

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 p.e.c. 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 14

Proprietà immobiliare composta da nr. due unità, in contesto condominiale, ubicata in Comune di Voghera (PV) con accesso da Via San Francesco D'Assisi civ. 19, di proprietà per intero quota 1/1 di YYY, lo stesso intestatario della Società "XXX" oggetto di Fallimento

CONTESTO URBANO

L'unità immobiliare oggetto di stima, facente parte di contesto condominiale, è situata in zona preferisca rispetto al centro abitato del comune di Voghera, a circa 1,00 km dalla piazza principale del Duomo di San Lorenzo e 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 San Francesco D'Assisi civ. 19, a circa 2,00 km dal casello autostradale di Voghera e circa a 2.50 km dalla Tangenziale Casteggio-Voghera.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

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

- Foglio 46 – Particella 9038 – Subalterno 18; piano terra (rialzato); categoria A/3; Classe 2; Consistenza 5 vani; Sup. Catastale 87,00 mq; Rendita € 258,23 (duecentocinquantotto/23).

Confini a partire da Nord in senso orario: affaccio su cortile condominiale, altra unità immobiliare, Via San Francesco D'assisi, vano scala/ascensore/ingresso comune.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare di proprietà per la quota di 1/1 è costituita da un appartamento posto al piano terra con annesso locale ad uso cantina posto al piano interrato facente 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, da terra a tetto, rivestimento 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 preverniciata. Il complesso si sviluppa su sei piani fuori terra e uno entro terra. All'unità immobiliare si accede dalla pubblica via San Francesco D'Assisi civ. 19, 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. Nel complesso esternamente e internamente per le parti comuni, vano scala e corridoi, lo stabile presenta un discreto stato di conservazione; esternamente nelle porzioni ad intonaco sul cornicione è visibile la presenza di efflorescenze il tutto risolvibile con, l'ispezione dei canali e la loro pulizia in seguito pulitura delle parti danneggiate e formazione di nuovo intonaco, sulla facciata laterale che presenta un distacco intonaco e bisognerebbe intervenire con il rifacimento dello stesso. Gli elementi oscuranti esterni sono in avvolgibili, e alcuni presentano la necessità di manutenzione e/o sostituzione, tutte le bucatore sono contornate con pietra naturale, i serramenti interni, finestre e porte finestre sono in legno doppio vetro. L'unità immobiliare è distribuita su di un piano, posta al piano terra (rialzato), composta da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio e un balcone. 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, pareti interne e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le porte interne e le relative cornici sono in legno. 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 di colore marrone.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia. Non è stato possibile avere copie di

dichiarazioni di conformità degli impianti.

Viene di seguito indicato il calcolo della superficie commerciale

CONSISTENZE (DPR 138/98)	Coeff. Conguaglio	Sup. (mq)	Sup. Commerciale (mq)
superfici locali principali e accessori diretti	1,00	86,00	86,00
cantine e/o soffitte comunicanti	0,50	6,80	3,40
balcone	0,30	2,40	0,72
	Tot.	95,20	90,12

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:

* **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:

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/05/2015 protocollo n. PV0127451 in atti dal 05/10/2015 Sede: VOGHERA Registrazione: US Sede: VOGHERA Volume: 9990 n. 793 del 30/09/2015 SUCCESSIONE (n. 8901.1/2015).

REGOLARITA' URBANISTICA

Ai fini del perfezionamento degli atti di compravendita si rende necessario completare la documentazione tecnica inerente il lotto stimato aggiornando urbanisticamente e catastalmente le difformità edilizie interne riscontrate nella singola unità, inerenti una tramezza di divisione dell'ingresso dal soggiorno, segnalata in planimetria catastale attuale, ma non esistente nello stato di fatto.

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%, 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, tenute presenti anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte.

Determinazione valore "**LOTTO 14**" – piano terra

Descrizione	Sup. Comm. (mq)	Valore Unitario	Valore di mercato
Abitazione	90,12	€ 770,00	€ 69.392,40
			€ 69.392,40

In relazione a tutti gli elementi caratteristici sopra specificati si può indicare il valore di mercato attribuibile complessivamente al **LOTTO 14**, della presente,

arrotondato in: € **69.000,00** (euro sessantanovemila/00).