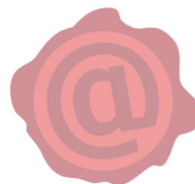


gian maria castellani, ingegnere

via marconi 37 – 15067 novi ligure (al)
tel 0143/741389 - fax 0143/768383
e-mail: gmcastellani@gmail.com
pec: gianmaria.castellani@ingpec.eu
cf CST GMR 77R25 F9650
p.iva 02093490064



Castellani Gian Maria
Ordine Ingegneri della
Provincia di
Alessandria
Ingegnere
08.06.2023 16:37:58
GMT+00:00

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Sezione Fallimentare

*** **

Liquidazione Giudiziale n. 4/2023

MCM AUTOTRASPORTI SRL

con sede in Novi Ligure Strada del Turchino 4

*** **

Giudice Delegato: Dott. Stefano Demontis

Curatore: Dott.ssa Massa Gabriella Angela

*** **

**VALUTAZIONE DI MASSIMA DEI BENI DELLA DITTA MCM AUTOTRASPORTI
SRL SITI IN ALESSANDRIA VIA DELLA CHIATTA 53**

Il sottoscritto Dott. Ing. Gian Maria Castellani, con studio in Novi Ligure – via Marconi 37, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria ed all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Alessandria, avendo ricevuto incarico dall’Ill.mo curatore Avv. Massa Gabriella Angela, come autorizzato dall.mo sig. Giudice Delegato dott. Stefano Demontis per la valutazione dei beni della Liquidazione Giudiziale n. 4/2023 della ditta MCM AUTOTRASPORTI SRL con sede in Novi Ligure Strada del Turchino 4, in data 07/02/2023 si è recato presso gli immobili di proprietà della ditta in Alessandria al fine di procedere con la loro stima.

Oggetto della presente stima sono esclusivamente i beni immobiliari e mobiliari siti nel Comune di Alessandria via Della Chiatta 53.

Ciò premesso, il sottoscritto, eseguiti i necessari sopralluoghi, ricerche di mercato, visure, confronti, considerazioni e quanto altro necessario a completamente assolvere l’incarico ricevuto di seguito si pregia riferire.

BENI IMMOBILI - Unità Immobiliari in Alessandria via Della Chiatta 53

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

I beni de quibus sono iscritti al Catasto del Comune di Alessandria in capo alla ditta MCM AUTOTRASPORTI SRL CON SEDE IN NOVI LIGURE con sede in NOVI LIGURE (AL) c.f. 00381420066 con le seguenti caratteristiche:

- Foglio 135 particella 38 sub. 1 cat. C/6 Classe 3 Consistenza 45 mq R.C. € 109,23
- Foglio 135 particella 39 sub. 1 cat. C/6 Classe 3 Consistenza 120 mq R.C. € 291,28
- Foglio 134 particella 220 sub. 2 cat. C/6 Classe 3 Consistenza 174 mq R.C. € 422,36
- Foglio 134 particella 220 sub. 3 cat. C/6 Classe 4 Consistenza 26 mq R.C. € 45,65
- Foglio 134 particella 220 sub. 4 cat. A/2 Classe 3 Consistenza 6,5 vani R.C. € 822,46
- Foglio 135 particella 2 Qualità Semin. Arbor. Classe 1 Superficie 10.496 mq R.D. € 130,10 R.A. € 92,15

Derivanti da:

- Relativamente al foglio 135 particella 38 sub. 1:
 - Variazione del 22/09/2015 Pratica n. AL0177016 in atti dal 25/09/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 175049.1/2015)
 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 26/02/2009 Pratica n. AL0050431 in atti dal 26/02/2009 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 3370.1/2009)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
 - CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/06/1987 in atti dal 29/08/1990 (n. 1845/A/1987)
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Relativamente al foglio 135 particella 39 sub. 1:
 - Variazione del 22/09/2015 Pratica n. AL0177017 in atti dal 25/09/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 175049.1/2015)
 - Variazione del 22/09/2015 Pratica n. AL0177017 in atti dal 25/09/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 175049.1/2015)
 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 26/02/2009 Pratica n. AL0050437 in atti dal 26/02/2009 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 3371.1/2009)

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/06/1987 in atti dal 29/08/1990 (n. 1845/B/1987)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Relativamente al foglio 134 particella 220 sub. 2:
 - VARIAZIONE del 30/06/1987 Pratica n. AL0026148 in atti dal 25/02/2016 REVIS. CLS AUTOM. - F.O.6689/2016 (n. 1845.1/1987)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
 - CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/06/1987 in atti dal 29/08/1990 (n. 1845/1987)
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Relativamente al foglio 134 particella 220 sub. 3:
 - VARIAZIONE del 30/06/1987 Pratica n. AL0026148 in atti dal 25/02/2016 REVIS. CLS AUTOM. - F.O.6689/2016 (n. 1845.1/1987)
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Relativamente al foglio 134 particella 220 sub. 4:
 - VARIAZIONE del 30/06/1987 Pratica n. AL0026148 in atti dal 25/02/2016 REVIS. CLS AUTOM. - F.O.6689/2016 (n. 1845.1/1987)
 - VARIAZIONE del 08/04/2014 Pratica n. AL0069802 in atti dal 08/04/2014 G.A.F. CODIFICA PIANI INCOERENTE (n. 22902.1/2014)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
 - CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/06/1987 in atti dal 29/08/1990 (n. 1845/1987)
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Relativamente al foglio 135 particella 2 Qualità Semin. Arbor. Classe 1 Superficie 10.496 mq R.D. € 130,10 R.A. € 92,15
 - Variazione del 22/09/2015 Pratica n. AL0177015 in atti dal 25/09/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.175049.1/2015)
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini del lotto:

map.4 del fg. 135 e map.li 234, 235, 112, 109, 108, 106, 28 e strada del fg. 134

Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi corrisponde di massima con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio salvo quanto di seguito riportato:

- Relativamente al foglio 134 particella 220 sub. 3 non è rappresentata una finestra su una parete perimetrale e la parete verso la via pubblica ha

una sagoma differente;

- Relativamente al foglio 134 particella 220 sub. 4 non è presente la tramezza di divisione tra cucina e soggiorno al primo piano.

In banca dati non sono presenti le planimetrie catastali dei mappali 38 e 39 del fg. 135.

Sulla corte del mappale 220 e sull'area del map 2 sono presenti bassi fabbricati e tettoie realizzati con materiali di risulta che non sono accatastati ma dovranno essere demoliti.

In allegato, oltre alla visura catastale, sono riportate la planimetria catastale e l'estratto di mappa per una più facile individuazione dell'area.

2. Stato di possesso

Le unità immobiliari sono utilizzate dalla ditta [REDACTED] per la loro attività di autosoccorso.

3. Attuali e precedenti proprietari nel ventennio

- Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/3 - [REDACTED]

[REDACTED] -

Proprietà 1/3 - [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/3 fino al 06/12/2017 proprietario/i ante ventennio al 02/05/1989 in forza di atto anteriore al ventennio (SUCC. PER LEGGE DI [REDACTED])

- Titolare/Proprietario: MCM AUTOTRASPORTI SRL con sede in NOVI LIGURE (AL) c.f. 00381420066 proprietario/i dal 06/12/2017 ad oggi (attuale proprietario) in forza di ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Repertorio 2422/2017 del 06/12/2017, iscritto/trascritto ad Alessandria in data 14/12/2017 ai nn. 8833/5889

4. Vincoli e oneri giuridici

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di liquidazione giudiziale a favore della massa dei creditori contro M.C.M. AUTOTRASPORTI S.R.L.;

Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Repertorio 4/2023 del 24/01/2023 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 27/01/2023 ai nn. 643/468.

5. Caratteristiche della zona e dei fabbricati.

Il complesso di immobili è sito in zona periferica del Comune di Alessandria in via Della Chiatta 53. Trattasi di zona prevalentemente residenziale ai limiti del nucleo abitato confinante con aree agricole in prossimità dello svincolo della tangenziale di Alessandria.

La proprietà è ubicata in posizione comoda ai collegamenti dei caselli autostradali della A21 e della A26.

Il complesso è costituito da un ampio piazzale e un fabbricato in parte adibito ad abitazione al primo piano con ripostiglio al piano ammezzato e un box al piano terra oltre ad un più ampio locale magazzino/autorimessa attualmente utilizzata a officina al piano terra. Lo scrivente precisa di non aver potuto visionare il piccolo box al piano terra e il soprastante ripostiglio in quanto il conduttore ha dichiarato in fase di sopralluogo di non possedere le chiavi.

In prossimità del cancello di accesso all'area da via della Chiatta è presente un piccolo fabbricato a box mentre sulla corte sono presenti altri due piccoli fabbricati catastalmente adibiti a box auto.

Sulla corte sono altresì presenti bassi fabbricati e tettoie perlopiù realizzati con materiali di risulta che non risultano presenti nella mappa wegis e pertanto verranno considerati dallo scrivente come non regolari e da demolire. Tali fabbricati non verranno quindi considerati nella stima complessiva.

Il fabbricato principale a due piani fuori terra e uno interrato presenta struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizio e copertura in tegole.

L'alloggio al primo piano è stato più recentemente oggetto di interventi di manutenzione con ammodernamento della quasi totalità di finiture in particolare sono stati sostituiti i pavimenti, le finestre con nuove in pvc, sono stati sostituiti i sanitari ed installato un impianto di climatizzazione e di riscaldamento con radiatori a gas indipendenti.

L'autorimessa al piano terra e il box in prossimità del cancello presentano finiture di scarso livello con serramenti in metallo e pavimenti in battuto di cemento.

Il piano interrato a cantine presenta finiture al grezzo.

I bassi fabbricati presentano principalmente murature in laterizio e copertura in onduline in fibre di cemento amianto eternit.

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per una più puntuale descrizione delle finiture e dello stato dei locali.

6. Pratiche edilizie – conformità edilizia

Di seguito si elencano i titoli edilizi reperiti presso l'Archivio di Alessandria:

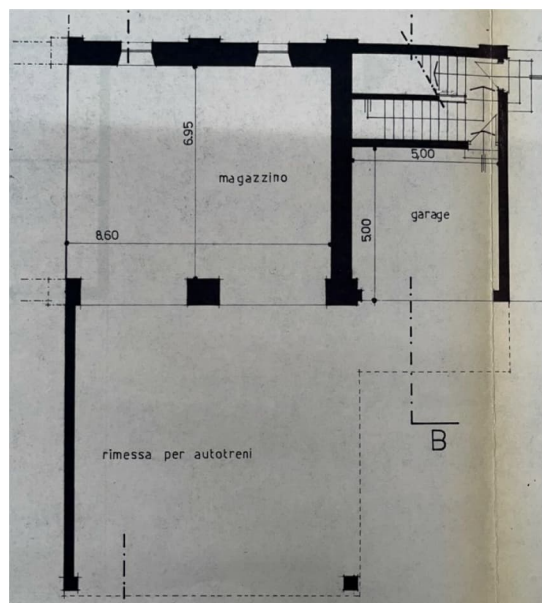
- Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edilizi privati n. 277 del 24/09/1976
- Concessione Edilizia in sanatoria n.2384 del 09/12/1996 rilasciata dal Comune di Alessandria a seguito di domanda di condono ai sensi della Legge 47/85.

Si segnala che oltre a tali titoli autorizzativi sopra elencati sono presenti alcune autorizzazioni per l'esecuzione di interventi minori quali porzioni di recinzione e di muri di contenimento del terreno.

Sono inoltre presenti ulteriori tre richieste di condono ai sensi della legge 47/85 mai rilasciate dal Comune di Alessandria.

Rispetto agli elaborati progettuali di cui all'autorizzazione del 1976 e del condono del 1996 si sono riscontrate alcune difformità e in particolare:

- Relativamente al subalterno 4: è stata demolita la tramezza tra cucina e soggiorno nell'alloggio al primo piano e ricavato un ripostiglio al primo piano ammezzato
- Relativamente al subalterno 3: il box non risulta autorizzato con alcun titolo edilizio e deve quindi essere considerato non regolare e da demolire
- Relativamente al subalterno 2: è stata realizzata una scala all'interno del garage per accedere al ripostiglio di cui al sub. 4, modificate le dimensioni e le aperture del garage, modificati alcuni tamponamenti e bucatore esterne dell'autorimessa autorizzata a magazzino e chiusa con serramenti/pannelli metallici la porzione di officina originariamente autorizzata a rimessa autotreni.



Stato autorizzato sub. 2 da Autorizzazione n. 277 del 24/09/1976

Per quanto riguarda i vari piccoli fabbricati e tettoie presenti sulla corte e per i due fabbricati accatastati di cui ai mappali 38 e 39 del fg. 135 lo scrivente non ha reperito alcuna documentazione attestante la loro regolarità e sono di conseguenza da ritenersi non regolari e da demolire.

Relativamente all'area identificata al mappale 2 del fg 135 lo scrivente ritiene opportuno segnalare che l'attuale utilizzo a parcheggio non è compatibile con le norme del piano regolatore comunale che prevede la destinazione d'uso di tale area a "Parchi pubblici urbani e comprensoriali (art 32 sexies)".

Lo scrivente precisa che verranno considerati nella stima esclusivamente le porzioni di edificio di cui si è potuto accertare la completa regolarità edilizia.

7. Valutazione dell'immobile.

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare. Per l'area in oggetto non sono disponibili specifiche quotazioni nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) ma lo scrivente terrà in considerazione le quotazioni disponibili per le vicine aree.

Le "superfici di calcolo" sono state rilevate dalle planimetrie catastali (dalla visura per quanto riguarda il terreno) che sono state verificate durante il sopralluogo tramite misurazioni a campione; al fine di ricavare la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) a tali superfici vengono successivamente applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..), nel rispetto del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, al fine di ottenere una superficie convenzionale di calcolo definita "superficie commerciale" da moltiplicare per il "prezzo unitario".

A seguito delle verifiche di cui sopra si ritengono congrui i valori medi di mercato per le abitazioni civili e i box a circa 450-500 €/mq mentre per il locale magazzino/autorimessa al piano terra circa 250 €/mq.

Per quanto riguarda il terreno identificato al mappale 2 del fg. 135, visti i vincoli urbanistici sopra evidenziati lo scrivente ritiene congruo stimare tale area quale

alla stregua di un terreno agricolo sottolineando, come già evidenziato, che l'attuale utilizzo non è compatibile con il Piano Regolatore del Comune di Alessandria.

Destinazione	Superficie lorda (da piante)	Coeff. Destinaz.	Superficie commerciale (mq)	Valore Unitario (€)	Valore Complessivo (€)
Abitazione al primo piano	100,00	1,00	100,00	450,00	45.000,00
Terrazzo e cantine al piano interrato	178,00	0,20	35,60	450,00	16.020,00
Box	20,00	1,00	20,00	250,00	5.000,00
Magazzino/rimessa autoveicoli (aperta)	156,00	1,00	156,00	220,00	34.320,00
Area di corte (mappale 2)	10496,00	1,00	10496,00	1,00	10.496,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 110.836,00

Valore a corpo € 110.836,00

Sulla base dei conteggi eseguiti ed eventuali arrotondamenti, vista la situazione in cui versa il mercato immobiliare nonché l'assenza di garanzia per la presenza di eventuali vizi, la non garanzia di corretto funzionamento degli impianti, le difformità urbanistiche da regolarizzare compresi i costi delle demolizioni dei manufatti non regolari nonché l'immediatezza della vendita giudiziaria lo scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione del valore di stima pari a circa il 25 %.

E' parere che il più probabile valore di mercato stimato da attribuire al complesso, valutato a corpo e non a misura sia quantificabile in € 80.000,00.

BENI MOBILI – Automezzi parchati in Alessandria via Della Chiatta 53

CRITERI DI STIMA DI BENI MOBILI

Per la stima dei beni in oggetto si è provveduto alla valutazione mediante il procedimento comparativo attribuendo un valore di mercato a tali beni attraverso un'analisi dei prezzi mediamente praticati nel comparto di vendita locale e nazionale per beni analoghi. Sono state fatte indagini presso operatori specializzati utilizzando come riferimento i listini di mezzi nuovi/usati e su siti internet dedicati alla vendita di mezzi usati, le informazioni ottenute sono state poi confrontate e mediate tenendo quindi conto sia del valore a nuovo dei beni, dell'età e dello stato di conservazione dei singoli beni ed in particolare della mancanza di alcuna certificazione sul chilometraggio, sul funzionamento e sull'usura dei mezzi in quanto non è stato possibile movimentarli.

La valutazione dei beni si è quindi potuta basare su un mero controllo visivo dei beni e sul loro stato di conservazione anche in relazione alla data di loro immatricolazione.

Per detti beni la stima è stata effettuata mediante attribuzione di un valore di mercato a ogni singolo bene.

Si precisa altresì che non è possibile fornire alcuna garanzia sulla rispondenza alle vigenti normative sulla sicurezza delle macchine che quindi devono essere verificate a cura del futuro acquirente precisando altresì che la quasi totalità dei mezzi non risultava in regola all'ultima revisione (esito ripetere/sospeso).

Il valore di stima indicato nella presente perizia è sempre da intendersi IVA di legge esclusa.

Si rimanda alla consultazione delle carte di circolazione degli automezzi allegate per una più dettagliata valutazione delle caratteristiche tecniche dei mezzi.


VALORIZZAZIONE DEI VEICOLI

Durante il sopralluogo presso i locali sono stati visionati i seguenti beni di cui sono stati forniti le carte di circolazione da cui sono stati ricavati i dati di immatricolazione e a cui si rimanda la consultazione per una più dettagliata descrizione delle caratteristiche dei mezzi:

IDENTIFICAZIONE MEZZO	FOTO	STIMA (€)
SEMIRIMORCHIO MARGARITELLI SPA M300 01 0Y TARGATO AF37370 ANNO 2010		4000
SEMIRIMORCHIO MARGARITELLI SPA M300 01 0Y TARGATO AF37372 ANNO 2010		4000
SEMIRIMORCHIO UNIVAN RS139 TARGATO AC48172 ANNO 2002		3000

<p>SEMIRIMORCHIO A.V. 38S20 TARGATO AD61784 ANNO 2005</p>		<p>3200</p>
<p>SEMIRIMORCHIO A.V. 38S20 TARGATO AD61781 ANNO 2005</p>		<p>3200</p>
<p>SEMIRIMORCHIO MARGARITELLI SPA M300 01 0Y TARGATO AE73052 ANNO 2008</p>		<p>3500</p>

<p>SEMIRIMORCHIO MARGARITELLI SPA M300 01 0Y TARGATO AE73053 ANNO 2008</p>		<p>3500</p>
<p>SEMIRIMORCHIO MARGARITELLI SPA M300 01 0Y TARGATO AE73055 ANNO 2008</p>		<p>3500</p>
<p>SEMIRIMORCHIO MARGARITELLI SPA M300 01 0Y TARGATO AE73056 ANNO 2008</p>		<p>3500</p>

SEMIRIMORCHIO MARGARITELLI SPA M300 01 0Y TARGATO AE51090 ANNO 2007		3500
---	--	------

Si precisa che i veicoli, immatricolati tra il 2005 e il 2010, si presentano in scarse condizioni con una scarsa rilevanza commerciale e vista l'assenza di alcuna garanzia di buon funzionamento meccanico consente una limitata valorizzazione degli stessi. Al fine di renderli più appetibili per il mercato, vista la notevole quantità di mezzi simili disponibili sul mercato dei mezzi usati, si è quindi applicato un valore conservativo come di sopra riportato per un valore complessivo dei mezzi stimati arrotondato in € 35.000,00.

*** **

CONCLUSIONI

Sulla base dei conteggi eseguiti ed eventuali arrotondamenti, vista la situazione in cui versa il mercato nonché l'assenza di garanzia per la presenza di eventuali vizi relativi all'immobile aggravate dalla presenza delle irregolarità edilizie evidenziate e la non garanzia di funzionamento degli automezzi è parere che il più probabile valore di mercato stimato da attribuire all'insieme dei beni mobili ed immobili siti in Alessandria via della Chiatta 53 di proprietà della ditta MCM AUTOTRASPORTI SRL, valutati a corpo e non a misura sia quantificabile nel suo insieme (edificio e automezzi) in circa € 115.000,00.

Tanto doveva il sottoscritto ad esaurimento del gradito incarico ricevuto, pur dichiarandosi a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o verifica, con osservanza si sottoscrive.

Novi Ligure, li 8 giugno 2023

L'Esperto alla stima
Ing. Gian Maria Castellani



Allegati:

- Documentazione fotografica immobili
- Planimetrie catastali ed estratto di mappa