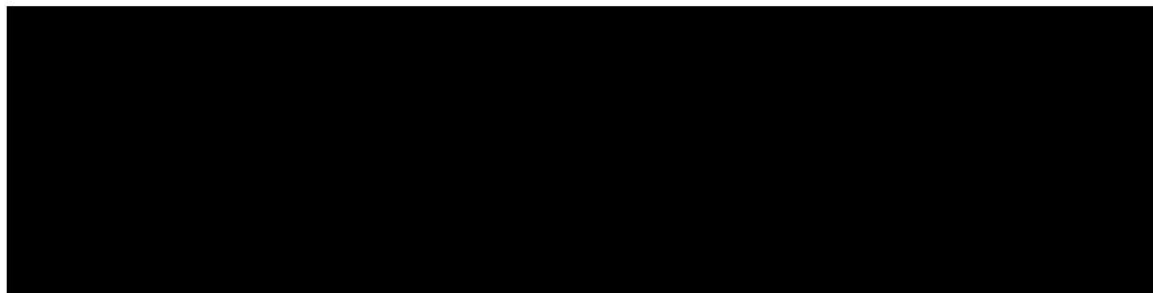


TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione fallimentare

R.G. n. 12/2017



Giudice delegato: Dott. Francesco Rocca

Curatore fallimentare: Dott.ssa Silvia Tavernini

**RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE
Immobili in comune di Avegno (GE)**

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233
Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n. 30
Studio in Pavia Corso Cavour n. 33
Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail rosester.licursi@gmail.com
PEC: rosester.licursi@ingpec.eu



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 dal curatore fallimentare Dott.ssa Silvia Tavernini di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità del

Gli immobili oggetto della presente, in particolare, sono costituiti da alcuni appezzamenti di terreno e un fabbricato collabente in comune di Avegno (Ge), Località Pietrafitta.

Sono state effettuate tutte le indagini necessarie alla stima del valore di mercato degli immobili presso l'Agenzia delle Entrate e presso il Comune di Avegno.

Il valore degli immobili è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, l'ubicazione e la destinazione d'uso con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

La superficie considerata per la stima è quella catastale.

In data 10/07/2024 è stato effettuato un sopralluogo per accertare lo stato di fatto dei beni.

Le fonti d'informazione considerate per la stima sono: l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Genova Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio, le banche dati e gli osservatori immobiliari disponibili.

1 – IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda la piena proprietà di alcuni appezzamenti di terreno e un fabbricato collabente posti nella Località Pietrafitta del comune di Avegno (Ge), ubicati in zona pedemontana occidentale del territorio comunale.

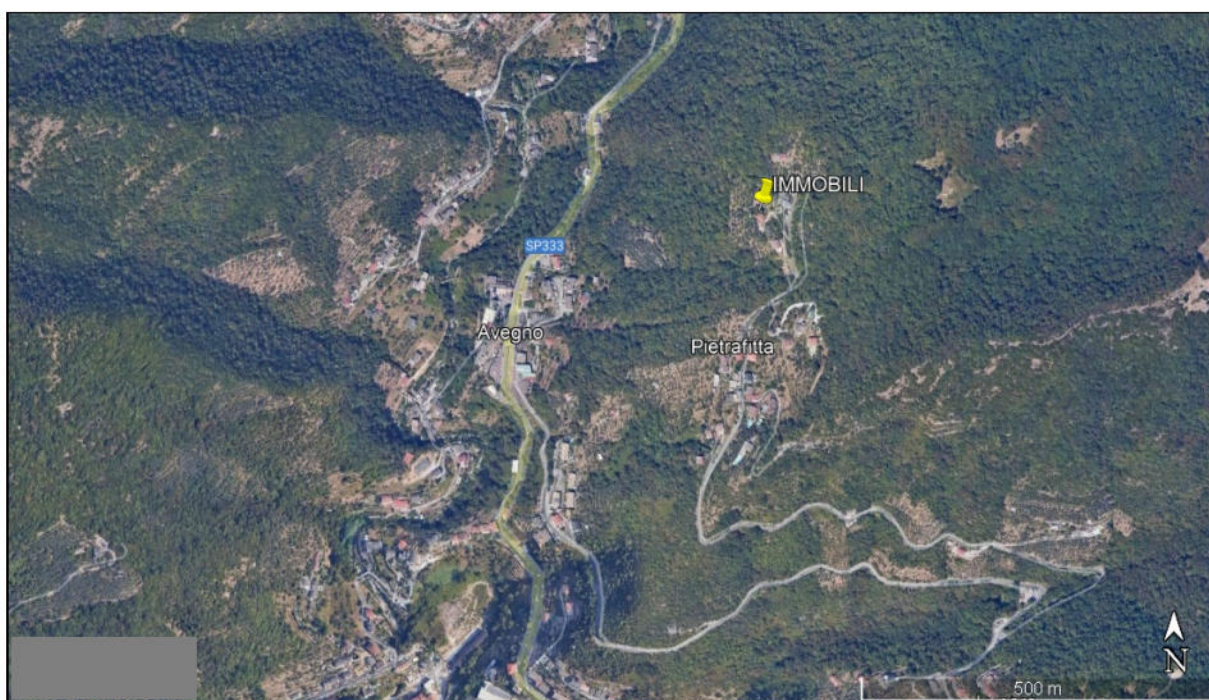


Foto aerea di Avegno con ubicazione dei terreni

2 – DATI CATASTALI

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

N.C.E.U.

Foglio 15, Particella 55, Categoria unità collabenti, Via Pietrafitta, Piano T-1

N.C.T.

Foglio 15, Particella 33, Qualità castagneto da frutto, Classe 2, Superficie ha 0.11.10, Reddito Dominicale € 2,29, Reddito Agrario € 0,63

Foglio 15, Particella 54, Qualità uliveto, Classe 2, Superficie ha 0.02.40, Reddito Dominicale € 0,74, Reddito Agrario € 0,81

Foglio 15, Particella 739, Qualità uliveto, Classe 2, Superficie ha 0.00.65, Reddito Dominicale € 0,20, Reddito Agrario € 0,22

Foglio 15, Particella 966, Qualità uliveto, Classe 2, Superficie ha 0.04.43, Reddito Dominicale € 1,37, Reddito Agrario € 1,49

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del foglio 15 di Avegno da cui si evince la corrispondenza dei beni con i relativi mappali e da cui si ricavano le coerenze di seguito indicate da Nord in senso orario:

- Mappale 33: 359, 32, 40, 41, strada comunale, 360;
- Mappale 54: 53 e strada vicinale su tre lati;
- Mappale 55: strada comunale, strada vicinale, 740, 966;
- Mappale 739: 740, 56, 313, 740;
- Mappale 966: strada comunale, 55, 740, 313, strada comunale, 967.

3 – PROVENIENZA DEI BENI

I beni in oggetto sono pervenuti [REDACTED]
forza dei seguenti atti di compravendita:

- quanto ai mappali 55 e 54 con atto del 10/09/2010 rep. n. 10234/4758 a rogito Notaio Cappetti Giorgio, trascritto a Genova in data 17/09/2010 ai nn. [REDACTED]

- quanto ai mappali 33, 739 e 966 con atto del 10/09/2010 rep. n. 10235/4759 a rogito Notaio Cappetti Giorgio, trascritto a Genova in data 17/09/2010 ai nn. 3206/20615, provenie [REDACTED]

Successivamente, con atto di mutamenti di ragione sociale del 19/10/2010 rep. n. 57890/32453 a rogito Notaio Giuseppe Gallotti, trascritto a Genova in data 03/11/2010 ai nn. 34944/23847, gli immobili sono passati alla Società fallita.

Quanto ai proprietari nel ventennio si riferisce che [REDACTED]
acquistato gli immobili dal [REDACTED] 16/07/2002 rep. n. 165142 a rogito Notaio Rossolillo Francesco, trascritto a Genova in data 31/07/2002 ai nn. 27786/19540. La S [REDACTED] va proprietaria antecedentemente al ventennio in forza di Decreto del Pretore per usucapione del 19/12/1989 rep. n. 16053, trascritto a Genova in data 27/08/1990 ai nn. 20811/13703.

Le S [redacted] evano gli immobili in forza di successione del 19/05/2008 n. 35/1065/8 dell'Ufficio del Registro di Rapallo, trascritta a Genova in data 07/07/2008 ai nn. 17327/26445, in m [redacted] (51/05/2007); non risulta trascritta accettazione di eredità.

[redacted] tavano proprietari

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da appezzamenti di terreno e da un fabbricato collabente nella Località Pietrafitta del comune di Avegno (Ge).



Vista aerea dei beni

Il terreno di cui al mappale 33 ha qualità di castagneto da frutto e una superficie catastale di 1.110 m²; il terreno di cui al mappale 966 ha qualità di uliveto; una superficie catastale di 443 m² e circonda una piccola area occupata da un ripetitore; entrambi i terreni risultano acclivi e abbandonati, invasi da vegetazione spontanea.



Terreno 966



Mappale 54

Il terreno di cui al mappale 54 ha qualità catastale di uliveto e una superficie catastale di 240 m² ma di fatto costituisce area urbana di accesso alle abitazioni e ai terreni sottostanti.

Il terreno di cui al mappale 739 ha qualità di uliveto e una superficie catastale di 65 m² ma di fatto costituisce area cortilizia recintata annessa alla proprietà di terzi.

Il fabbricato di cui al mappale 55 è quasi totalmente crollato, probabilmente articolato su due piani fuori terra, con solai in legno e murature in pietra. La superficie dell'ente urbano catastale che lo contiene è di circa 150 m² comprese due piccole aree esterne sui fronti opposti.



Mappale 55

5 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente Piano Urbanistico Comunale di Avegno classifica i beni oggetto di stima come segue, con espresso riferimento al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 30/09/2024 (**Allegato 3**) a cui si rimanda per gli opportuni approfondimenti:

- il mappale 33 “**Ambiti di riqualificazione dei territori aperti – PA**” ai sensi dell’art. 44 delle norme del PUC;
- i mappali 966, 739, 55, 54 “**Ambiti di riqualificazione dei nuclei storici – REa**” ai sensi dell’art. 46 delle norme del PUC.

Le destinazioni urbanistiche citate sono comunque subordinate alle norme di salvaguardia del P.T.C.P. adottato dal Consiglio Regionale con delibera n. 6 del 26/028i/1990.

6 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Servizio di pubblicità immobiliare di Genova (periodo meccanizzato dal 03/05/1990 al 02/10/2024), risultano gravanti sui beni oggetto di stima le seguenti formalità.

Trascrizioni

- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 28/11/1996 rep. n. 17510 a rogito Notaio Carosi Carlo, trascritta a Genova in data 17/12/1996 ai nn. 28438/19963, per servitù di distanza a carico degli odierni immobili 312, 55, 54 e per servitù di passaggio a favore dei medesimi (le relativa nota è riportata nell’**Allegato 4**).
- Sentenza dichiarativa di fallimento del 16/02/2017 rep. n. 12/2017 del Tribunale di Pavia, trascritta a Genova in data 06/04/2017 ai nn. 11060/7588.

7 – VALUTAZIONE DEI BENI

La superficie utilizzata per la stima del valore dei beni è quella catastale, tenuto conto dell’ubicazione e della vocazione urbanistica degli stessi come indicata nel certificato di destinazione urbanistica.

Non sono stati effettuati rilievi topografici per la verifica dell’effettiva superficie dei beni, né per la valutazione della correttezza dei confini; gli oneri derivanti da eventuali difformità si intendono ricompresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.

Parimenti, non sono state effettuate verifiche dirette per determinare l’eventuale

presenza di rifiuti abbandonati sulle aree, l'interramento di rifiuti e la presenza di contaminazioni dei terreni e della falda acquifera; gli oneri derivanti da eventuali passività ambientali si intendono ricompresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.

A seguito delle indagini di mercato effettuate, si attribuisce gli immobili oggetto di stima il seguente valore:

- Mappale 33
 - o Superficie catastale 1.110 m²
 - o Valore € 1.000,00
- Mappale 54
 - o Superficie catastale 240 m²
 - o Valore € 100,00
- Mappale 739
 - o Superficie catastale 65 m²
 - o Valore € 100,00
- Mappale 966
 - o Superficie catastale 443 m²
 - o Valore € 1.800,00
- Mappale 55
 - o Superficie catastale 150 m²
 - o Valore € 5.000,00

Valore totale degli immobili: € 8.000,00

Il valore sopra indicato 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 stessi avverrà in ambito fallimentare, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale tra cui principalmente l'assenza di garanzie; si propone pertanto, come anticipato, 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.

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

Valore della piena proprietà degli immobili:

€6.800,00 (seimilaottocento/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 7 ottobre 2024

Dott. Ing. Rosester Licursi



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visure catastali

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 4: Ispezioni ipotecarie