

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione fallimentare

R.G. n. 43/2021

FALLIMENTO XXX

XXX

Giudice delegato: Dott. Erminio Rizzi

Curatore fallimentare: Dott. Luigino Ferrari

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Immobili a Dorno (Pv) – Via Guglielmo Marconi n. 15

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, è stata incaricata in data 22/03/2022 dal curatore fallimentare Dott. Luigino Ferrari di procedere alla stima degli immobili caduti nella disponibilità del Fallimento XXX.

La presente relazione di stima riguarda la nuda proprietà di una porzione di fabbricato a destinazione abitativa, due autorimesse e giardino esclusivo in comune di Dorno (Pv), via Guglielmo Marconi n. 15.

Sono state effettuate tutte le indagini necessarie alla stima del valore di mercato dei beni presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia e presso il Comune di Dorno.

In data 13/06/2022 è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili finalizzato ad accertarne la consistenza, le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione.

Il valore dei beni è stato 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 Pavia 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 delle unità, comprendente i muri divisorii interni e i muri perimetrali, considerando lo spessore massimo degli stessi non superiore a cm 35. Gli accessori e le pertinenze sono considerati in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

1 – IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da una porzione al piano primo di un fabbricato a destinazione abitativa, con autorimesse in corpo attiguo e giardino di pertinenza esclusiva, nel centro storico di Dorno.



Foto aerea di Dorno con ubicazione dei beni

2 – DATI CATASTALI

I beni immobili risultano attualmente censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. del comune di Dorno (Pv) come segue (**Allegato 1** – Visure catastali):

Abitazione Foglio 19, Particella 2912, Subalterno 19, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale 200 m², Rendita catastale € 329,24, via Guglielmo Marconi n. 15, Piano T-1-2.

Autorimesse

Foglio 19, Particella 2449, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 56 m², Superficie catastale 56 m², Rendita catastale € 95,44, Via Guglielmo Marconi n. 15, Piano T-S1.

Foglio 19, particella 2449, Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 m², Superficie catastale 16 m², Rendita catastale € 32,23, Via Guglielmo Marconi n. 15, Piano T.

Giardino

Foglio 19, Particella 1720, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie are 9 ca 24, Reddito dominicale €7,87, Reddito agrario €5,73.

Foglio 19, Particella 504, Qualità bosco misto, Classe 1, Superficie are 1 ca 62, Reddito dominicale €0,25, Reddito agrario €0,05.

Intestazione catastale

XXX

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 19 da cui si evince la corrispondenza del fabbricato che comprende l'abitazione al piano primo con porzione del mappale 2912, delle autorimesse, dei locali accessori e di porzione del giardino con il mappale 2449, della restante porzione di giardino con i mappali 504 e 1720.

Coerenze dei beni a corpo da nord in senso orario: mappali 1045, 1498, 1712, 2057, 2164, 2390, 1178, 2543, 2538, 2192, 2069, 2355, 2292, 2778, 2332, 490, 2864, unità di terzi del mappale 2912, cortile comune, mappali 2660, 2659, 1380, Via Repubblica.

Nell'**Allegato 3** si riportano le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

3 – STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEI BENI

La nuda proprietà dei beni è pervenuta a XXX in forza dell'atto di donazione del 23/11/1991 a rogito Notaio Giuseppe De Rosa rep. n. 6348/809, trascritto a Vigevano il 16/12/1991 ai nn. 9327/6744.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai proprietari.

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

L'accesso pedonale e carraio si può praticare sia dal n. 15 di Via Marconi attraverso un cortile comune ad altri immobili, sia dal cancello aperto su Via Repubblica con ingresso dal lungo giardino, senza recinzione lungo il confine meridionale con i mappali 2659 e 2660 di proprietà di terzi.

La documentazione fotografica raccolta durante il sopralluogo è riportata nell'**Allegato 4**.

Attraverso una scala esterna coperta si giunge al piano primo del fabbricato ove sono

presenti un primo locale ricavato dalla chiusura del portico preesistente, l'ingresso all'abitazione e l'accesso alla copertura piana dei box oggi adibita a terrazzo; è presente una seconda scala esterna per l'accesso al terrazzo, realizzata senza autorizzazione.

L'abitazione si trova al piano primo ed è composta da un grande soggiorno con camino a tutta altezza (45 m², altezza 4,50 m – 5,90 m), cucina con camino (12,50 m², altezza 3 m), tre camere (10,70 m², 15,50 m², 11 m², altezza 3 m), un bagno (7,50 m², altezza 3 m) e un ripostiglio; nel soggiorno si trova la scala per l'accesso al piano sottotetto, che sbarca su un soppalco (17 m²) aperto verso il soggiorno; si trovano poi un grande locale, un bagno e un ripostiglio (superficie totale circa 60 m²) con lucernari in copertura; come meglio precisato in seguito, le altezze interne nette del sottotetto (1,00 m – 2,50 m) non ne consentono l'abitabilità.

Al piano terra si susseguono un ripostiglio (15 m², altezza interna 2,70 m) e le due autorimesse, una singola (16 m², altezza interna 2,75 m) e una doppia (34 m², altezza interna 2,68 m) con sottostante cantina collegata internamente (29 m² altezza 2,40 m).

A ridosso dell'autorimessa doppia sono stati realizzati senza autorizzazione alcuni piccoli fabbricati accessori, tra cui un bagno che in parte è inglobato nell'autorimessa. Nel giardino di pertinenza è stata realizzata una piscina interrata, anche questa senza autorizzazione.

Il fabbricato è realizzato in cemento armato e muratura, tetto in legno con copertura in tegole e, presumibilmente, lastre di eternit sottocoppo, come indicato nella pratica edilizia.

L'abitazione è pavimentata in gres con differenti finiture, la pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimento in piastrelle nei bagni e sulla parete cottura.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, le porte interne in legno e vetro.

La caldaia a gas per il riscaldamento e lo scaldabagno per la produzione dell'acqua calda sanitaria sono installati in altra unità immobiliare confinante, raggiungibile dalla portafinestra della cucina, i termosifoni sono in ghisa in tutti i locali mentre nel soggiorno è installato un ventilconvettore; è presente uno split per l'aria condizionata nel disimpegno.

L'area esterna è in parte pavimentata in autobloccanti e in parte adibita a giardino con un piccolo stagno; 430 m² sono costituiti dal cortile sul mappale 2449 e 1.086 m² (catastali) sono costituiti dai due terreni.

5 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale del bene oggetto di stima sono stati confrontati i titoli edilizi reperiti presso il Comune di Dorno (riportati in estratto nell'**Allegato 5**) e la planimetria catastale (**Allegato 3**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

In particolare, sono state reperite le seguenti pratiche:

Autorizzazione n. 60 del 04/08/1992 per “modifica aperture locale garage da destinare a ripostiglio”.

Concessione edilizia n. 11 del 23/07/1993 per “ristrutturazione di fabbricato da adibire a residenza”.

Concessione edilizia n. 5 del 24/01/1995 per “costruzione garage e cantina”.

Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3971 del 25/05/2005 per “costruzione recinzione con apertura nuovo passo carraio”.

Si precisa che nessuna autorizzazione è stata reperita per la realizzazione della piscina, dei locali accessori confinanti con l'autorimessa, del recupero del sottotetto, della chiusura del portico d'ingresso dell'abitazione e del terrazzo sovrastante le autorimesse.

Le difformità rilevate rispetto agli elaborati delle pratiche edilizie sono le seguenti.

E' stato recuperato parzialmente il sottotetto dell'abitazione e attualmente è utilizzato come locale di abitazione, con la creazione di un bagno; tale utilizzo non è consentito poiché le altezze interne non consentono l'agibilità; sarà pertanto stimato come locale accessorio, ma dovrà essere oggetto di sanatoria.

La distribuzione interna dei locali dell'abitazione e le altezze interne al piano primo hanno subito modifiche rispetto a quanto autorizzato.

Sono state aperte due finestre nel soggiorno sul fronte settentrionale dell'edificio, realizzata una portafinestra non prevista nella cucina, realizzate finestre di altezza maggiore sul prospetto meridionale, modificata la posizione della porta d'ingresso.

Il terrazzo dell'abitazione è stato ricavato senza autorizzazione sulla copertura piana delle autorimesse e pertanto non sarà valorizzato.

Le autorimesse presentano altezza interna difforme rispetto a quanto autorizzato e la scala di accesso alla cantina si trova in posizione differente.

Il portico d'ingresso al piano primo dell'abitazione è stato chiuso senza

autorizzazione; sarà valorizzato come portico.

La realizzazione della piscina non è stata autorizzata; pur non rilevando elementi ostativi nelle norme del PGT, per una sua eventuale sanatoria rimane da verificare l'eventuale violazione di norme sulle distanze dai confini; per tale motivo la piscina non sarà valorizzata.

I piccoli locali accessori confinanti con l'autorimessa sono stati costruiti senza autorizzazione, come pure la scala esterna in ferro di accesso al terrazzo; non saranno pertanto valorizzati.

Le difformità rilevate nella rappresentazione catastale degli immobili sono le seguenti. La mancata rappresentazione del bagno e del ripostiglio nel sottotetto, locali esterni accessori non autorizzati, della scala esterna di accesso alla copertura dei box, della chiusura del portico, della piscina.

I due mappali censiti al catasto terreni di fatto costituiscono pertinenza di fabbricato urbano, pertanto andrebbero censiti come area urbana.

L'abitazione di fatto insiste non solo sul mappale 2912 ma anche, per minor porzione sul mappale 2449; tale indicazione dovrebbe risultare nei dati catastali.

Le spese di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale, o di eventuale rimessione in pristino, sono comprese nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni.

Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Dorno identifica l'area in cui sorgono i fabbricati oggetto di stima nel Tessuto storico di interesse tipologico ambientale – ZTR1b ai sensi dell'art. 26.2 delle N.T.A.

Nell'**Allegato 6** si riporta il Certificato di destinazione urbanistica dei terreni costituenti porzione del giardino; il mappale 504 risulta destinato al 100% a Verde privato ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A. mentre il mappale 1720 risulta destinato al 97% a Tessuto storico di interesse tipologico ambientale – ZTR1b ai sensi dell'art. 26.2 e al 3% a Verde privato come il precedente.

6 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano (periodo informatizzato dal 19/02/1998 al 12/05/2022), risultano gravanti sugli immobili oggetto di stima i seguenti vincoli giuridici (**Allegato 7**).

Iscrizioni

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 06/06/2011 a rogito Notaio Pandolfi Giovanni repertorio n. 51998/14929, iscritta a Vigevano il 09/06/2011 ai nn. 5627/1054, a favore di XXX.
2. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 24/03/2016 rep. n. 1490/7916 di Equitalia Nord S.p.A. iscritta a Vigevano il 25/03/2016 ai nn. 2276/292, a favore di XXX.
3. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 03/06/2016 repertorio n. 866 del Tribunale di Pavia, iscritta a Vigevano il 22/09/2016 ai nn. 7723/1081, a favore di XXX.
4. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 03/05/2017 repertorio n. 2862/2017 del Tribunale di Bologna, iscritta a Vigevano il 26/05/2017 ai nn. 4594/533, a favore di XXX.
5. Ipoteca giudiziale derivante da ordinanza di condanna del 03/07/2020 rep. 7124 del Tribunale di Pavia, iscritta a Vigevano il 04/08/2020 ai nn. 5440/725, a favore di XXX.

Trascrizioni

1. Verbale di pignoramento immobili del 23/05/2017 rep. n. 4278 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano in data 03/07/2017 ai nn. 5856/4032, a favore di XXX.
2. Verbale di pignoramento immobili del 24/04/2018 rep. n. 3079 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano in data 29/05/2018 ai nn. 4880/3292, a favore di XXX.

7 – SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI

Di seguito si specifica la superficie lorda delle varie porzioni immobiliari (per i terreni la superficie catastale) e la superficie commerciale determinata in proporzione alla prima per la stima del valore dei beni.

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (m ²)
Abitazione P1	136	100%	136,00
Sottotetto P2	89	33%	29,37
Portico P1	21	30%	6,30
Ripostiglio PT	20	25%	5,00
Area esterna 2449	430	10%	43,00
Autorimesse PT	60	30%	18,00
Cantina PS1	32	25%	8,00
Area esterna 504-1720	1086	2%	21,72
Superficie totale			267,39
Superficie commerciale immobili (arr.)			268,00

A seguito delle indagini di mercato effettuate si attribuisce ai beni un valore totale pari a € 214.000,00 distinguendo, se utile, il valore dei fabbricati in € 197.000,00 e il valore dei terreni in € 17.000,00.

L'importo di cui sopra rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni nell'ambito di una libera contrattazione; il criterio di stima tuttavia non può trascurare che la vendita degli immobili avverrà in ambito fallimentare, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale dei beni e principalmente l'assenza di garanzia per vizi; si ritiene pertanto congruo applicare un deprezzamento forfettario del valore determinato nella misura del 15% come incentivo per l'acquisto all'asta e che ristori altresì il futuro acquirente per gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale.

Il valore deprezzato dei beni risulta pertanto pari a € 182.000,00.

Di seguito si indica il valore della nuda proprietà (quota nuda proprietà 85%) tenuto conto dell'età degli usufruttuari (quota usufrutto 15%):

Valore della nuda proprietà dei beni (arr.):
€155.000,00 (Euro centocinquantacinquemila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 20 giugno 2022

Dott. Ing. Rosester Licursi



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visure catastali

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Planimetrie catastali

Allegato 4: Documentazione fotografica

Allegato 5: Estratti di pratiche edilizie

Allegato 6: Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 7: Ispezioni ipotecarie