

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

## Sezione fallimentare

R.G. n. 52/2020

FALLIMENTO

## ACCOMANDATA SEMPLICE

Giudice delegato: Dott. Francesco Rocca

Curatore fallimentare: Dott. Stefano Broglia

**RAPPORTO DI STIMA DEL  
COMPENDIO IMMOBILIARE  
Vellezzo Bellini Località Pellegrina n. 2**

**Tecnico incaricato: Dott. Ing. Vioris Guerrini**

*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 1167*

*Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 487*

*Studio in Pavia via San Giovannino 4 D*

*Tel: 0382568457 • Fax: 0382575264 – e-mail [viorisguerrini@gmail.com](mailto:viorisguerrini@gmail.com)*

*[PEC: vioris.guerrini@pec.ording.pv.it](mailto:vioris.guerrini@pec.ording.pv.it)*

## PREMESSA

Premesso che l'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 stato incaricato in data 25/05/2021 dall'Ill.mo G.I., mediante presa visione del programma di liquidazione presentato dal curatore fallimentare Dott. Stefano Broglia, di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità del [REDACTED]

Gli immobili oggetto della presente relazione fanno parte di un complesso edificato articolato su più fabbricati e terreni, in Comune di Vellezzo Bellini Località Pellegrina n. 2.

Sono state effettuate tutte le indagini necessarie alla stima del valore di mercato dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate di Milano e presso il Comune di Vellezzo Bellini.

Il valore dell'immobile 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 Milano Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio, le banche dati e gli osservatori immobiliari disponibili.

La superficie considerata per la valutazione dell'immobile 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.

## IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda la piena proprietà dei seguenti identificativi catastali.

### CATASTO FABBRICATI

| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria        | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita  |
|----------|--------|------------|------|------------------|--------|-------------|-----------|----------|
| C        | 2      | 186        | 2    | A/2              | U      | 10 vani     | 286 mq    | € 645,57 |
| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria        | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita  |
| C        | 2      | 186        | 3    | A/2              | U      | 11,5 vani   | 321 mq    | € 742,41 |
| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria        | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita  |
| C        | 2      | 186        | 5    | A/4              | 2      | 4 vani      | 93 mq     | € 123,95 |
| C        | 2      | 188        | 6    |                  |        |             |           |          |
| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria        | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita  |
| C        | 2      | 188        | 4    | C/2              | U      | 101 mq      | 103 mq    | € 99,11  |
| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria        | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita  |
| C        | 2      | 188        | 5    | C/2              | U      | 92 mq       | 91 mq     | € 90,28  |
| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria        | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita  |
| C        | 2      | 188        | 8    | A/4              | 2      | 9 vani      | 258 mq    | € 278,89 |
| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria        | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita  |
| C        | 2      | 30         | 9    | unità collabenti |        |             |           |          |
| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria        | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita  |
| C        | 2      | 30         | 10   | unità collabenti |        |             |           |          |
| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria        | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita  |
| C        | 2      | 30         | 11   | unità collabenti |        |             |           |          |
| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria        | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita  |
| C        | 2      | 187        |      | area urbana      |        | 60 mq       |           |          |

### CATASTO TERRENI

| Foglio | Particella | Qualità     | Classe | Superficie   | Deduz | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|--------|------------|-------------|--------|--------------|-------|--------------------|-----------------|
| 8      | 29         | Semin Irrig | 5      | 12 are 90 ca | D     | 10,66              | 7,66            |
| Foglio | Particella | Qualità     | Classe | Superficie   | Deduz | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 8      | 189        | Area rurale | -      | 13 are 46 ca | -     | -                  | -               |

I cespiti sono localizzati in Vellezzo Bellini Località Pellegrina n. 2, ubicato in posizione meridionale rispetto al centro cittadino.



Fot. 1 – Foto aerea con ubicazione del bene

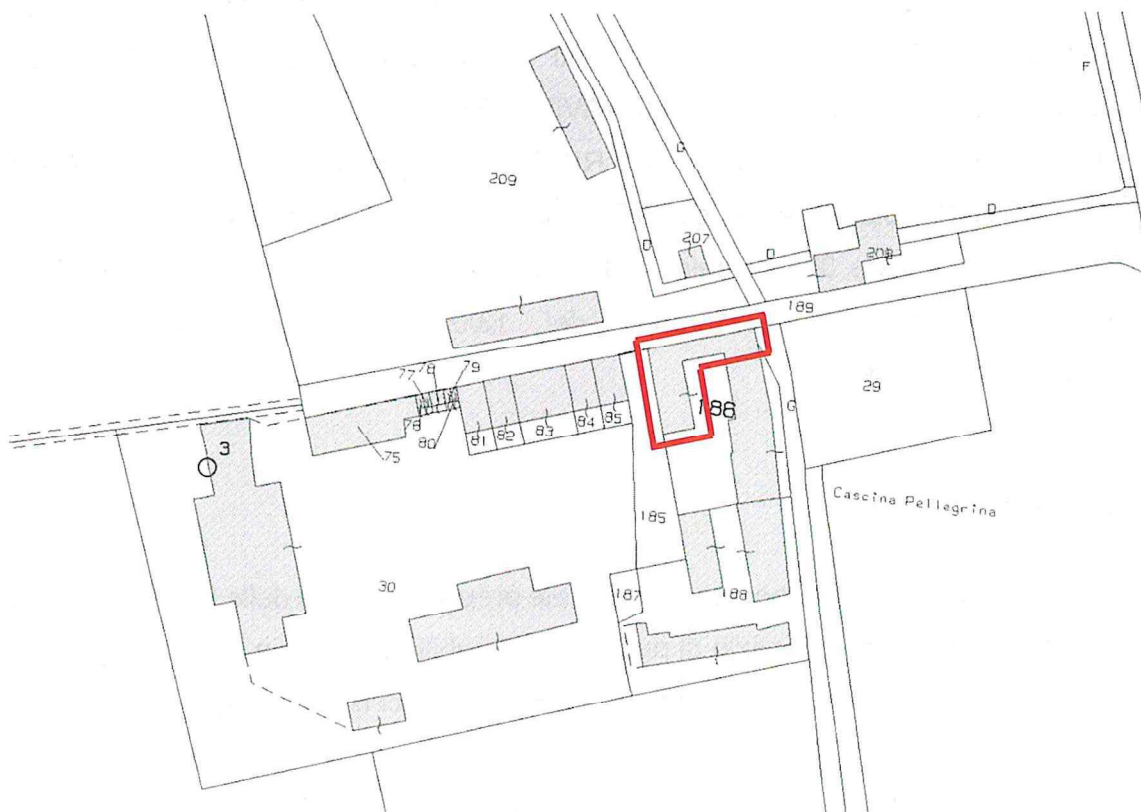
**SEZ. C FG. 2 MAPP. 186 SUB. 2**

### DATI CATASTALI

Il bene oggetto della presente relazione di stima risulta attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Vellezzo Bellini (PV) come segue (**Allegato 1 – Visure catastali**):

| Sez. Ur. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita  |
|----------|--------|------------|------|-----------|--------|-------------|-----------|----------|
| C        | 2      | 186        | 2    | A/2       | U      | 10 vani     | 286 mq    | € 645,57 |

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa da cui si evince il posizionamento dei cespiti oggetto di stima, che si propone nel proseguo.



Fot. 2 – Estratto di mappa catastale

Si riportano le coerenze desunte dalla documentazione catastale disponibile.

Coerenze (Piano terra e piano primo): Catasto terreni Fg. 8 Mapp. 189, Catasto Fabbricati Sez. C Fg. 2 Mapp. 186 Sub. 3, Sub. 1, Sez. C Fg. 2 Mapp. 185.

Coerenze (Piano secondo): in proiezione al piano primo Catasto Fabbricati Sez. C Fg. 2 Mapp. 186 Sub. 2, Sub. 1, Sez. C Fg. 2 Mapp. 185.

Nell'**Allegato 3** si riportano le planimetrie catastali degli immobili.

### **STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEL BENE**

L'attuale intestatario catastale del bene risulta essere [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted]

A tale soggetto il bene è pervenuto da [redacted] con sede in [redacted] E [redacted] (C.F.: [redacted]) mediante TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/07/2010 - Registro Particolare 7743 Registro Generale 13064 Pubblico ufficiale [redacted] I Repertorio 1476/426 del 28/06/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Anteriormente i beni provenivano da [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] con TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/03/2006 - Registro Particolare 3483 Registro Generale 6393, Pubblico ufficiale [redacted] I Repertorio 59315/5881 del 13/02/2006, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

### **VINCOLI**

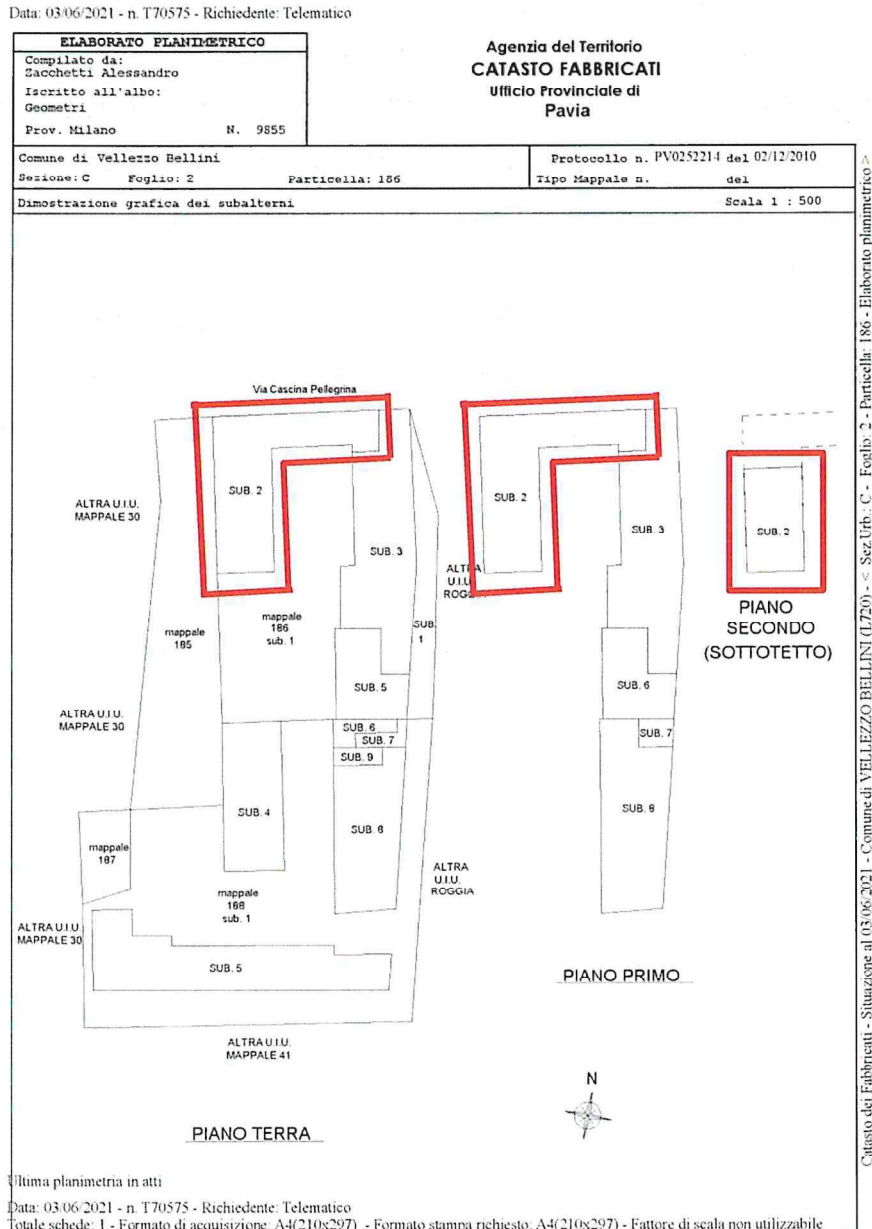
A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Pavia, risultano gravanti sull'immobile oggetto di stima i seguenti vincoli giuridici (Allegato 4):

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/07/2010 - Registro Particolare 3090 Registro Generale 13065 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 1477/427 del 28/06/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/05/2019 - Registro Particolare 1397 Registro Generale 8116 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 101 del 27/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE CONTRO del 20/06/2019 - Registro Particolare 1896 Registro Generale 10617 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2806/7919 del 18/06/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2020 - Registro Particolare 10454 Registro Generale 16074, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3709 del 30/09/2020, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/11/2020 - Registro Particolare 11702 Registro Generale 17869, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 52/2020 del 22/10/2020, ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

## DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene in esame è costituito da una unità abitativa distribuita su tre piani fuori terra. Si inserisce il seguente estratto di elaborato planimetrico per identificare il subalterno in esame



Fot. 3 – Elaborato planimetrico catastale

La documentazione fotografica disponibile è riportata nell'Allegato 6.



L'unità possiede al piano terra pavimentazioni ad opus incertum, in piastrelle di cotto, in pavimentazione in cotto formato 30x30, in gres porcellanato formato 10x10. Al piano primo sono presenti in parte pavimenti in tavolame di legno, in parte gres porcellanato formato 20x20 (in bagno). Al piano secondo si riscontra in parte pavimentazione in tavolame di legno ed in parte moquette.

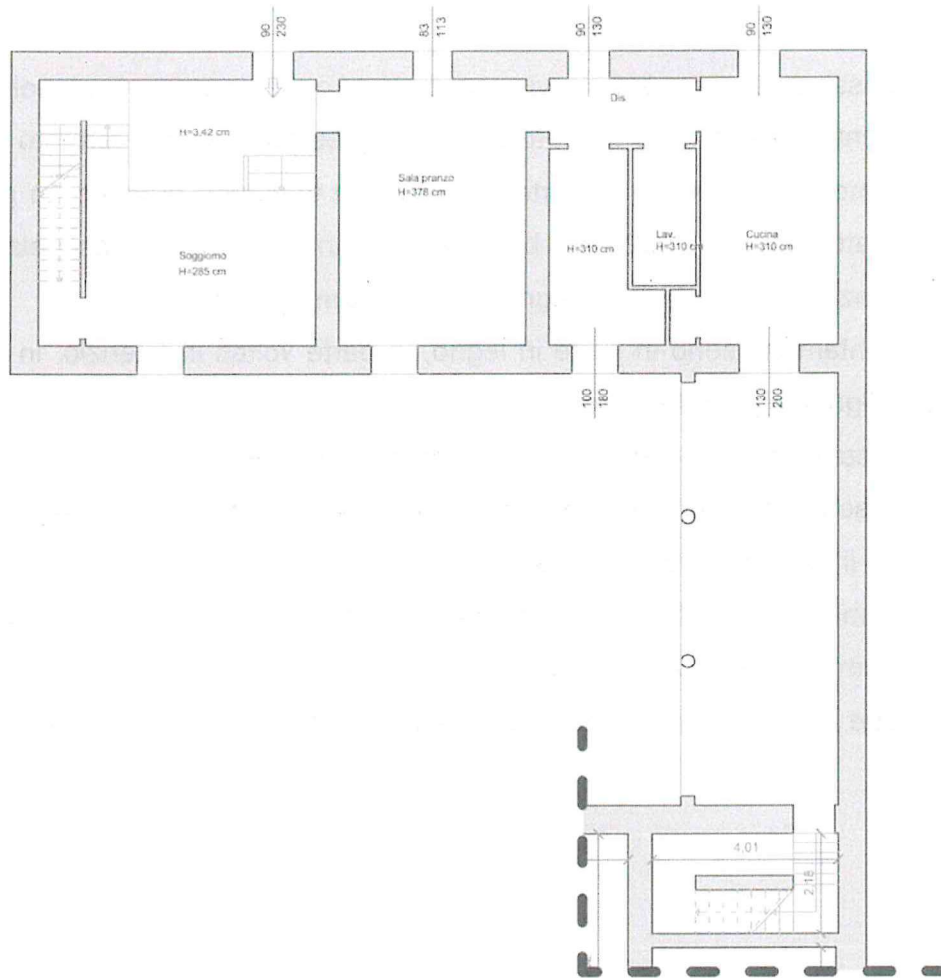
Gli orizzontamenti sono in parte in legno, in parte voltati in laterizio, in parte con struttura lignea e piastrelle di cotto.

Sono presenti nei bagni ed in cucina rivestimenti in gres.

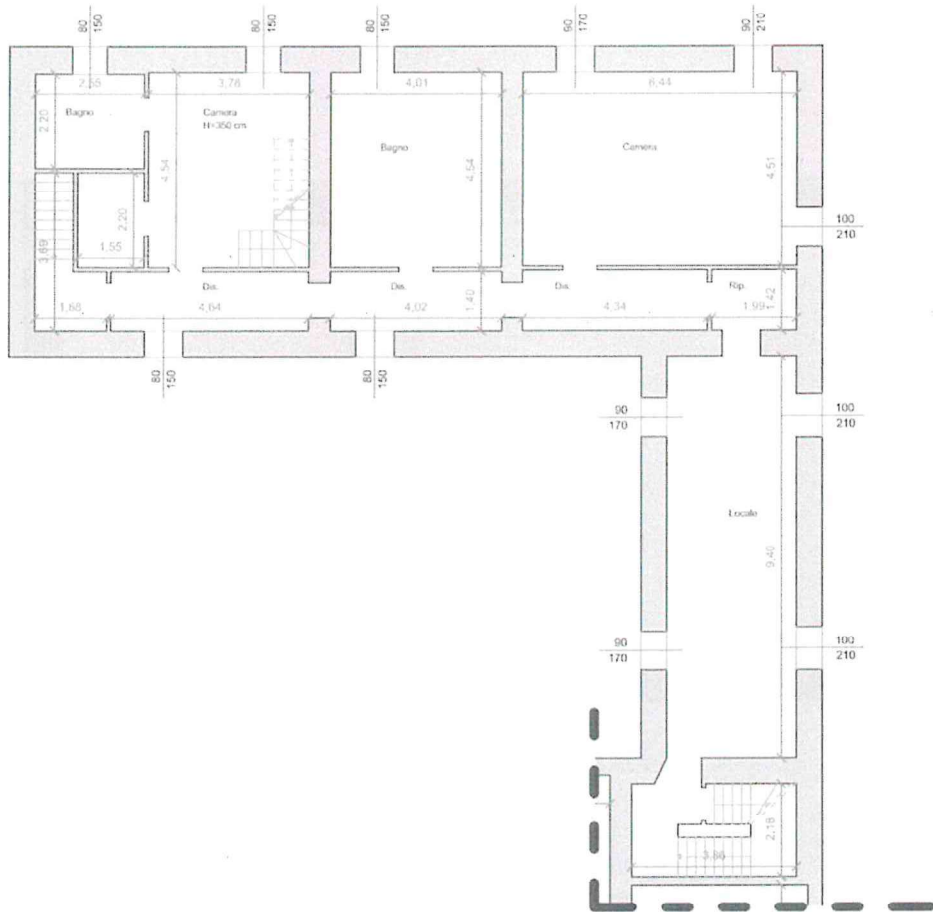
Sono presenti serramenti in legno con vetrocamera e zanzariere, serramenti fissi con telaio in ferro e vetro semplice.

Il riscaldamento è fornito tramite caldaia a gas con camera stagna e termosifoni in ghisa e termoarredo in alcuni bagni.

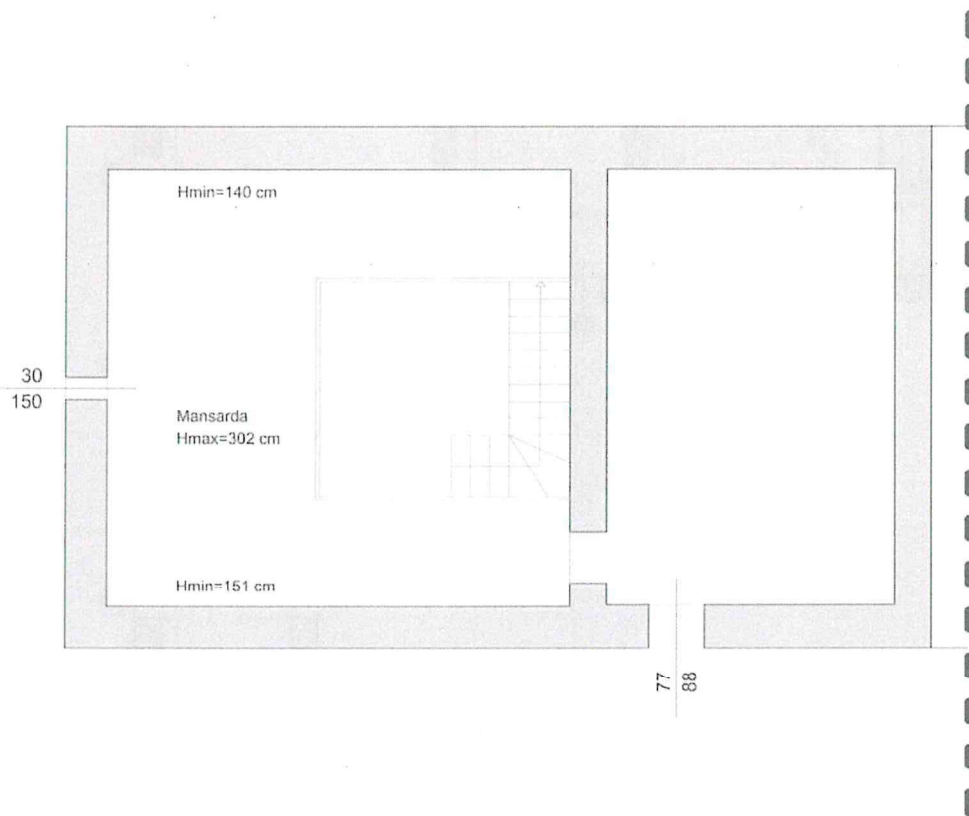
Si propone la restituzione grafica del rilievo effettuato, non in scala definita.



Fot. 4 – Pianta piano terra non in scala.



Fot. 5 – Pianta piano primo non in scala.



Fot. 6 – Pianta piano secondo non in scala.

## ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale del bene oggetto di stima sono stati confrontati gli eventuali titoli edilizi reperiti presso il Comune di Vellezzo Bellini (riportati in estratto nell'Allegato 5) e la planimetria catastale (Allegato 3) con lo stato di fatto.

Sono state visionate le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica n. 2225/1991

- Richiesta di Concessione gratuita del 02/10/1991
- Concessione gratuita del 31/10/1991
- Richiesta di integrazione del 28/10/1994
- Comunicazione di ultimazione lavori del 24/10/1994

La pratica si riferisce solamente in parte al bene in esame, in quanto parte delle opere attiene a beni non oggetto della presente relazione. Le lavorazioni previste per il cespite in analisi si sintetizzano nella ricostruzione del tetto dell'immobile. Nulla è stato reperito presso l'Ente per eventuali trasformazioni anche interne del bene negli anni che possano evidenziarne la regolarità od eventuali incongruenze.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica del 25/06/2021 Prot. 6149/2021 n. 10/2021 informa che il bene in esame è classificato dal PGT vigente nella Zona soggetta a Programma Integrato di Intervento (Scheda PII12 DP\_0) e nella Zona di salvaguardia della Valle della Mischia (Zona Umida).

### Conformità catastale

Intestazione catastale: \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F.:

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: conforme

Visura catastale: conforme

Scheda catastale: non si ravvisano evidenti difformità

## SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEL BENE

La tabella proposta di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell'immobile per l'ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione.

| <b>Sez. C Fg. 2 Mapp.<br/>186 Sub. 2</b>  | <b>Superficie<br/>lorda (m2)</b> | <b>Percentuale di<br/>omogeneizzazione</b> | <b>Superficie<br/>commerciale (m<sup>2</sup>)</b> |
|---|----------------------------------|--|---|
| Unità piano terra                         | 141,72                           | 100%                                       | 141,72  |
| Unità piano primo                         | 191,71                           | 100%                                       | 191,71  |
| Unità piano secondo                       | 87,31                            | 100%                                       | 87,31   |
| Porticato piano<br>terra                  | 37,03                            | 30%  | 11,11   |
| <b>Superficie commerciale parametrata</b> |                                  |  | <b>431,85</b>                                     |

Il valore che sarà determinato 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 gli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale che si possano evidenziare in supporto a documentazione oggi non reperita.

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

| <b>Sez. C Fg. 2 Mapp. 186 Sub. 2</b>   |            |   |                     |
|--|------------|---|---------------------|
| <b>COEFFICIENTI</b>  |            |   |                     |
| Coefficiente di piano  | 1,000      | <b>Coefficiente totale (CT)</b>             | <b>1,000</b>        |
| Coefficiente di locazione  | 1,000      |   |                     |
| Coefficiente di Usufrutto  | 1,000      |   |                     |
| Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano  | 1,000      |   |                     |
| Coefficiente di età  | 1,000      |   |                     |
| Coefficiente di qualità  | 1,000      |   |                     |
| Coefficiente di manutenzione   | 1,000      |   |                     |
| Coefficiente conseguente ad atti d'obbligo edilizi e/o vincoli di inedificabilità ex L.R.93/1980 | 1,000      |   |                     |
| Coefficiente di regolarità edilizia (trattata a parte)   | 1,000      |   |                     |
| Coefficiente di regolarità catastale (trattata a parte)  | 1,000      |   |                     |
| Coefficiente di orientamento   | 1,000      |   |                     |
| Coefficiente di esposizione  | 1,000      |   |                     |
| Coefficiente di affaccio   | 1,000      |   |                     |
| Coefficiente di taglio   | 1,000      |   |                     |
| Coefficiente balconi   | 1,000      |   |                     |
| Coefficiente distribuzione   | 1,000      |   |                     |
| Coefficiente luminosità  | 1,000      |   |                     |
| Coefficiente di finitura   | 1,000      |   |                     |
| Coefficiente di climatizzazione  | 1,000      |   |                     |
| Coefficiente trasporti   | 1,000      |   |                     |
| Coefficiente di traffico   | 1,000      |   |                     |
| Coefficiente di zona   | 1,000      |   |                     |
| <b>SUPERFICI</b>   |            |   |                     |
| Superficie commerciale parametrata (SCP)   | 431,85     | Superficie Raggiagliata (SR) = (SCP) x (CT) | 431,85              |
| <b>VALORI</b>  |            |   |                     |
| Valore unitario (Vu)   | € 1.000,00 | <b>Valore complessivo (Vc)</b>              | <b>€ 431.849,00</b> |

| <b>Adeguamenti e correzioni di stima.</b>   |               |
|---|---------------|
| Costi di regolarizzazione   |               |
| Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti  | nessuna       |
| Decurtazioni per lo stato di possesso   | nessuna       |
| Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso   | nessuna       |
| Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti   | nessuna       |
| Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente   | nessuna       |
| Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente  | nessuna       |
| Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie   | nessuna       |
| Spese tecniche di regolazione Catastale   | nessuna       |
| Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento   | nessuna       |
| <b>TOTALE</b>   | <b>€ 0,00</b> |
| Riduzione cautelativa   |               |
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita | € 64.777,35   |

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Sez. C Fg. 2 Mapp. 186 Sub. 2)

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Valore complessivo</b>  | <b>€ 431.849,00</b> |
| <b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione.</b>                              | <b>€ 431.849,00</b> |
| <b>Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa</b> | <b>€ 367.071,65</b> |