

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione fallimentare

R.G. n. 52/2020

Giudice delegato: Dott. Francesco Rocca

Curatore fallimentare: Dott. Stefano Broglio

**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

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

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

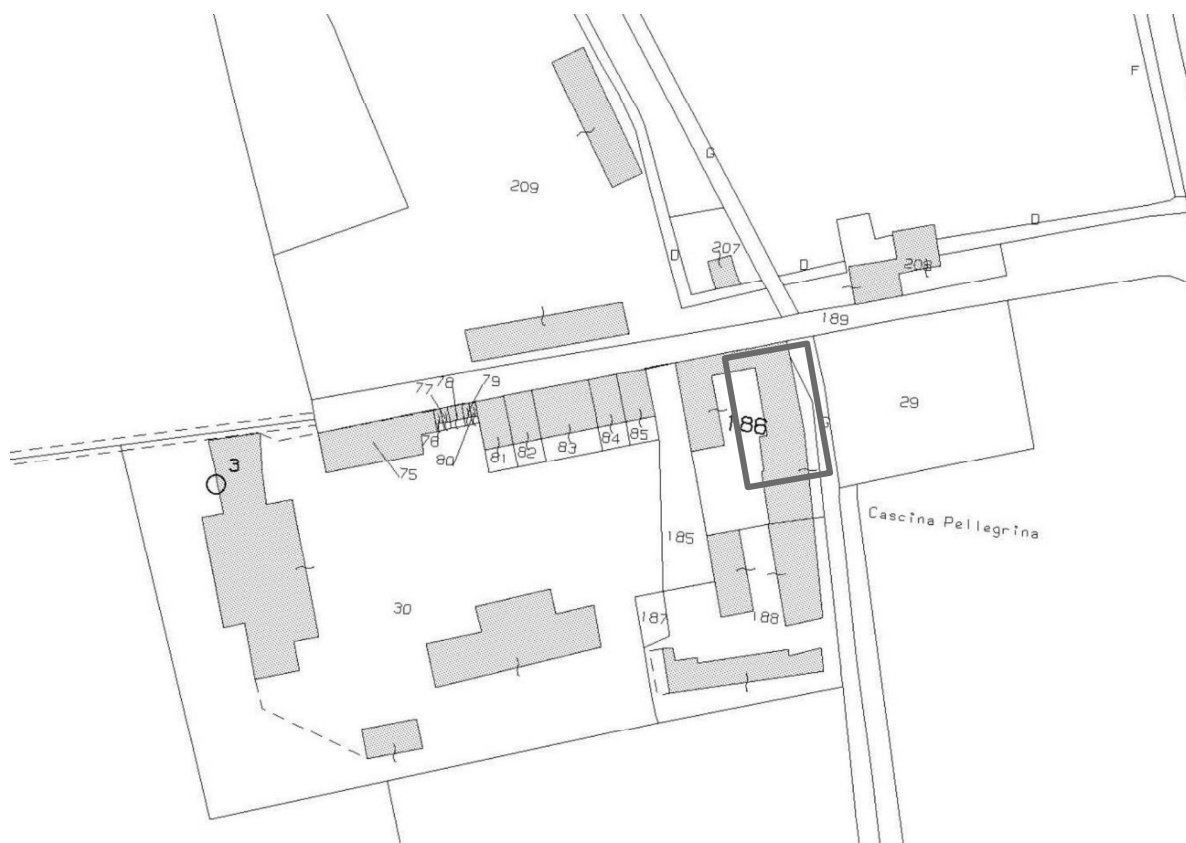
SEZ. C FG. 2 MAPP. 186 SUB. 3

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	3	A/2	U	11,5 vani	321 mq	€ 742,41

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. 7 – Estratto di mappa catastale

Si riportano le coerenze desunte dalla documentazione catastale disponibile.

Coerenze (Piano terra): Catasto terreni Fg. 8 Mapp. 189, Catasto Fabbricati Sez. C Fg. 2 Mapp. 186 Sub. 1, Sub. 5, Sub. 1, Sub. 2.

Coerenze (piano primo): Catasto terreni Fg. 8 Mapp. 189, Catasto Fabbricati Sez. C Fg. 2 Mapp. 186 Sub. 1, Sub. 6, Sub. 1, Sub. 2.

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

STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEL BENE

Si evidenzia che l'unità risulta oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo, della tipologia 4+4, registrato a Pavia, serie 3T n. 232 avente decorrenza dal 02/01/2018 e durata sino al 01/01/202

TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/07/2010 - Registro Particolare 7743 Registro Generale 13064 Pubblico ufficiale portorio 1476/426 del 28/06/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Anteriormente i beni provenivano in TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/03/2006 - Registro Particolare 3483 Registro Generale 6393, Pubblico ufficiale portorio 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 portorio 1477/427 del

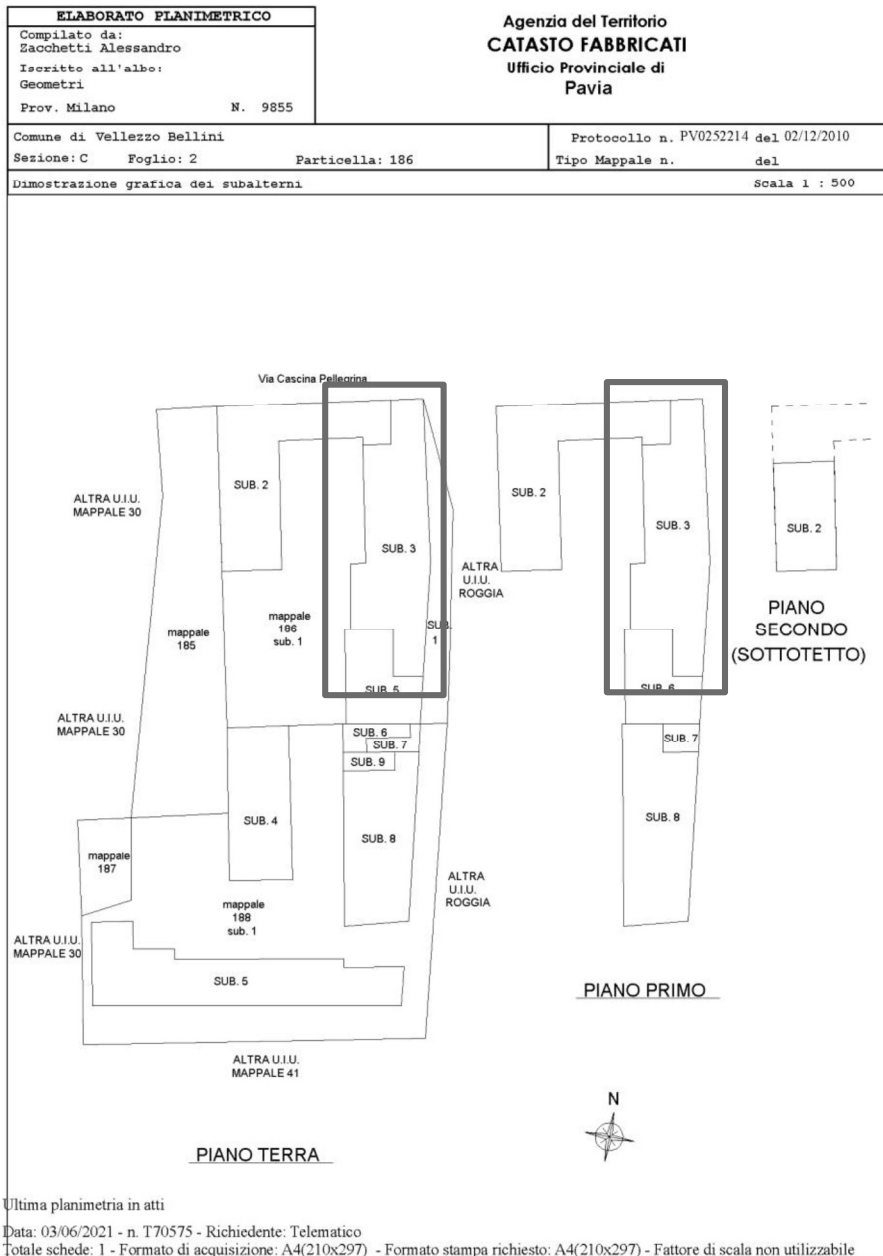
28/06/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- 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 due piani fuori terra. Si inserisce il seguente estratto di elaborato planimetrico per identificare il subalterno in esame

Data: 03/06/2021 - n. T70575 - Richiedente: Telematico



Fot. 8 – Elaborato planimetrico catastale

La documentazione fotografica disponibile è riportata nell'Allegato 6.

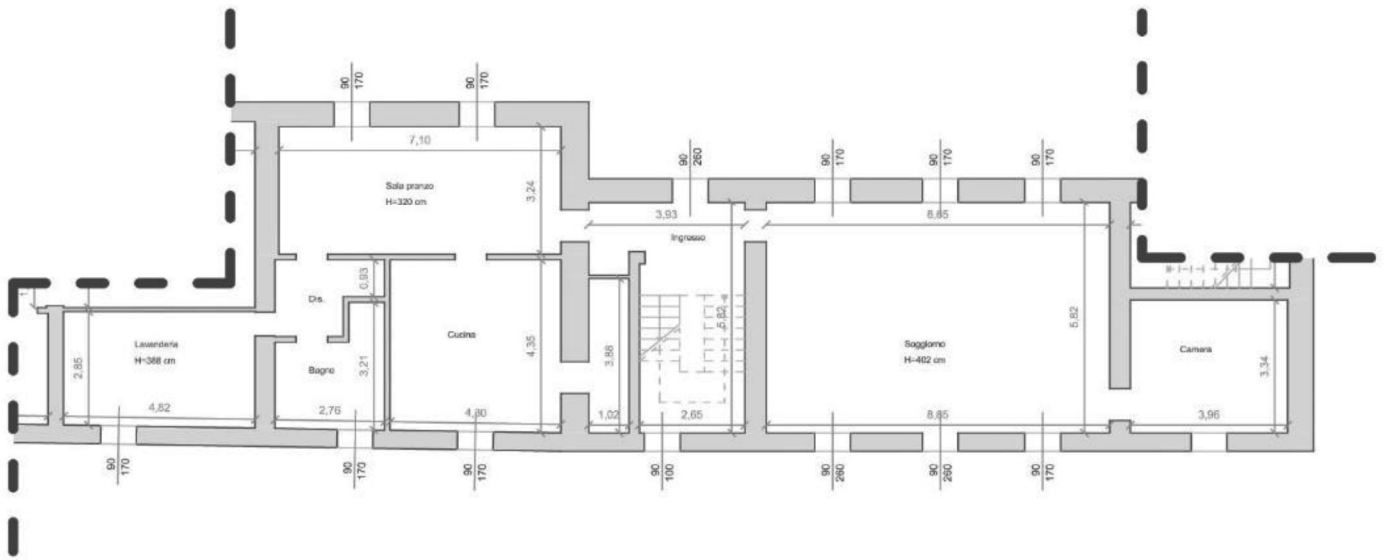
L'unità possiede al piano terra pavimentazioni in pietra formato 30x30, in gres porcellanato formato 30x30 tipo verde alpi. Al piano primo sono presenti in parte pavimenti in gres porcellanato formato 30x30 tipo verde alpi, in gres porcellanato formato 20x20 blu e giallo, pavimentazione in listoni in legno.

Gli orizzontamenti sono in parte con struttura lignea e pianelle di cotto, in parte in legno, in parte con volte in laterizio.

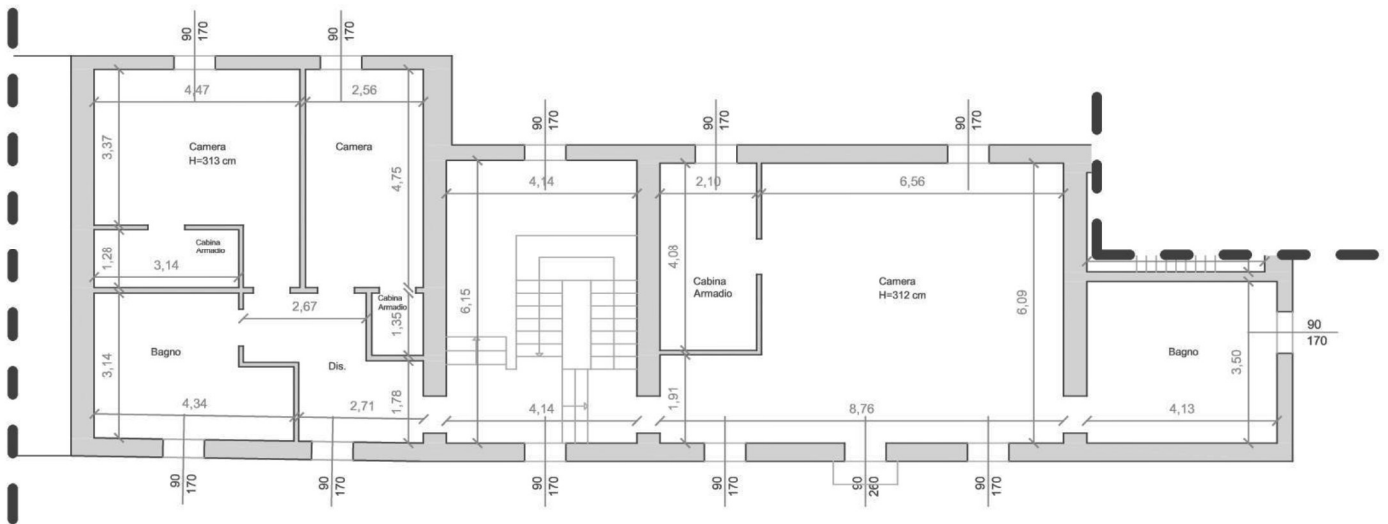
Sono presenti nei bagni ed in cucina rivestimenti in marmo blu formato 30x30, in gres porcellanato formato 30x30 e 30x60 tipo verde alpi, in gres porcellanato formato 20x25 bianco con decori blu.

Sono presenti serramenti in legno con vetrocamera e porte in legno noce tanganica con apertura ad anta.

Il riscaldamento è fornito tramite caldaia a gas con camera stagna e termosifoni in ghisa e termoarredo in alcuni bagni. Durante il sopralluogo l'impianto non era in funzione ed erano invece attive stufe a pellet, stufe a biomassa e pompe di calore. Si propone la restituzione grafica del rilievo effettuato, non in scala definita.



Fot. 9 – Pianta terra non in scala.



Fot. 10 – Pianta primo 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 i 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:

v.

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.

Sez. C Fg. 2 Mapp. 186 Sub. 3	Superficie lorda (m2)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (m²)
Unità piano terra	200,52	100%	200,52
Unità piano primo	184,4	100%	184,40
Balcone	0,70	50%	0,35
Superficie commerciale parametrata			385,27

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:

Sez. C Fg. 2 Mapp. 186 Sub. 3			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	Coefficiente totale (CT)	0,910
Coefficiente di locazione	0,910		
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		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	385,27	Superficie Raggiagliata (SR) = (SCP) x (CT)	350,60
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 1.000,00	Valore complessivo (Vc)	€ 350.595,70

Adeguamenti e correzioni di stima.	
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
TOTALE	€ 0,00
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	€ 52.589,36

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Sez. C Fg. 2 Mapp. 186 Sub. 3)

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

Valore complessivo	€ 350.595,70
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 350.595,70
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 298.006,35