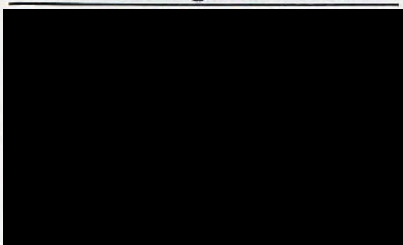


Zambellini geom. Bruno



FALLIMENTO N. 18/2013



RELAZIONE DI STIMA DEI BENI


Relazione del geom. Bruno Zambellini

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B. Zambellini'.



PREMESSA

L'ill.mo Sig. Curatore del fallimento, dott. Giovanni Palumbo, incaricava il sottoscritto geom. Bruno Zambellini, con studio in [REDACTED] iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al [REDACTED] ed all'elenco GEOVAL Geometri Valutatori Esperti al [REDACTED] di redigere relazione di stima dei beni del fallimento ubicati nel Comune di Pieve Porto Morone (PV).

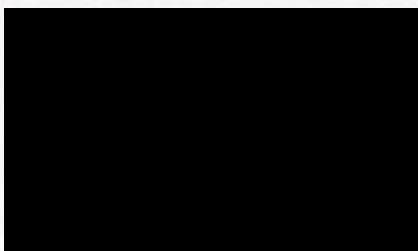
[REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini




ELENCO BENI

Comune di Pieve Porto Morone (PV).

Catasto fabbricati



Catasto terreni

foglio 4 mappale 1651

foglio 4 mappale 1659

foglio 4 mappale 1660

foglio 4 mappale 1663

foglio 4 mappale 1664


foglio 4 mappale 1666

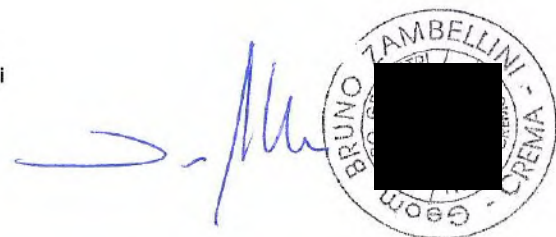
foglio 4 mappale 1668

foglio 4 mappale 1671

foglio 4 mappale 1675

foglio 4 mappale 1695


Relazione del geom. Bruno Zambellini



PREMESSA

I beni di proprietà del fallimento sono costituiti da due villette con relativi box ed alcuni terreni di cui una parte destinata alla viabilità veicolare e ciclopedonale (privata e pubblica) ed una parte con volumetria disponibile come verrà meglio specificato in seguito.

Le aree, ad eccezione del mappale 1651, fanno parte di un piano di lottizzazione concordato tra il Comune di Pieve Porto Morone e gli allora proprietari sigg.

████████████████████

Il Piano, approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 14/03/2005, prevedeva la formazione di 10 lotti con costruzione di abitazioni ad un piano per 6 lotti ed a due piani per i restanti 4.

Il volume fondiario definito dal piano ammonta in totale a 10.185,45 mc con superficie coperta massima di mq 1.620,50.



I lavori già eseguiti dalla società ██████████ prima del fallimento hanno interessato i lotti denominati 1, 6, 7 e 10 (ved. planimetrico a pagina 7).

Nel lotto 6 è stata realizzata una bi-famigliare, la prima identificata con il mappale 1691 e la seconda, oggetto di stima, sul mappale 1692.

In una porzione del lotto 7 è stata realizzata un'ulteriore bi-famigliare, la prima unità identificata con il mappale 1693 e la seconda con il 1694; tali beni sono stati ceduti.

Nei lotti 1 e 10 sono state realizzate tre villette a schiera, quella più ad Ovest ora identificata con il mappale 1669 è contigua ai beni individuati con il mappale 1670, oggetto di stima, tramite un porticato.

████████████████████
Relazione del geom. Bruno Zambellini

La villetta di proprietà del fallimento è rappresentata dalla centrale individuata con il mappale 1670 in aderenza in lato Est ai beni di cui al mappale 1673, porzione di bi-famigliare ceduta a terzi.

In riferimento al fallimento della società [REDACTED] succeduta nella titolarità del Piano, i lavori sono stati interrotti.

Sui restanti lotti infatti non è ancora stato realizzato nulla e devono essere completate anche le opere relative alla viabilità interna.

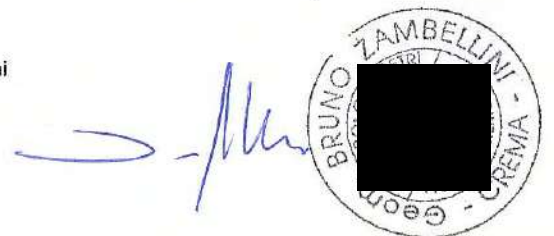
Per effetto di quanto sopra si ritiene che i beni oggetto di stima possano essere suddivisi in tre lotti.

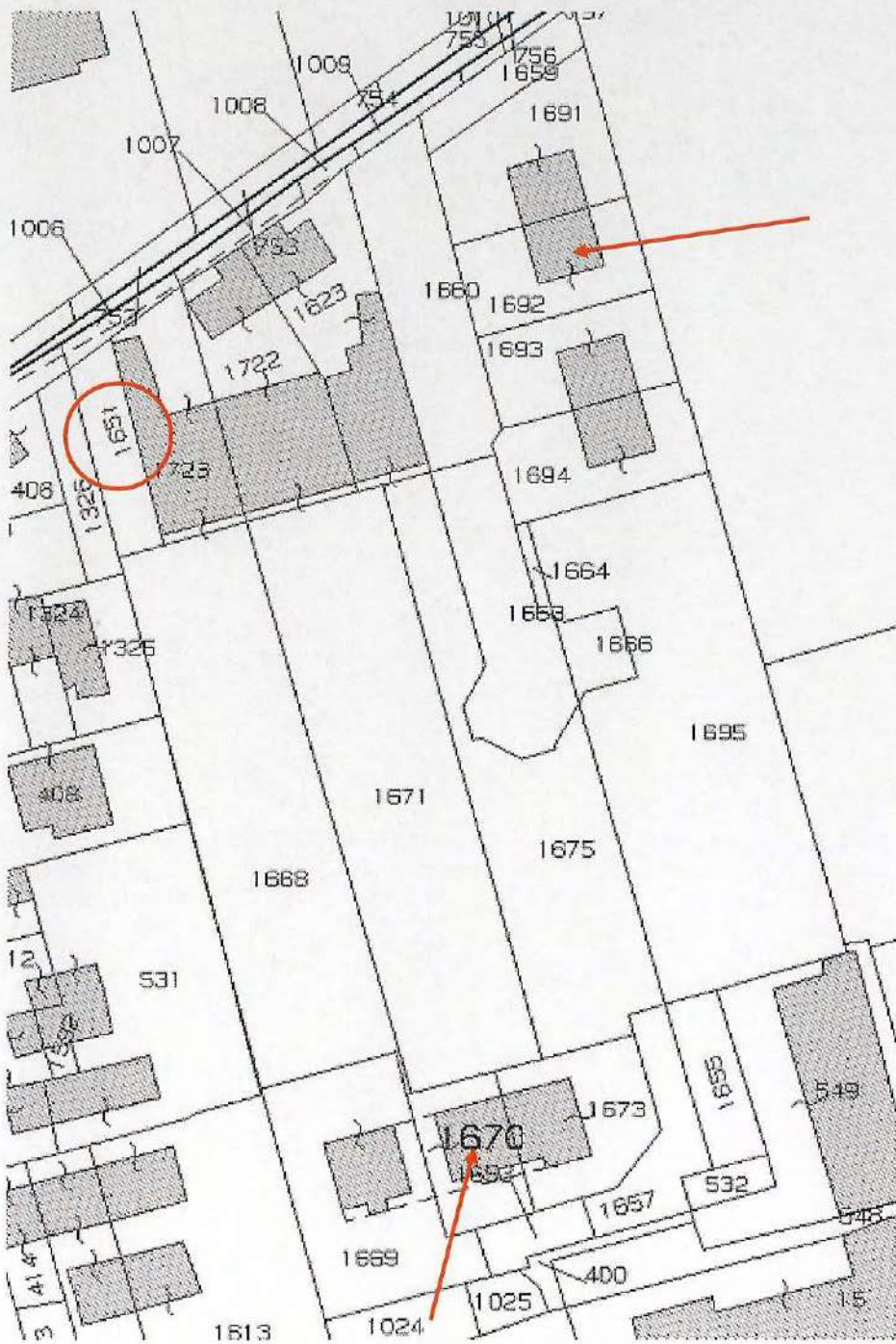
Il primo sarà costituito da tutte le aree residuali facenti parte del piano di lottizzazione, compreso le porzioni destinate alla viabilità, alle quali si aggiunge il mappale 1651, terreno agricolo, che però potrebbe essere sfruttato in futuro per un ulteriore accesso al lotto 4.

Il secondo lotto sarà costituito dai beni insistenti sul mappale 1692.

Il terzo lotto sarà costituito dai beni insistenti sul mappale 1670..

[REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini

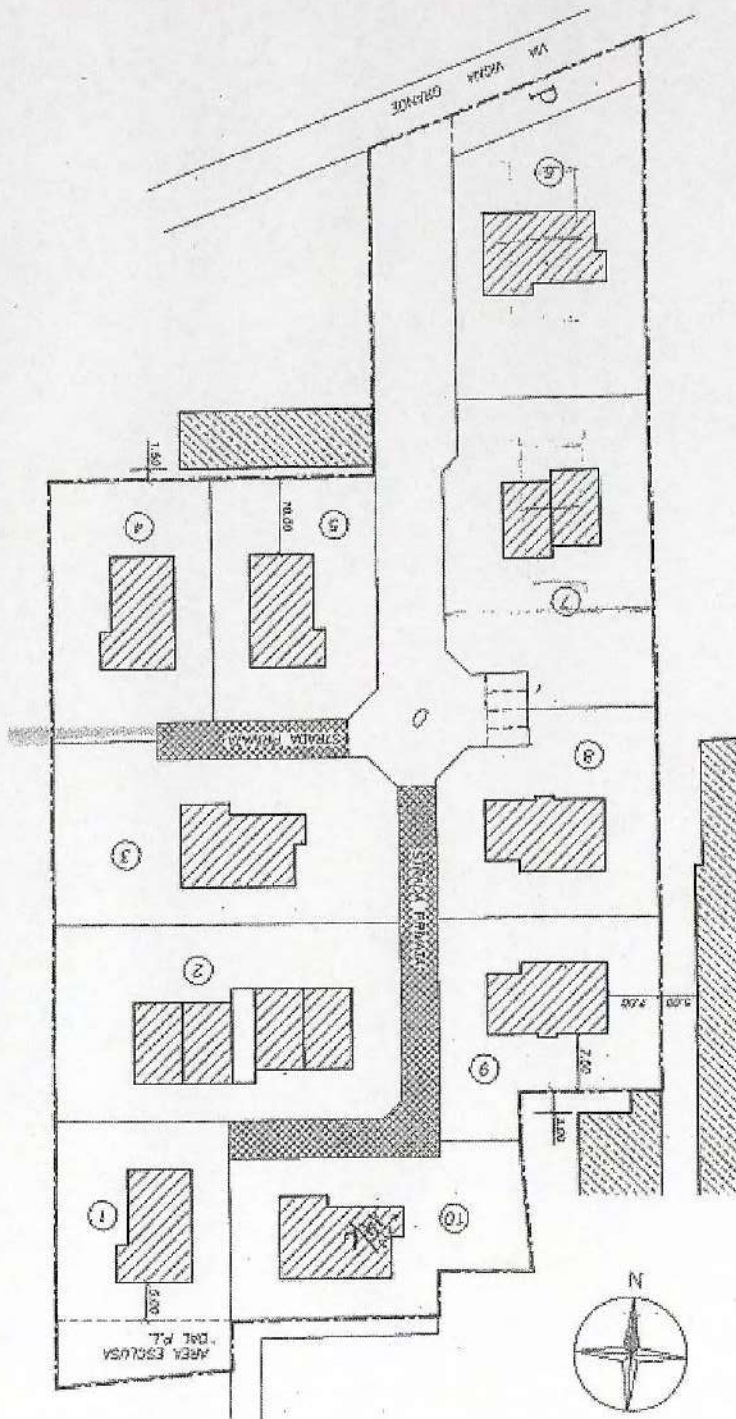




Stralcio estratto mappa catastale

Relazione del geom. Bruno Zambellini

[Handwritten signature]

Stralcio "planivolumetrico" approvato

Relazione del geom. Bruno Zambellini

[Handwritten signature]





Stralcio vista aerea da Google Maps

████████████████████
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Bruno Zambellini
████████████████████


LOTTO 1

Il lotto n. 1 è costituito dai seguenti beni:

- foglio 4 mappale 1651 seminativo cl. 2
- foglio 4 mappale 1659 seminativo arboreo cl. 3
- foglio 4 mappale 1660 seminativo cl. 3
- foglio 4 mappale 1663 seminativo cl. 1
- foglio 4 mappale 1664 seminativo cl. 1
- foglio 4 mappale 1666 seminativo arboreo cl. 3
- foglio 4 mappale 1668 seminativo cl. 2
- foglio 4 mappale 1671 seminativo cl. 2
- foglio 4 mappale 1675 seminativo cl. 1
- foglio 4 mappale 1695 seminativo arboreo cl. 3

Ad eccezione del mappale 1651 gli altri beni sono compresi nel piano di lottizzazione e pertanto vengono stimati in relazione alla residua capacità edificatoria.

Al valore determinato si sommerà il valore attribuito al mappale 1651.

UBICAZIONE

Comune di Pieve Porto Morone (PV), via Vigna Grande.

Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE

Come già specificato in premessa i beni fanno parte di un Piano di Lottizzazione approvato.

Risultano pertanto ininfluenti le caratteristiche dei terreni in oggetto che saranno oggetto di trasformazione.

Non sono state eseguite indagini chimiche e/o geologiche.

STATO DEI BENI

Alla data del sopralluogo i beni risultano liberi e non utilizzati.

DATI CATASTALI

Catasto Terreni

foglio 4 mappale 1651 seminativo cl. 2 consistenza mq 177 R.D. 1,64 euro R.A.

1,37 euro

foglio 4 mappale 1659 seminativo arboreo cl. 3 consistenza 145 mq R.D. 1,38

euro R.A. 1,27 euro

foglio 4 mappale 1660 seminativo cl. 3 consistenza mq 503 R.D. 2,70 euro R.A.

2,86 euro

foglio 4 mappale 1663 seminativo cl. 1 consistenza mq 445 R.D. 5,84 euro R.A.

4,37 euro

Relazione del geom. Bruno Zambellini



foglio 4 mappale 1664 seminativo cl. 1 consistenza mq 27 R.D. 0,35 euro R.A.
0,26 euro

foglio 4 mappale 1666 seminativo arboreo cl. 3 consistenza 90 mq R.D. 0,86
euro R.A. 0,79 euro

foglio 4 mappale 1668 seminativo cl. 2 consistenza mq 1414 R.D. 13,07 euro
R.A. 10,95 euro

foglio 4 mappale 1671 seminativo cl. 2 consistenza mq 1541 R.D. 14,25 euro
R.A. 11,94 euro

foglio 4 mappale 1675 seminativo cl. 1 consistenza mq 934 R.D. 12,25 euro R.A.
9,17 euro

foglio 4 mappale 1695 seminativo arboreo cl. 3 consistenza 1.691 mq R.D.
16,07 euro R.A. 14,85 euro

Intestati: [REDACTED]

CONFINI

Dei beni costituenti il lotto 1 in unico corpo, da Nord in senso orario: mappale 1006 via Vigna Grande, mappale 1723, mappale 1722, mappale 1623, mappale 1008 via Vigna Grande, mappale 1009 via Vigna Grande, mappale 1010 via Vigna Grande, mappale 14, mappale 1691, mappale 1692, mappale 1693, mappale 1694, mappale 14, mappale 1472, mappale 549, mappale 1655, mappale 1657, mappale 1673, mappale 1670, mappale 1669, mappale 531, mappale 408, mappale 1325, mappale 1326.

[REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini




SITUAZIONE URBANISTICA

In relazione al vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Pieve Porto Morone i beni rientrano nei seguenti ambiti.

I mappali 1659, 1660, 1663, 1664, 1666 (del foglio 4) rientrano nelle "aree destinate alla viabilità veicolare e ciclopedonale".

I mappali 1668, 1671, 1675, 1695 (del foglio 4) rientrano nell'ambito dei "piani attuativi vigenti".

Il mappale 1651 (del foglio 4) rientra nell'ambito "attività agricole in ambito urbano".

A seguito della richiesta di accesso agli atti, l'arch. [REDACTED] tecnico comunale, ha mostrato le seguenti pratiche edilizie.

Si precisa che nell'elenco delle pratiche vengono citate anche quelle relative alla costruzione delle villette sui mappali 1692 e 1670 non facenti parte del presente "lotto 1" in quanto sono comunque di riferimento per il successivo calcolo della volumetria edificabile residua ed per i terreni.

Con la Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 14/03/2005 veniva definitivamente approvato il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata dei sigg. [REDACTED]

Successivamente veniva rilasciato alla [REDACTED] il Permesso di Costruire n. 11/06 del 01/08/2006 P.E. 11/06 in voltura al P.d.C. 10/04 del 10/10/2005 per la

[REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini




formazione del Piano di Lottizzazione denominato "Vigna Grande" consistente nella formazione dei lotti, allacciamenti ed opere di urbanizzazione, strade e parcheggi.

Seguiva la comunicazione di ultimazione lavori e collaudo parziale depositata in data 05/12/2008 delle opere di urbanizzazione ad eccezione del tappetino d'usura delle strade.

In seguito venivano depositate le seguenti pratiche relative alla costruzione di tre villette a schiera di cui agli attuali mappali 1669 – 1670 – 1673 e precisamente:

- D.I.A. prot. n. 4159 del 08/08/2006 P.E. 44/06 (denunciante sig. [REDACTED])

- D.I.A. prot. n. 1291 del 16/03/2007 variante P.E. 11/07;

- fine lavori depositata 12/09/2007;

- domanda di agibilità datata 12/09/2007

Infine venivano depositate le seguenti pratiche relative alla costruzione di n. 2 bi-ville di cui agli attuali mappali 1691 – 1692 – 1693 – 1694 e precisamente:

- D.I.A. prot. n. 1412 del 22/03/2007 P.E. 02/07;

- fine lavori depositata 21/01/2008;

- domanda di agibilità datata 22/01/2008.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Non sono state eseguite ispezioni ipotecarie, si segnalano le trascrizioni della sentenza dichiarativa di fallimento fornite dal Curatore.

[REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini



Trascrizione n. 10255/7120 del 17/07/2013 all'Ufficio Provinciale di Pavia, Atto giudiziario del Tribunale di Crema n. 100104 del 08/05/2013, sentenza dichiarativa di fallimento, a favore massa dei creditori del fallimento [REDACTED] 18/13 contro [REDACTED] – beni del Comune di Pieve Porto Morone Catasto dei fabbricati foglio 4 part. 1692 sub. 2; foglio 4 part. 1692 sub. 3; foglio 4 part. 1670 sub. 2; foglio 4 part. 1670 sub. 3.

Trascrizione n. 1034/775 del 28/01/2014 all'Ufficio Provinciale di Pavia, Atto giudiziario del Tribunale di Crema n. 100104 del 08/05/2013, sentenza dichiarativa di fallimento, a favore massa dei creditori del fallimento [REDACTED] 18/13 contro [REDACTED] – beni del Comune di Pieve Porto Morone Catasto terreni foglio 4 part. 1651, foglio 4 part. 1659, foglio 4 part. 1660, foglio 4 part. 1663, foglio 4 part. 1664, foglio 4 part. 1666, foglio 4 part. 1668, foglio 4 part. 1671, foglio 4 part. 1675, foglio 4 part. 1695, Catasto dei fabbricati foglio 4 part. 1692 sub. 2; foglio 4 part. 1692 sub. 3; foglio 4 part. 1670 sub. 2; foglio 4 part. 1670 sub. 3.

CONSISTENZA

Vengono riportate le superfici catastali dei beni.

foglio 4 mappale 1651	mq 177
foglio 4 mappale 1659	mq 145
foglio 4 mappale 1660	mq 503
foglio 4 mappale 1663	mq 445

[REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini



foglio 4 mappale 1664	mq 27
foglio 4 mappale 1666	mq 90
foglio 4 mappale 1668	mq 1.414
foglio 4 mappale 1671	mq 1.541
foglio 4 mappale 1675	mq 934
foglio 4 mappale 1695	mq 1.691

CRITERIO DI STIMA

La valutazione viene effettuata utilizzando il metodo del valore di trasformazione per le aree rientranti nell'ambito "piani attuativi vigenti".

Il valore dell'area (residuale) viene ricavato dalla differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione e i costi necessari per effettuare l'intervento di trasformazione.

Essendo l'area in oggetto disponibile da subito non si ritiene necessario effettuare l'attualizzazione del valore stimato.

Il valore del terreno di cui al mappale 1651 viene definito per comparazione con un valore medio dei terreni agricoli.

VALUTAZIONE

Per procedere alla valutazione è necessario innanzitutto determinare la capacità edificatoria residua dei terreni.

Relazione del geom. Bruno Zambellini




Valore di mercato autorimesse	euro	252.000,00
Valore totale di mercato	euro	4.284.000,00
Oneri di urbanizzazione		
Primaria	euro/mc 3,00	
Secondaria	euro/mc 5,00	
	euro	60.480,00
Contributo costo di costruzione (stimato aliquota 8%)		
Art. 16 DPR 380/2001	euro	81.245,00
Monetizzazione standard urbanistici		
	euro	71.382,00
Costo unitario di costruzione fuori terra	euro/mq	950,00
Costo unitario di costruzione entro terra	euro/mq	400,00
Costo di costruzione abitazioni	euro	2.394.000,00
Costo di costruzione box	euro	120.000,00
Costo di costruzione totale	euro	2.514.000,00

Relazione del geom. Bruno Zambellini



Spese tecniche (10%)	euro	251.400,00
Oneri finanziari (max 80% valore - in SAL)	euro	71.400,00
Capitale esterno max euro 2.856.000		
Tasso 5% - Durata anni 1		
Margine commerciale (20%)	euro	714.000,00
Valore residuale dell'area	euro	520.093,00
Arrotondamento	euro	520.000,00
Valore mappale 1651 mq 177	euro	1.500,00
VALORE TOTALE BENI LOTTO 1	euro	521.500,00


 Relazione del geom. Bruno Zambellini




ALLEGATI

- documentazione fotografica;
- atto di provenienza;
- documentazione catastale;
- estratto P.G.T. e norme tecniche;
- copia certificato di destinazione urbanistica (originale consegnato a parte);
- pratiche edilizie;
- verifica locazione immobili Agenzia delle Entrate;
- trascrizioni sentenza di fallimento.

Crema, 12 maggio 2014

In fede

Bruno Zambellini

