatoria per servizi igienici non realizzati oppure realizzando gli stessi. L'apertura verso il capannone limitrofo non rappresenta una difformità ma l'eventuale presentazione di una pratica in sanatoria per l'apertura del passaggio tra le due porzioni di capannone deve essere completata dall'aggiornamento catastale con lo stato dei luoghi. (normativa di riferimento: L.122/2010)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VILLALVERNIA VIA DOMENICO CARBONE 153

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a VILLALVERNIA Via Domenico Carbone 153, della superficie commerciale di **706,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Hps V.s. S.r.l.)

Trattasi di una porzione di capannone artigianale destinato a rimessaggio, situato a Villalvernia, lungo la Strada Statale 35 bis dei Giovi snc. Questa zona periferica del comune, sebbene vicina al centro abitato, è scarsamente servita dai mezzi pubblici. Le stazioni ferroviarie di Tortona e Arquata Scrivia sono situate a circa 8 chilometri di distanza, mentre i caselli autostradali dell'A7 di Tortona e Serravalle Scrivia si trovano a circa 10 chilometri. Il capannone sorge lungo la strada principale che collega Tortona a Serravalle Scrivia, caratterizzata da una viabilità scorrevole e da buone possibilità di parcheggio.

La struttura del capannone è realizzata in cemento armato prefabbricato, con una finitura esterna in pannelli rivestiti di ghiaietto di fiume lavato. La copertura è costituita da tegole prefabbricate in cemento armato e da pannelli in lamiera. La pavimentazione interna è in calcestruzzo industriale con finitura al quarzo. Gli infissi sono in alluminio e i portoni d'accesso sono meccanizzati e in metallo. Non è presente l'impianto di riscaldamento ma solo quello elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 501 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 3.260,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DOMENICO CARBONE n. SNC, piano: T, intestato a HPS V.S. S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/02/2011 Pratica n. AL0071922 in atti dal 11/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 32169.1/2011)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 15 km

nella media 

autostrada distante 10 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura del capannone è realizzata in cemento armato prefabbricato, con una finitura esterna in pannelli rivestiti di ghiaietto di fiume lavato. La copertura è costituita da tegoli prefabbricati in cemento armato e da pannelli in lamiera. La pavimentazione interna è in calcestruzzo industriale con finitura al quarzo. Gli infissi sono in alluminio e i portoni d'accesso sono meccanizzati e in metallo. Non è presente l'impianto di riscaldamento ma solo quello elettrico.

All'interno, la porzione di capannone è attrezzata con forni per carrozzeria e cabine per la verniciatura di autoveicoli. Essa è inoltre collegata tramite un'apertura nella parete divisoria con l'autofficina situata nella porzione adiacente del fabbricato.

La porzione di fabbricato è circondata da un ampio piazzale con alcuni posti auto. L'accesso avviene attraverso il piazzale del capannone limitrofo. Come previsto dall'atto n. 1143342 di repertorio, redatto dal notaio Remo Rissotti di Tortona in data 5 dicembre 2008, la porzione di fabbricato in oggetto usufruisce di una servitù di passaggio pedonale e carraio su parti del piazzale di pertinenza della restante porzione di fabbricato.

Tre terreni non edificabili, situati sul retro del capannone e caratterizzati da un terreno boschivo su un lieve pendio, completano il compendio.

Secondo quanto previsto dalla Legge 122/2010, la scheda catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, ma presenta difformità rispetto all'ultimo stato edilizio approvato. Infatti, non è stato realizzato il blocco servizi previsto nella variante edilizia depositata presso il Comune.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso, si rileva un utilizzo improprio. La pratica edilizia prevede che lo spazio sia destinato esclusivamente al rimessaggio dei veicoli, senza la permanenza di persone. Tuttavia, attualmente, la porzione di fabbricato è utilizzata come complemento dell'autofficina, svolgendo attività di verniciatura che comportano la presenza continuativa di personale.

Completano il compendio tre terreni a bosco posti a confine con la proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannone	666,00	x	100 %	=	666,00
spazio esterno e parcheggi	813,00	x	5 %	=	40,65
Totale:	1.479,00				706,65

ACCESSORI:

terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 447 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 1710, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 3,09 €
bosco limitrofo a porzione di capannone
- foglio 9 particella 450 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 1270, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 2,30 €
bosco limitrofo a porzione di capannone
- foglio 9 particella 451 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 455, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,82 €
bosco limitrofo a porzione di capannone

I valori Agricoli medi della Provincia di Alessandria e relativi alla regione agraria n. 19 VILLALVERNIA, indicano per la coltura BOSCO CEDUI un valore di 9800 €/ettaro. La superficie dei terreni è pari a 3.435 mq, pertanto la valutazione dei terreni è pari a 3435 mq x 0,98€/mq = 3367,28 € Nella valutazione è stato utilizzato un indice di ragguaglio dello 0,333% per adeguare il prezzo unitario del capannone di 300€/mq al valore del terreno ed ottenere il prezzo unitario di 0,98 €/mq

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni agricoli	3.435,00	x	0,333 %	=	11,44
Totale:	3.435,00				11,44

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/05/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Porzione di fabbricato a due piani fuori terra oltre seminterrato. Al piano seminterrato è presente un ampio locale magazzino di 800 mq ; al piano terra ampi spazi lavorazione/magazzini per 1.200 mq circa con servizi, zona uffici di 260 mq;

Indirizzo: via Tito Carbone 56 , Carbonara Scrivia (AL)

Superfici principali e secondarie: 3700

Superfici accessorie:

Prezzo: 572.000,00 pari a 154,59 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/05/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: CAPANNONE INDUSTRIALE MQ 1550 + 850 CON 3200 MQ DI PIAZZALE ESTERNO CINTATO - da ristrutturare

Indirizzo: CARBONARA SCRIVIA – VIA PADRE MICHELE - ZONAINDUSTRIALE

Superfici principali e secondarie: 2400

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: capannone in buono stato conservativo su u unico livello

Indirizzo: Carbonara Scrivia Corso Genova

Superfici principali e secondarie: 600

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: apannone inserito in più ampio fabbricato composto da più unità immobiliari ad uso capannoni. L'asset, ad uso magazzino, si sviluppa interamente al piano terra, con corte esternam buono stato

Indirizzo: Carbonara Scrivia Corso Genova

Superfici principali e secondarie: 712

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 238,76 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il comune di Villalvernia è caratterizzato da una popolazione inferiore a 1000 abitanti e prevalentemente costituito da edifici ad uso residenziale con una scarsa presenza di capannoni industriali. Al fine di stabilire un riferimento attendibile, si è proceduto all'esame dei comuni limitrofi, dove il prezzo medio al metro quadro si aggira intorno ai 300 €/mq.

I dati forniti dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate indicano un valore medio compreso tra 224 €/mq e 290 €/mq mentre i valori di Borsinoimmobiliare.it, si collocano tra 202 €/mq e 307 €/mq.

L'immobile oggetto di valutazione si presenta in buono stato di conservazione, considerata la tipologia simile degli immobili individuati nei comuni circostanti e i dati riportati da OMI e Borsinoimmobiliare.it, si ritiene pertinente congruo un prezzo unitario pari a 300 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	706,65	x	300,00	=	211.995,00
Valore superficie accessori:	11,44	x	300,00	=	3.432,00
					215.427,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 215.427,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 215.427,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Villalvernia, ufficio del registro di Alessandria, conservatoria dei registri immobiliari di Tortona, ufficio tecnico di Villalvernia, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, borsinoimmobiliare.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	706,65	11,44	215.427,00	215.427,00
				215.427,00 €	215.427,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: €. 21.542,70

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 189.884,30

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 28.482,65

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 1.401,66

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 160.000,00

data 12/07/2024

il tecnico incaricato
Ing. Andrea Salvadori