

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione fallimentare

R.G. n. 95/2018

FALLIMENTO MI-RA S.R.L.

Giudice delegato: Dott. Erminia Lombardi

Curatore fallimentare: Dott. Ilaria Sacchi

**RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE
Via Silvio Pellico n. 3, Galliate (No)**

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi
*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 396
Studio in Pavia Corso Cavour n. 33
Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail rosester.licursi@gmail.com
PEC: rosester.licursi@pec.ording.pv.it*



PREMESSA

La sottoscritta Ing. Rosester Licursi, nata a Pavia il 28/09/1976, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233, con studio in Pavia, Corso Cavour n. 33, congiuntamente all'Ing. Vioris Guerrini, nato a Pavia il 30/06/1955, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 1167, con studio in Pavia, via San Giovannino 4/D, è stata incaricata in data 11/01/2019 dal curatore fallimentare Dott. Ilaria Sacchi di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità del Fallimento MI-RA S.r.l.

Gli immobili oggetto della presente, in particolare, sono costituiti da un fabbricato ex opificio da recuperare, a cinque piani fuori terra con circostante terreno di pertinenza in Comune di Galliate (No), Via Silvio Pellico n. 3.

Sono state effettuate tutte le indagini necessarie alla stima del valore di mercato degli immobili presso l'Agenzia delle Entrate di Novara e presso il Comune di Galliate.

In data 21/06/2019 è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili finalizzato ad accertarne la consistenza e lo stato di conservazione e manutenzione.

Il valore degli immobili è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Novara Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio, le banche dati e gli osservatori immobiliari disponibili.

La superficie considerata per la valutazione degli immobili è quella "commerciale", calcolata come l'area lorda dell'unità, comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35. Gli accessori e le pertinenze sono considerati in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

1 – IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEL BENE

La presente relazione di stima riguarda un fabbricato ex officio da recuperare, a cinque piani fuori terra con circostante terreno di pertinenza in Comune di Galliate (No), Via Silvio Pellico n. 3, ubicato ai margini settentrionali del tessuto edificato, in fregio alla linea ferroviaria Saronno – Novara.

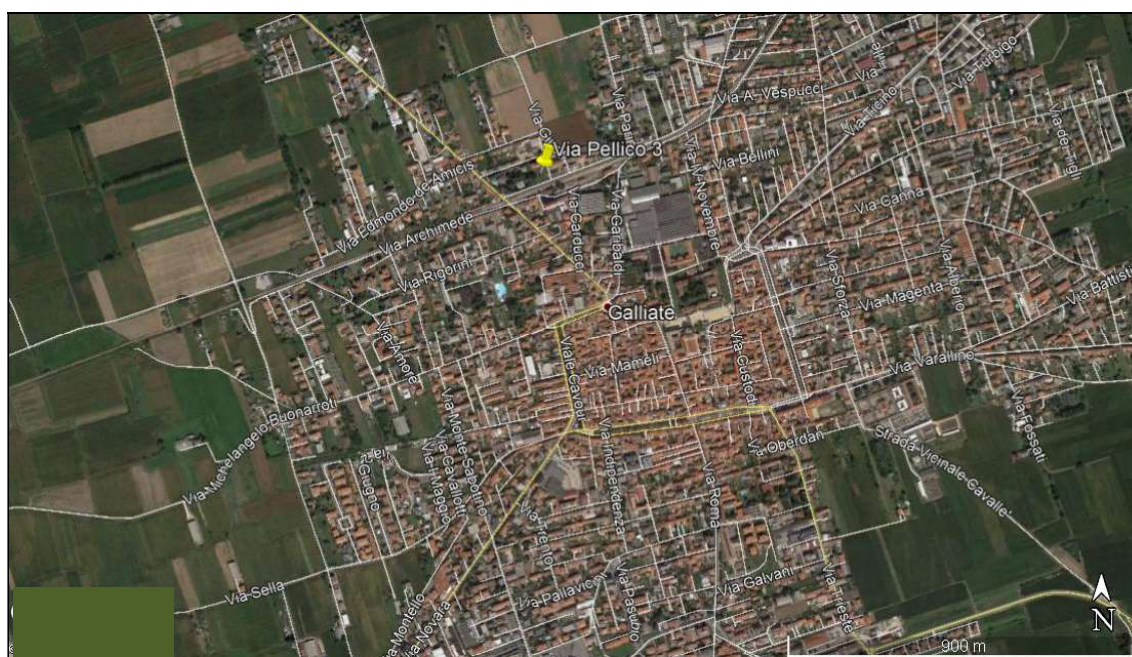


Foto aerea di Galliate con ubicazione dei beni

2 – DATI CATASTALI

Il fabbricato oggetto della presente relazione di stima risulta attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Galliate (No) come segue (**Allegato 1** – Visure catastali): Foglio 22, Particella 347 sub. 1, Categoria D/1, Rendita catastale € 4.286,59, Via Silvio Pellico n. 3, Piano T-1-2-3-4

I mappali di catasto terreni correlati risultano 479, 722, 723 e 724.

Intestazione catastale: [REDACTED] – Proprietà per 1000/1000 per mancata voltura dell'atto di cui al paragrafo successivo.

Risulterebbe, inoltre, dalla lettura dell'atto di provenienza citato nel seguente paragrafo, la proprietà della seguente area, da verificare se piena oppure per la quota di 439/1000, censita al N.C.T. come segue, senza precisazione della titolarità:

Foglio 22, Particella 482, Qualità incolto sterile, Superficie Ha 0.09.70

Si riporta infine che risulta intestata alla Società Trashcer Italia S.r.l. – Proprietà per 1000/1000 anche la seguente area urbana, con la precisazione che non è possibile la sua identificazione, verosimilmente soppressa ma non eliminata dalla banca dati:

Foglio 22, Particella 694, Categoria area urbana, consistenza 230 m², Via Silvio Pellico n. 3, Piano T

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 22 da cui si evince la corrispondenza dei beni sopra citati con i mappali 479, 722, 723, 724 e 482.

Nell'**Allegato 3** si riporta la planimetria catastale del fabbricato.

3 – STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEI BENI

I beni sono pervenuti alla Società in forza di atto di compravendita del 17/12/1992 rep. n. 82695 a rogito Notaio Francesco Albertario, trascritto a Novara il 07/01/1993 ai nn. 153/181.

La proprietà dei beni è stata trasferita dalla [REDACTED] [REDACTED] che con atto di fusione del 24/10/1990 rep. n. 10956/4157 a rogito Notaio Federico Solimena, trascritto a Novara in data 22/11/1990 ai nn. 12897/9335, ha incorporato la [REDACTED] [REDACTED]

In detto atto si trasferiva “un intero fabbricato da terra a cielo avente accesso dalla Via Silvio Pellico a mezzo passo carrabile in comproprietà a forma di ‘L’ esteso per una parte su cinque piani e per l'altra parte su quattro piani con circostante terreno ad uso giardino e cortile per una superficie complessiva di 3.360 mq”, a catasto terreni distinto dai mappali 479 di 2.390 m² e 482 di 970 m² corrispondenti rispettivamente al catasto fabbricati con i mappali 347 e 509.

Successivamente con frazionamento del 09/12/2000 protocollo n. 16798 in atti dal 09/12/2000 (n. 3251.1/2000) la particella 479 di catasto terreni è stata frazionata nelle particelle 479 di 1.592 m², 722 di 363 m², 723 di 339 m² e 724 di 96 m² (tutte ente urbano) correlate alla particella 347 sub. 1 di catasto fabbricati.

La particella 482 di 970 m² è anch'essa un ente urbano, priva di correlazione al catasto fabbricati, mentre la particella 509 cui dovrebbe corrispondere secondo l'atto non è esistente.

A parere della scrivente, sulla base della descrizione del citato atto di

compravendita, l'area pervenuta nella piena proprietà a MI-RA corrisponde all'area rappresentata nella mappa di N.C.T. attuale con i mappali 479, 722, 723, 724 e 482.

Tuttavia, dalle informazioni contenute nei seguenti atti (reperiti dalle ispezioni ipotecarie sul mappale 482, le cui note sono riportate nell'Allegato 4), si rilevano informazioni discordanti.

Con scrittura privata del 18/03/1991 rep. n. 8341 del Notaio Maria Bellezza, trascritta a Novara in data 12/04/1991 ai nn. 4585/3578, si trasferiva la piena proprietà del terreno di cui alla particella 482 alla [REDACTED]

Con scrittura privata del 06/06/2007 rep. n. 115760/25373 del Notaio Giovanni Baldi, trascritta a Novara in data 08/06/2007 ai nn. 12907/7446, si trasferiva la quota di 65/2000 ciascuno del terreno di cui alla particella 482 ai [REDACTED]

E, infine, nella convezione edilizia stipulata con scrittura privata con il Comune di Galliate in data 23/05/2001 rep. n. 102704 del Notaio Giovanni Baldi, trascritta a Novara in data 30/05/2001 ai nn. 7386/4973, si evince la piena proprietà in capo a MI-RA del fabbricato di cui al mappale 479 di catasto terreno e la quota di 439/1000 dell'area di cui al mappale 482 di catasto terreni; quest'ultima risulterebbe nella convenzione in comproprietà con diversi soggetti.

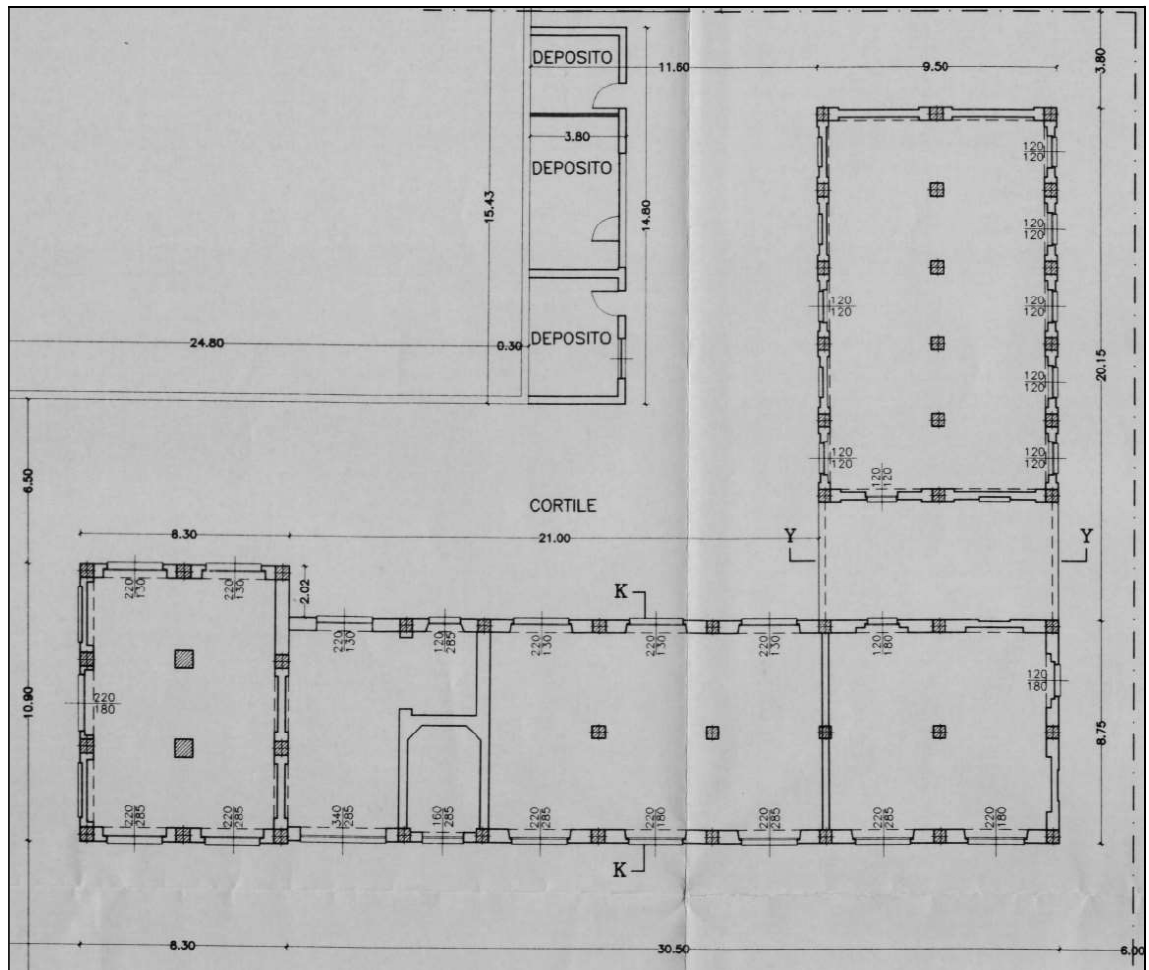
Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e in stato di abbandono.

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

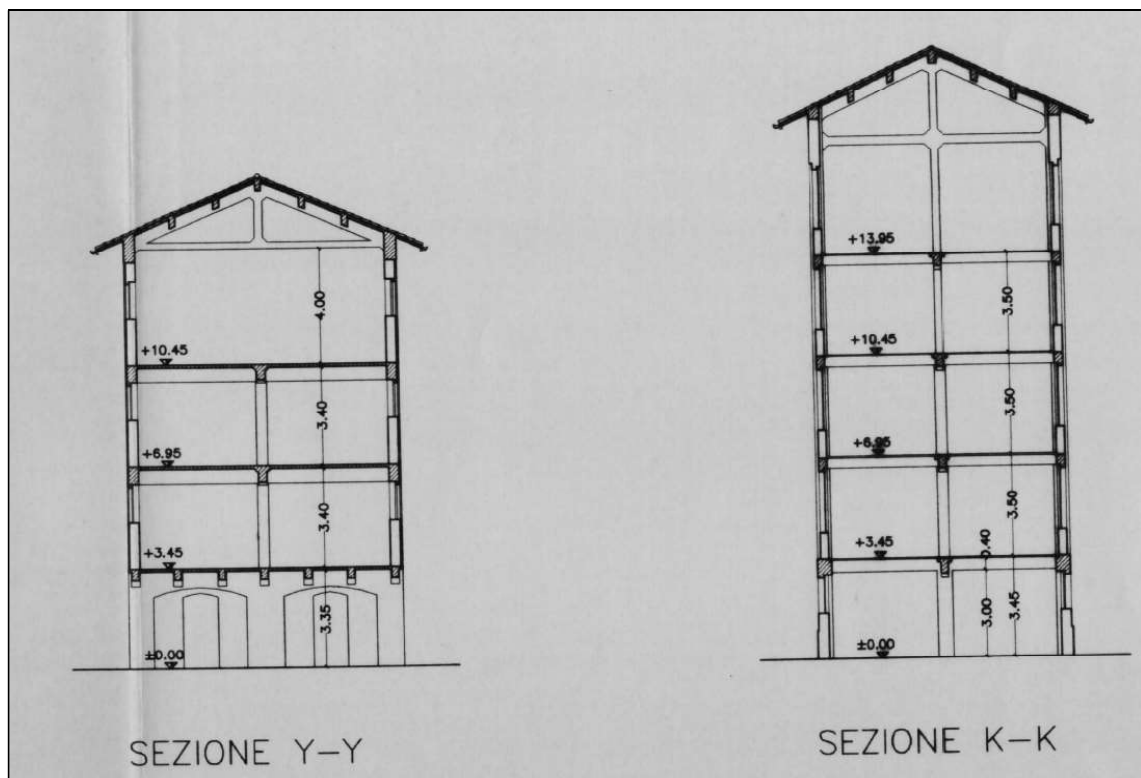
I beni oggetto di stima sono costituiti da un grande fabbricato ex opificio di remota edificazione, da recuperare, a cinque piani fuori terra con circostante terreno di pertinenza in Via Silvio Pellico n. 3.

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 5**.

Il fabbricato ha pianta "ad elle" e nella porzione rivolta verso la Via Pellico si sviluppa su cinque piani fuori terra, mentre nella residua porzione su quattro piani; i diversi livelli risultano attualmente collegati da un'unica scala interna.

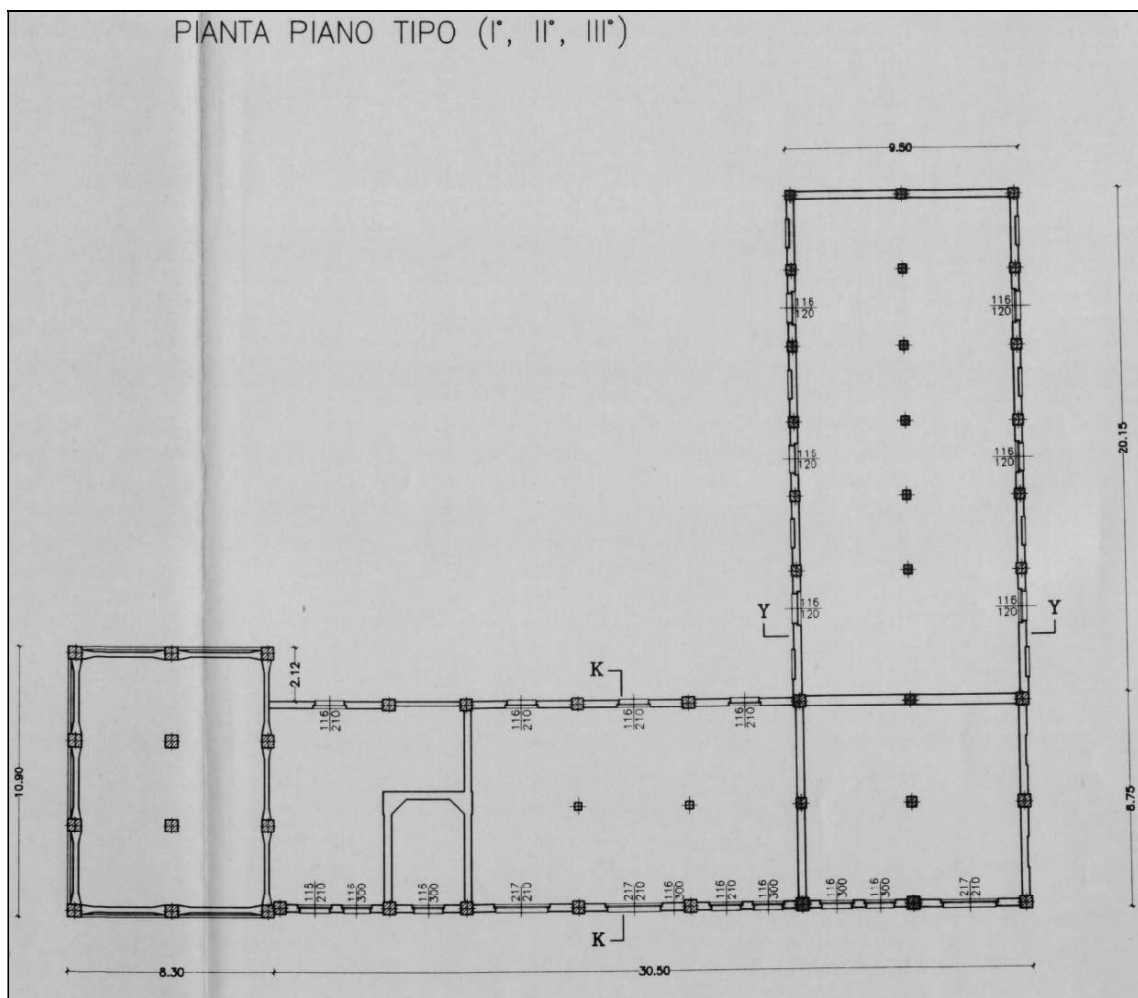


Rilievo dello stato di fatto desunto dal Piano Esecutivo – Piano Terra

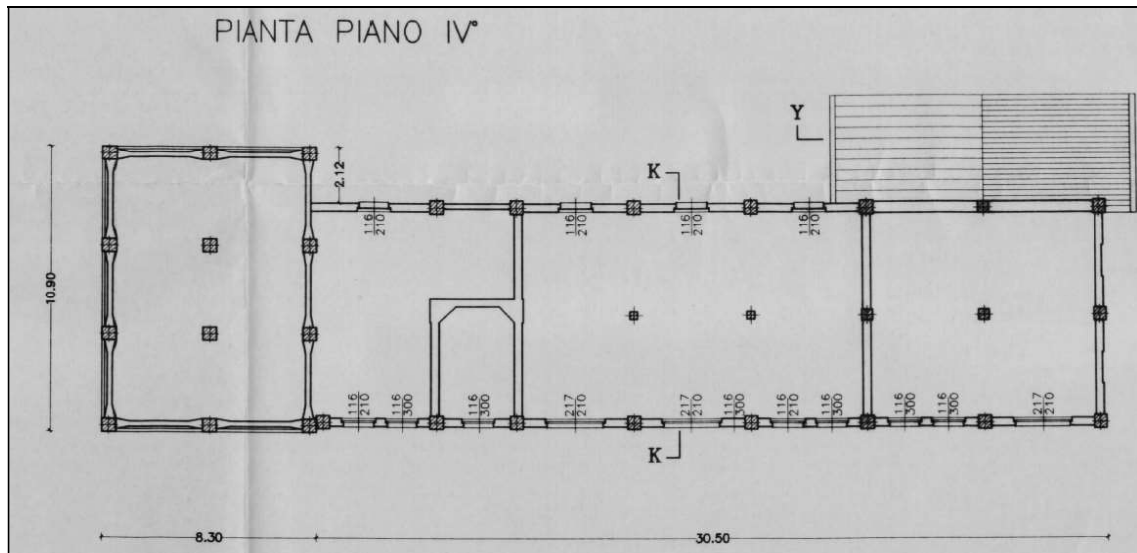


Rilievo dello stato di fatto desunto dal Piano Esecutivo – Sezioni

La prima porzione di fabbricato – a sinistra nella figura – è costituita da un silos con altezza interna di circa 16,30 m e superficie lorda pari a circa 90 m²; segue la porzione di edificio a cinque piani fuori terra, in cui è altresì ubicato il vano scala, che misura circa 267 m² per piano e ha altezze interne variabili da 3,00 m a 3,40 m sino al piano terzo, mentre al piano quarto con tetto a doppia falda tra 5,00 m e 6,50 m; segue la terza porzione di fabbricato, a quattro piani fuori terra, con superficie lorda di circa 191 m² per piano, incluso l'androne al piano terra, altezze interne variabili da 3,30 m a 3,40 m sino al piano secondo, mentre al piano terzo con tetto a doppia falda tra 4,00 m e 6,00 m.



Rilievo dello stato di fatto desunto dal Piano Esecutivo – Piano 1-2-3



Rilievo dello stato di fatto desunto dal Piano Esecutivo – Piano 4

Sul retro del fabbricato principale è presente un piccolo fabbricato accessorio, derivante dalla chiusura di una tettoia preesistente, di superficie lorda pari a circa 56 m² e altezza interna di 2,50 m.

La superficie catastale dell'area è pari a 1.592 m² di cui circa 980 m² scoperti.

La recinzione dell'area è danneggiata e consente al momento il libero accesso agli immobili; si segnala la presenza di rifiuti apparentemente derivanti da lavorazioni edili.

Si informa, inoltre, che senza indagini dirette in sito, non è possibile al momento valutare eventuali passività ambientali dovute, ad esempio, a contaminazione dei terreni e delle falde derivanti dall'uso storicamente produttivo degli immobili.

Il fabbricato presenta le caratteristiche edilizie degli edifici industriali di inizio '900, presumibilmente edificato per essere utilizzato come riseria, con strutture in cemento armato e muratura intonacata; la copertura in tegole è stata oggetto di rifacimento in epoca recente.

All'interno dell'edificio sono state rilevate recenti demolizioni di tramezze e porzioni di solaio; non sono presenti impianti.

5 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia dei beni oggetto di stima è stata rivolta istanza di accesso agli atti del Comune di Galliate, rilevando che la costruzione dell'edificio risale ad epoca remota senza reperire pratiche edilizie

avviate.

La planimetria catastale (**Allegato 3**) è stata presentata in data 07/09/1984 e non rappresentano correttamente le unità immobiliari per le seguenti difformità: la tettoia ubicata in corpo staccato rispetto al fabbricato risulta chiusa a formare locali accessori, si rilevano alcune demolizioni con aperture nei solai interpiani e aperture di porte interne, si segnala l'errata indicazione di pilastri non esistenti e di alcune aperture.

Si segnala anche il rifacimento della copertura con demolizioni nelle falde, presumibilmente per la realizzazione futura di lucernari.

Le spese per eventuali regolarizzazioni dell'immobile si intendono ricomprese nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni.

Le aree in oggetto si configuravano con il lotto 13 e l'area ad uso pubblico del Piano esecutivo convenzionato a fini artigianali approvato con D.C.C. n. 106 del 03/10/1991, successivamente oggetto di Variante al P.R.G. approvata con D.G.R. 31-22276 del 03/09/1997 che prevede per il comparto intervento da attuarsi con Piano urbanistico esecutivo con destinazione residenziale per l'edificio esistente e destinazione a parcheggio e verde pubblico per l'area in fregio alla Via Silvio Pellico.

Il Piano esecutivo convenzionato, presentato dalla Società MI-RA e dagli altri comproprietari interessati, è stato approvato con D.C.C. n. 66 del 05/11/1999 cui ha fatto seguito la Convenzione Edilizia sottoscritta con scrittura privata in data 23/05/2001 rep. n. 102704 del Notaio Giovanni Baldi, trascritta a Novara in data 30/05/2001 ai nn. 7386/4973.

La Convenzione risulta oggi decaduta e il Comune ha avviato la procedura di escussione della polizza fideiussoria che garantiva l'intervento.

Si dovranno pertanto valutare con l'Amministrazione le possibilità di rinnovo del piano esecutivo con la stipula di una nuova convenzione e di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il Piano prevedeva, in particolare, il recupero degli edifici esistenti a destinazione residenziale per complessivi 7.951,66 m³, la realizzazione di n. 22 posti auto interrati ad uso privato aventi superficie complessiva di 485,20 m² di cui 384 m² posti sotto l'area oggetto di cessione gratuita per verde pubblico, l'urbanizzazione delle aree adiacenti con strade, parcheggi interni e verde attrezzato ad uso privato, la sistemazione dell'area in fregio alla Via Silvio Pellico di 1.595,62 m² da cedere

gratuitamente al comune di Galliate con parcheggi pubblici, verde pubblico attrezzato e strada di penetrazione in area pubblica.

L'area totale in cessione gratuita al Comune era identificata nella Convenzione dalle particelle 722, 723 e 724 della Società MI-RA e dalla particella 482 in comproprietà tra MI-RA e altri soggetti.

La cessione delle aree sarebbe avvenuta con costituzione di diritto a favore della Società MI-RA per l'utilizzo, nel sottosuolo, della superficie necessaria per la costruzione di autorimessa interrata privata.

La cessione delle aree al Comune era impegnativa sin dalla firma della Convenzione e sarebbe avvenuta contestualmente al collaudo favorevole delle opere ivi realizzate.

Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura della Convenzione la cui nota è riportata nell'Allegato 4.

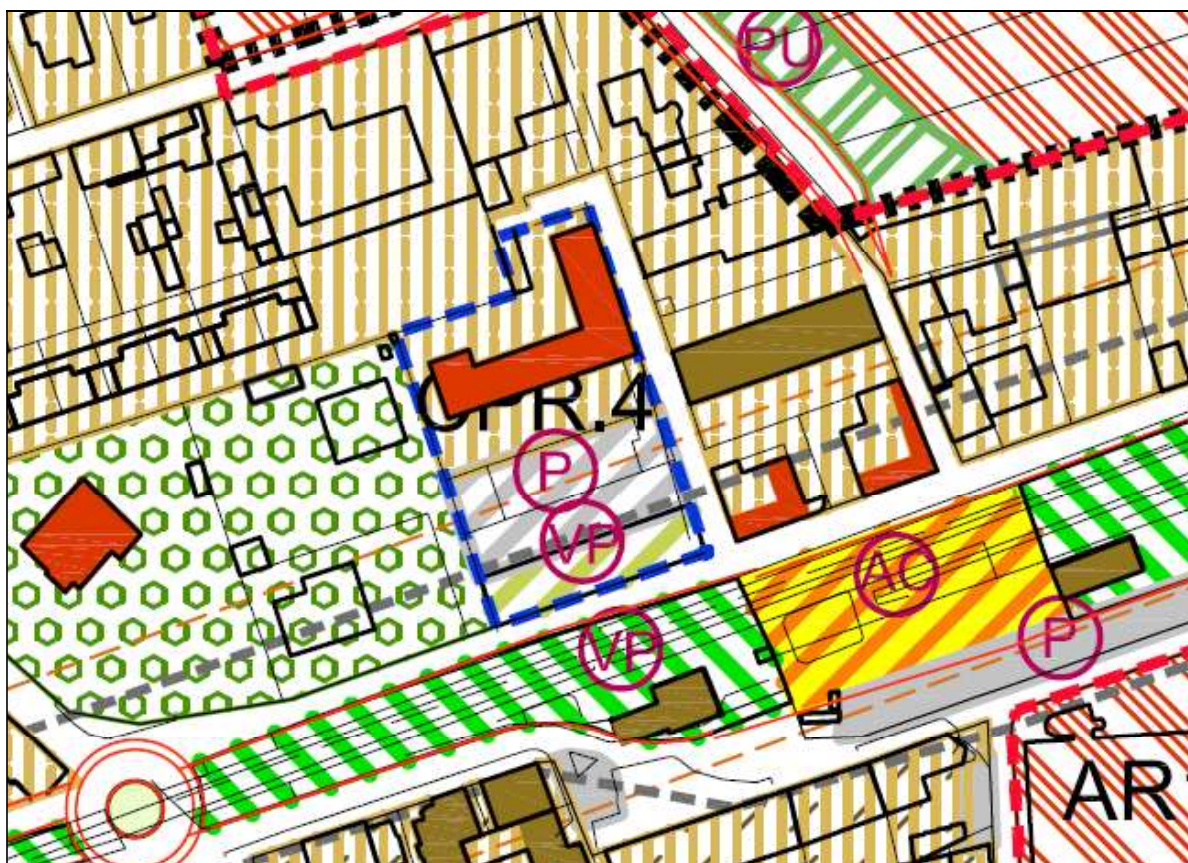
Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Galliate, riportato in estratto nella seguente figura, classifica l'area in oggetto come "Ambito di pianificazione urbanistica esecutiva approvata e/o vigente"; si indica in modo approssimativo che la maggior parte del mappale 479 ricade nella "Città programmata a prevalente destinazione residenziale", parte dei mappali 479, 723 e 482 rientrano nella "Viabilità", parte del mappale 482 è destinato a "Verde pubblico attrezzato", i mappali 724, 722, parte del mappale 723 e parte del mappale 482 sono destinati a "Parcheggi".

Si riportano di seguito alcune ulteriori informazioni desunte dalla lettura del Piano.

Tutte le opere di ristrutturazione e di nuova edificazione previste dal Piano sono soggette al rilascio di regolare concessione edilizia.

Per la ristrutturazione del fabbricato principale, che per la facciata sud verso la Via Silvio Pellico, è inserito tra gli edifici di interesse storico-artistico soggetti a restauro, dovrà essere ottenuto benestare dalla Commissione per i Beni Ambientali e Culturali della Regione Piemonte.

Per quanto concerne le opere da eseguirsi nella fascia di rispetto di 30 metri dall'asse della ferrovia Nord-Milano dovrà essere ottenuto il relativo benestare dall'Ente medesimo.



AMBITI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA
ESECUTIVA APPROVATA E/O VIGENTE - Art. 5



CITTA' PROGRAMMATA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE - CPR - Art. 34



PARCHEGGI - P



VERDE PUBBLICO DI BASE E ATTREZZATO - VP

6 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara – Servizio di pubblicità immobiliare di Novara, riportate nell'Allegato 4, si segnala che sui beni grava unicamente la trascrizione della convezione edilizia stipulata con scrittura privata in data 23/05/2001 rep. n. 102704 del Notaio Giovanni Baldi, trascritta a Novara in data 30/05/2001 ai nn. 7386/4973.

7 – SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie commerciale determinata per la stima del valore del bene è pari a 2.615 m², determinata considerando al 100% la superficie dei cinque piani dell'edificio (totale 2.553 m²), al 25% la superficie del piccolo edificio accessorio al piano terra (56 m²) e al 5% la superficie dell'area esterna di pertinenza (980 m²).

A seguito delle indagini di mercato effettuate, si attribuisce al bene un valore totale di € 330.000,00.

Il valore sopra indicato rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nell'ambito di una libera contrattazione; il criterio di stima tuttavia non può trascurare che la vendita dello stesso avverrà in ambito fallimentare, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale tra cui principalmente l'assenza di garanzia per vizi e difetti; si propone pertanto l'applicazione di un deprezzamento forfettario cautelativo valutato nella misura del 15% del valore di mercato come sopra indicato, come incentivo all'acquisto all'asta e che ristora altresì il futuro acquirente per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale.

In base alle osservazioni fatte, la scrivente attribuisce all'immobile oggetto di stima il seguente valore (arr.):

Valore dell'immobile:

€ 280.000,00 (duecentottantamila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 19 febbraio 2020

Dott. Ing. Rosester Licursi



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visure catastali

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Planimetria catastale

Allegato 4: Ispezioni ipotecarie

Allegato 5: Documentazione fotografica