

Tribunale di Milano

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

N. Gen. Rep. 497/2017

Ditta

NORTON S.R.L. con sede in Milano (Mi)

Giudice delegato: dott.ssa Guendalina Alessandra Virginia Pascale

Curatore: dott. Lodovico Gaslini

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N.26

Rovigo li 12/12/2022

Consulente tecnico

ARCHITETTO PAOLO TURRA
PROJECT S.c.ar.l. Soc. Professionale
Via Mure Ospedale 21 45100 Rovigo
Telefono e fax 0425 24864
email: arch.paolo.turra@awn.it
(documento firmato digitalmente)

LOTTO 26

Beni in Comune di ROVIGO, via Sacro Cuore nn. 3/5 – Condominio via Cappuccini

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Box auto sito al secondo piano interrato del complesso immobiliare denominato "Condominio via Cappuccini", adiacente il centro commerciale Le Torri.



Quota e tipologia del diritto:

- Proprietà per 1/1 di **NORTON S.R.L.** con sede a Milano (Mi) viale Romolo 6 – C.F. 03622200966;

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione: **NORTON S.R.L.** con sede a Milano (Mi) viale Romolo 6 – C.F. 03622200966;

COMUNE DI ROVIGO Sez. RO Foglio 26, Particella n. 30:

sub. 193, Zona 1 Cat. C/6, cl. 3, mq. 16 – Rendita € 54,54; – via del Sacro Cuore 5 p.S-2

nella vendita sono compresi i diritti di comproprietà pertinenti all'unità immobiliare in oggetto sulle parti comuni dell'intero complesso, in particolare:

- sull'area di pertinenza censita nel Catasto Terreni della sezione di Rovigo al Foglio 26 con la particella 30 di mq. 19.086 Ente Urbano, sugli enti comuni non censibili distinti nel Catasto Fabbricati alla sez. Ro, Foglio 26, particella 30 subalterni 98, 100, 101, 116, 182, 262, 264, 306, 311, 312 e 313, nonché su fondazioni, strutture portanti, muri perimetrali, coperture, e su quant'altro è da ritenersi di proprietà comune dei condomini per legge o destinazione ovvero risulta nell'elaborato planimetrico depositato in catasto, oltre alle accessioni, pertinenze, servitù se e come esistenti, reciproche limitazioni derivanti dalla comproprietà di parti, impianti e servizi comuni, convenzioni comunali, atti d'obbligo e servitù di uso pubblico gravanti su aree condominiali.

Confini: Nord ed Est muro esterno condominiale, Sud sub 192; Ovest corsia di manovra; salvo altri più esatti ed attuali;

Conformità Catastale:

Con la scorta delle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio si è riscontrato che l'attuale conformazione trova sostanziale rispondenza;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il box auto in oggetto è collocato al secondo piano interrato del "Condominio via Cappuccini" adiacente al complesso polifunzionale meglio noto come Centro Commerciale Le Torri, in prossimità del centro cittadino.

A questo livello sono stati ricavati complessivamente 60 box auto chiusi con basculante metallica.

L'ingresso delle autovetture avviene da via dei Cappuccini attraverso un portone automatizzato. A piedi invece il garage è raggiungibile percorrendo il porticato ad uso pubblico sito su via Sacro Cuore, utilizzando l'ingresso condominiale identificato dal numero civico 5.

- Caratteristiche della zona: la zona è collocata in prossimità del centro cittadino ed è ben servita.

- Area urbanistica: il complesso immobiliare sorge in un'area a destinazione residenziale/commerciale/direzionale.

- Caratteristiche zone limitrofe: le zone limitrofe hanno un carattere prevalentemente residenziale.

3. STATO DI POSSESSO

Il box auto è libero e nella disponibilità della procedura.

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: **NON CONOSCIUTE;**

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **///;**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: - Convenzione edilizia sottoscritta a favore del Comune di Rovigo con atto autentificato dal notaio Lidio Schiavi di Adria il 16/02/1993 rep. 62550/11863 e trascritta a Rovigo il 22/02/1993 ai nn. 1415/1040 e successiva modifica e integrazione autentificata dal notaio Viscardini di Rovigo il 19/09/2002 rep 105.565 trascritta a Rovigo il 15/10/2002 ai nn. 9453/1398;

- atto unilaterale d'obbligo edilizio per notaio Viscardini di Rovigo in data 22/12/1998 rep. 88.223 trascritto a Rovigo il 07/01/1999 ai nn. 83/57;

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **NON CONOSCIUTE;**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati come disposto nell'ordinanza di vendita:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale iscritta al Servizio di Pubb. Imm. di Rovigo il 10/05/2016 ai nn. 3759 RG / 573 RP;**
a favore di **ASM ROVIGO SPA**, con sede in Rovigo CF 01037490297, domicilio ipotecario eletto presso avv. Silvia Vidale via L. Caffaratti Rovigo, contro **NORTON SRL** con sede in Milano CF 03622200966, derivante da atto giudiziario, sentenza di condanna del Tribunale di Venezia rep. n. 4033 del 30/10/2015, gravante sugli immobili in oggetto oltre ad altri; Importo ipoteca: **€ 105.176,00;**

- **Ipoteca giudiziale iscritta al Servizio di Pubb. Imm. di Rovigo il 21/03/2017 ai nn. 2201 RG / 350 RP;**
a favore di **BANCO POPOLARE SC** con sede in Verona CF 03700430238, domicilio ipotecario eletto

presso c/o avv. Belcredi Remigio via Rotonda d'Azeglio 7 Novara, contro NORTON SRL con sede in Milano CF 03622200966, derivante da atto giudiziario, sentenza di condanna del Tribunale di Milano rep. n. 8938 del 04/10/2016, gravante sugli immobili in oggetto oltre ad altri; Capitale: € 3.500.000,00;

4.2.2 Pignoramenti: NESSUNO RILEVATO;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Rovigo il 14/10/2019 nn. 8402 RG / 5720 RP

a favore di **MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO NORTON S.R.L.** contro NORTON S.R.L. con sede a Milano CF 03622200966; derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano del 15/06/2017 Rep.n.512/2017, che colpisce gli immobili in oggetto più altri;

5. ALTRE INFORMAZIONI

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dal bilancio consuntivo anno 2021/2022 e preventivo anno 2022/2023 forniti dall'amministratore del condominio "via Cappuccini" CF 93022800291, per l'unità immobiliare in questione, si deduce una spesa complessiva media annua di circa € 170,00;

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: visti i tabulati acquisiti al momento della stesura del presente documento, nell'ultimo biennio considerato risultano spese insolute per circa € 303,00, che verranno detratti dal valore di stima e che dovranno essere versati dall'acquirente al condominio;

- Millesimi di proprietà: 2,440;

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il box auto in oggetto è accessibile da persona diversamente abile su sedia a ruote in quanto il livello al quale è posto si raggiunge anche tramite l'ascensore condominiale che ferma al piano terra e al secondo piano interrato; si può raggiungere il questo livello anche tramite il vano scala condominiale;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: i condomini sono tenuti al rispetto del regolamento condominiale che è disponibile presso lo studio dell'amministratore Alberto Ferrari di Rovigo;

Attestazione Prestazione Energetica: / / /;

Indice di prestazione energetica: / / /;

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: / / /

Avvertenze ulteriori:

- l'intero complesso è stato edificato negli anni '90;

- l'amministratore condominiale non ha confermato la validità del Certificato di Prevenzione Incendi relativo all'intera autorimessa essendo stata fatta a suo tempo un'unica pratica che comprendeva anche l'attività dell'adiacente centro commerciale. Pertanto non si garantisce la sua regolarità;

- non è stato possibile effettuare verifiche sul corretto funzionamento ed efficienza degli impianti tecnologici e conformità delle parti condominiali.

- la serratura della basculante è da sostituire.

Vista la difficoltà ad effettuare approfonditi rilievi sul complesso condominiale, eventuali vizi o difetti qui non rilevati, si intendono compensati con l'abbattimento del valore di stima del 15% come determinato nel successivo paragrafo 8.4. Di tali circostanze è stato tenuto conto nella valutazione che segue.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

- Provenienza ante ventennio:

1) titolare/proprietario:

dal 02/08/2002 all'attualità l'immobile è di proprietà per la quota di 1/1 della Società NORTON S.r.l. con sede in Milano CF. 03622200966 in virtù dell'atto di compravendita autenticato dal notaio Bellezza Enrico di Milano in data 02/08/2002 rep. 32648/5684 trascritto a Rovigo il 12/09/2002 ai nn. RG 8485 / RP 5497;

2) titolare/proprietario:

dal 15/10/1999 al 02/08/2002 la proprietà dell'originaria consistenza degli immobili (ex sub. 110) per la quota di 1000/1000 è stata della Società LEVITICO S.R.L. con sede in Milano CF. 12700710150 in forza dell'atto di compravendita autenticato dal notaio Bellezza Enrico di Milano in data 15/10/1999 rep. 21872 trascritto a Rovigo il 11/11/1999 ai nn. 9351 RG / 6089 RP.

3) titolare/proprietario:

dal 23/07/1987 al 15/10/1999 la proprietà dell'originaria consistenza degli immobili per la quota di 1/1 è stata della Società C.E.POL. QUATTRO S.R.L. con sede in Rovigo CF. 00616700290 in forza di atto di compravendita autenticato dal notaio Lidio Schiavi di Adria (Ro) in data 23/07/1987 rep. 27204/7763 trascritto a Rovigo il 29/07/1987 ai nn. 5705 RG / 4058 RP con il quale la suddetta Società acquistava dal Consorzio Agrario Provinciale di Rovigo CF. 00041370297.

7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE

In termini generali, la costruzione dell'intero complesso immobiliare che contiene l'unità in oggetto, è avvenuta previa demolizione dei preesistenti edifici autorizzata con pratica del 03/06/1993 prot. 4026 U.T. 363/92 e con le seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 316 del 03/06/1993 prorogata in data 23/05/1997 prot. 6120;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 221 del 19/12/1997 U.T. 1543/1997 e relativa Variante del 01/06/1998;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 562 del 30/10/2001 (sanatoria parziale);
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 31 del 29/01/2003 (sanatoria Legge Regionale 61/85);
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 182 del 15/05/2003;
- ABITABILITA' del 04/02/2004 prot. n. 34744;

Con particolare riferimento all'unità in oggetto, l'ultima pratica edilizia rilevata, è:

- Pratica n. 03622200966-12012016-1216-SUAP 3173; protocollo n. 8303 del 17/02/2016 con la quale è stata eseguita una revisione generale di tutti i serramenti a basculante, dell'impianto elettrico con sostituzione dei corpi illuminanti con elementi a led; risanamento per il contenimento e l'eliminazione dell'umidità di risalita; imbiancatura e rifacimento segnaletica.

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA:

La conformazione attuale degli immobili trova sostanziale corrispondenza all'ultima pratica edilizia succitata e depositata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale.

7.2 CONFORMITA' URBANISTICA:

Visto il P.A.T. vigente approvato con D.G.R.V. n. 67917 del 17/04/2012 e successive varianti, gli immobili in oggetto ricadono in “**AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA**”.

Le disposizioni previste per questa Zona sono riportate nelle Norme Tecniche art. e 2.

- *Immobilie soggette a convenzione:* intervento realizzato in Convenzione con il Comune di Rovigo in data 16/02/1993 rep. N. 52.550 del notaio Lidio Schiavi di Adria registrata a Rovigo il 22/02/1993 al n. 129 serie 1 e ivi trascritta il 22/02/1993 ai nn. 1415/1040 modificata ed integrata con atto del notaio Viscardini di Rovigo in data 19/09/2002 rep. 105.565 registrata e trascritta a Rovigo il 15/10/2002 ai nn. 9453/1398 e Atto Unilaterale d'obbligo edilizio per notaio Viscardini di Rovigo in data 22/12/1998 rep. 88.223 trascritto a Rovigo il 07/01/1999 ai nn. 83/57.
- *Immobilie sottoposte a vincolo di carattere urbanistico:* SI (spazi condominiali vincolati ad uso pubblico)
- *Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:* NO

ESTRATTO P.A.T.

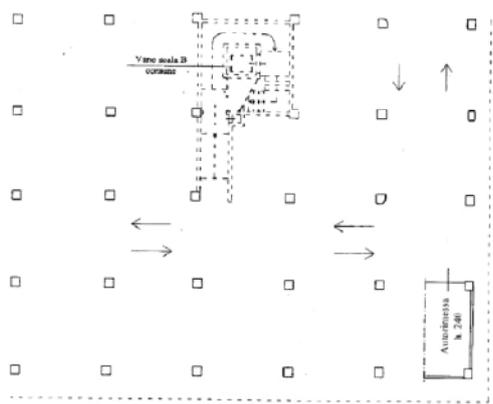


CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE

Trattasi di box auto chiuso con basculante metallica identificato anche con l'interno n. 60, ha una superficie lorda di circa 15 mq con le dimensioni di ml 2,70x5,40 circa ed è collocato al secondo piano interrato del complesso Condominiale che comprende a questo livello 60 box auto aventi tutti le medesime caratteristiche, serviti da una comoda corsia di accesso.

L'ingresso condominiale delle autovetture avviene da via dei Cappuccini attraverso un portone automatizzato. A piedi il parcheggio è accessibile percorrendo il porticato ad uso pubblico sito su via Sacro Cuore, utilizzando il corridoio e il vano scala condominiale dotato di ascensore, contraddistinti dal numero civico 5.

Secondo piano interrato



CONSISTENZA IMMOBILIARE

ID	Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
A	Box auto chiuso sub 193	Superficie lorda	Circa 15,00	1,00	15,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima: La valutazione dei cespiti è stata eseguita con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile A, Comparabile B). Nel caso specifico sono stati individuati due box auto che sono parte di edifici condominiali, di cui uno sito nello stesso complesso condominiale del box oggetto di stima, entrambi situati al piano interrato:- uno compravenduto il 09/08/2022 con atto del notaio Giovanna Morena di Rovigo rep. n. 23.107/20.060 per un valore di € 30.000,00 (comparabile A nella tabella sotto riportata) identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rovigo Foglio 19 Particella 1205 sub 17; - l'altro compravenduto il 13/09/2019 sempre con atto del notaio Giovanna Morena di Rovigo rep. n. 15058/12887 per un valore di € 10.000,00 (comparabile B nella tabella sotto riportata) identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rovigo Foglio 26 Particella 30 sub. 244.

8.2 Fonti di informazione: Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore, è stato analizzato il mercato immobiliare della zona; si sono esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare ed è stata applicata la conoscenze e l'esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi

1.Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	30.000,00	10.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	3	36	0
Superficie principale SUP (mq)	43,00	23,00	15,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Altre superfici (mq) XXX	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	0	0	0
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0	0
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	-1	-2	-2
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	3	2	2
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	3	1	1

2:Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,350
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut. est. (€)	0,00
Costo intervento manut. int. (€)	0,00

3.Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	43,00
SUP commerciale comparabile B	23,00
SUP commerciale subject	15,00

4.Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	697,67
Prezzo medio comparabile B	434,78
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	434,78

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	-62,50	-20,83
p(SUP) (€/mq)	434,78	434,78
p(BAL) (€/mq)	0,00	0,00
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	0,00	0,00
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	0,00	0,00
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	0,00	0,00
p(XXX)/p(SUP) (€/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00
p(SER) (€)	0,00	0,00
p(RIA) (€)	0,00	0,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00
p(ELE) (€)	0,00	0,00
p(CON) (€)	0,00	0,00
p(IMP) (€)	0,00	0,00
p(LIV) (€)	297,03	100,00
p(STMe) (€)	0,00	0,00
p(STMi) (€)	0,00	0,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	30.000,00	10.000,00
DAT (€)	187,50	750,00
SUP (€)	-12.173,91	-3.478,26
BAL (€)	0,00	0,00
TER (€)	0,00	0,00
CAN (€)	0,00	0,00
BOX (€)	0,00	0,00
XXX (€)	0,00	0,00
SUE (€)	0,00	0,00
SER (€)	0,00	0,00
RIA (€)	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00
IMP (€)	0,00	0,00
LIV (€)	-297,03	0,00
STMe (€)	0,00	0,00
STMi (€)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	17.716,56	7.271,74
PREZZI CORRETTI	17.716,56	7.271,74
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
VALORE ATTESO	€ 12.494,15	
VALORE ARROTONDATO	€ 12.000,00	

Valore complessivo diritto e quota

€ 12.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	- € 1.800,00
Spese di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale:	- € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute nell'ultimo biennio alla data della perizia	- € 303,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.897,00

Prezzo arrotondato nello stato di libero: € 10.000,00 (euro diecimila/00);

A tale valore si dovranno aggiungere gli oneri fiscali secondo norma di legge.

Rovigo li 12/12/2022

Consulente Tecnico
arch. Paolo Turra
(firma apposta digitalmente)



Allegati:

A - copia atto di provenienza;

B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, elaborato planimetrico Catasto Fabbricati, estratto di mappa Catasto Terreni,);

C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);

D – copia titoli edilizi;

E - documentazione fotografica.