

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
Prima Sezione Civile – Ufficio Fallimenti

Fallimento “YYY” e del socio accomandatario sig. XXX
Giudice Delegato: Dott. Francesco ROCCA
Curatore: Dott. Fabio BRAGHIERI

RELAZIONE TECNICA

La sottoscritta Geom. Elisa Romani - nata a Casale Monferrato il 21/06/1980, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Alessandria (AL) in posizione n° 2220 – con studio in Tortona (AL), Via Pelizza da Volpedo, 54 – Tel. 0131-814570 mail pec elisa.romani@geopec.it - in qualità di consulente tecnico nominato dal curatore fallimentare Dott. Fabio Braghieri con la presente al fine di determinare il più probabile valore di mercato relativo al compendio immobiliare come di seguito indicati.

Accettato l’incarico e a seguito di primo sopralluogo effettuato in data 17/03/2021, secondo sopralluogo effettuato in data 24/03/2021, terzo sopralluogo effettuato in data 06/10/2021 e quarto sopralluogo effettuato in data 15/10/2021 al fine di eseguire gli opportuni rilevamenti ed accertamenti, annotando ogni circostanza di fatto atta allo scopo di ben assolvere l’incarico conferitomi, dai quali appunto è stato possibile ricavarne tutti gli elementi tecnici ed economici, conducendo anche un’indagine di mercato nelle zone ed in località simili, per procedere alla stima del valore dell’immobile e redigere la presente valutazione.

OGGETTO DELLA STIMA:

Lo scopo della presente attività è quello di determinare il più probabile valore di mercato di unità immobiliari intestate all’esecutato site nel comune di

Voghera (PV). Per poter eseguire una vendita mirata alle esigenze dei possibili acquirenti, gli immobili verranno suddivisi in LOTTI distinti per ogni singola unità immobiliare, tranne che per il LOTTO 1, palazzina cointestata con altra proprietà, la quale quest'ultima non soggetta ad esecuzione immobiliare, che sarà periziata nella sua totalità.

La sottoscritta per tanto, consultate le quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed analizzati i prezzi medi della zona, tenuto conto del momento di stallo del mercato immobiliare e della posizione dell'immobile stesso, tenuto conto inoltre che all'interno delle u.i. risultano delle difformità e mancanza di titoli edilizi abilitativi che non sono stati rinvenuti presso organo comunale competente, che influiscono sul valore degli immobili, ritiene di procedere alla valutazione con le seguenti considerazioni.

LOTTO 12

Proprietà immobiliare, in contesto condominiale, ubicata in Comune di Voghera (PV) con accesso da Via Ezio Vanoni civ.6, di proprietà per la rispettiva quota dell'esecutato YYY, lo stesso intestatario della Società "XXX" oggetto di Fallimento.

CONTESTO URBANO

Le unità immobiliare oggetto di stima, facenti parte di contesto condominiale, sono situate in zona periferica rispetto al centro abitato del comune di Voghera, a circa 1,20 km dalla piazza principale del Duomo di San Lorenzo e a circa 1,50 km dalla stazione ferroviaria di Voghera, collocata a Nord-Ovest del territorio comunale; è posizionata in zona caratterizzata dalla presenza delle seguenti infrastrutture:

- posizione dell'immobile Via Ezio Vanoni civ. 6, a circa 1,00 km dal casello autostradale di Voghera e circa a 2 km dalla Tangenziale Casteggio-Voghera.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Attualmente censito come segue al Catasto Fabbricati, sezione N.C.E.U.:

LOTTO 12 - APPARTAMENTO sub. 20

- Foglio 53 – Particella 2553 – Subalterno 20; piano terzo; categoria A/3; Classe 4; Consistenza 5 vani; Sup. Catastale 92,00 mq; Rendita € 361,52 (trecentosessantuno/52).

Confini a partire da Nord in senso orario: Via Vanoni, affaccio su cortile condominiale, vano scala/ascensore/ingresso comune, affaccio su cortile condominiale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Le unità immobiliari interessate sono: appartamento posto al piano terzo con annesso locale ad uso cantina posto al piano interrato e box posto al piano terra entrambe facenti parte di un complesso residenziale di non recente costruzione/ristrutturazione situato in zona periferica nel comune di Voghera, con finiture non di lusso, provvisto di ascensore ai piani, fondazioni in cls, struttura portante in muratura e cemento armato, solai in laterizio, finitura esterna in mattonelle klinker e parti interne ai balconi in intonaco tinteggiato, copertura a tetto e manto in tegole, canali di scolo delle acque meteoriche in lamiera. Il complesso si sviluppa su quattro piani fuori terra e uno entro terra. All' unità immobiliare si accede dalla pubblica via Ezio Vanoni, 6, da porta in scatolato metallico e vetro che dà accesso al vano ingresso e scala comune; l'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via da ingresso pedonale e carraio

direttamente nel cortile di proprietà dello stabile. Nel complesso esternamente internamente per le parti comuni, vano scala e corridoi, lo stabile presenta un discreto stato di conservazione; esternamente, nelle porzioni con finitura ad intonaco, piano terra dello stabile, è visibile la presenza di efflorescenze e distacchi di intonaco, così come per le parti dei balconi (frontalini e sotto balconi), il tutto risolvibile con la pulitura delle parti danneggiate e la formazione di nuovo intonaco per quanto concerne le facciate e per i balconi bisognerebbe intervenire in maniera più profonda con il rifacimento della pavimentazione degli stessi per evitare le possibili infiltrazioni di acqua piovana causa che genera le problematiche sopra descritte e la pulitura del cemento a vista. Il marciapiede posto all'interno del cortile è in cls, la zoccolatura esterna perimetrale è in parte in mattonelle e in parte in pietra per un'altezza di circa 15 cm. Gli elementi oscuranti esterni sono in avvolgibili di materiale plastico, tutte le bucatore sono contornate con pietra naturale, i serramenti interni, finestre e porte finestre sono in legno doppio vetro; le basculanti di accesso ai box in metallo. Il cortile interno è in conglomerato bituminoso.

LOTTO 12 - APPARTAMENTO

L'unità immobiliare è distribuita su di un piano, posta al piano terzo (quarto fuori terra), composta da corridoio di ingresso, cucina abitabile, ampio soggiorno, due camere, un bagno, un disimpegno e due balconi. L'accesso all'appartamento avviene dall'ingresso/vano scala comune. Al piano interrato si accede tramite scala interna comune che porta alla cantina. L'unità nel complesso è in buono stato manutentivo anche se caratterizzata da finiture tipiche degli anni 70; pareti interne e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le porte interne e le relative cornici sono in legno e vetro. I pavimenti e relativi

battiscopa sono in legno, tranne la cucina ed il bagno che sono in gres porcellanato e presentano rivestimento in piastrelle. Il bagno è dotato di vaso sanitario, bidet, lavabo e doccia. Il sistema di emissione dell'impianto di riscaldamento è costituito da caloriferi con apposte, per ogni radiatore, valvole termostatiche e contabilizzatore di calore, essendo l'impianto di riscaldamento di tipologia centralizzata. Gli infissi interni sono in legno e doppio vetro di colore marrone, i serramenti esterni, tapparelle a comando manuale, in materiale plastico di colore marrone. L'impianto elettrico risulta sottotraccia. Non è stato possibile avere copie di dichiarazioni di conformità degli impianti.

CONSISTENZE (DPR 138/98)	Coeff. Conguaglio	Sup. (mq)	Sup. Commerciale (mq)
superfici locali principali e accessori diretti	1,00	91,45	91,45
cantine e/o soffitte comunicanti	0,50	9,00	4,45
balcone	0.30	12,80	3.84
	Tot.	113,25	99,74

Urbanisticamente l'immobile ricade nell'area definita dal P.G.T. come "Ambiti residenziali, aperti a bassa densità - ZTR3, Articolo 31 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole" In allegato alla presente si riporta Estratto del P.G.T. con relative Norme Tecniche di Attuazione.

STATO DI POSSESSO:

A seguito di visura aggiornata al 31/12/2021 presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, gli immobili sopra riportati risultano di proprietà di:

LOTTO 12 – SUB. 20

* YYY proprietà per 1/1.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/12/1987 - Registro Particolare 5222 Registro

Generale 6734 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/04/2002 - Registro Particolare 2241 Registro

Generale 286 Pubblico ufficiale FERRANDINO SILVESTRO Repertorio 182021 del
20/03/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
Immobili siti in VOGHERA(PV)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/03/2003 - Registro Particolare 1927 Registro

Generale 2487 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 65/638 del
21/06/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE Immobili siti in VOGHERA (PV)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2004 - Registro Particolare 2882 Registro

Generale 4112 Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 48723/13903
del 27/04/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CODEVILLA
(PV) SOGGETTO VENDITORE

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/09/2004 - Registro Particolare 5552 Registro

Generale 8172 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 43/657 del
31/03/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE Immobili siti in CODEVILLA (PV), VOGHERA (PV)

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/11/2015 - Registro Particolare 4660 Registro

Generale 6053 Pubblico ufficiale VOGHERA Repertorio 793/9990 del
30/09/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE Immobili siti in VOGHERA (PV)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/04/2018 - Registro Particolare 2203 Registro

Generale 3090 Pubblico ufficiale CASELLA LORENZO Repertorio 4632/3552 del
17/04/2018 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VOGHERA (PV)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2020 - Registro Particolare 3446 Registro

Generale 4533 Pubblico ufficiale MACCARONE SANTINO FRANCESCO repertorio 29643/12623 del 06/08/2020 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO Immobili siti in VOGHERA (PV)

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/2020 – Registro Particolare 4490 Registro Generale 5969. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 49/2020 del 16/10/2020. ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in VOGHERA (PV).

PROVENIENZE:

LOTTO 12 – SUB. 20

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987 proprietà 1000/1000.

REGOLARITA' URBANISTICA

Ai fini del perfezionamento degli atti di compravendita si rende necessario completare la documentazione tecnica inerente lotto 12 stimato aggiornando urbanisticamente e catastalmente le difformità edilizie interne riscontrate nella singola unità, riguardanti alcuni divisori interni.

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione considerato il valore immobiliare dato dall' OMI, per zona e per abitazioni di tipo civile con valore minimo per lo stato conservativo normale abbattuto del 30%, per il lotto 12, e del 50% per il lotto 13, tenute presenti anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte.

Per eseguire il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia di stima, si procede con il metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti, per quanto possibile, di beni simili o assimilabili recentemente compravenduti in zona e i valori OMI

sopra descritti.

Determinazione valore "LOTTO 12" – piano terzo

Descrizione	Sup. Comm. (mq)	Valore Unitario	Valore di mercato
Abitazione	99,74	€ 770,00	€ 76.799,80
			€ 76.799,80

In relazione a tutti gli elementi caratteristici sopra specificati si può indicare il valore di mercato attribuibile complessivamente al **LOTTO 12 - appartamento sub. 20**, della presente, arrotondato in: **€ 77.000,00** (euro *settantasettemila/00*).