
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
FALLIMENTARE

FALLIMENTO

XXXXXXXXXX S.R.L.

SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON UNICO SOCIO

R.F. N° 60/2017

CURATORE

Avv. Oreste Michele Fasano

BENI IN VIGEVANO (PV)

Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta*

Immobili in Vigevano (PV)

LOTTO 9

Quota di 1/1

➤ IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Vigevano (PV) in Corso Torino n° 15. Sono costituiti da una grande villa bifamiliare composta da due unità immobiliari più porzioni di uso comune e cortile esclusivo.

A piano terra si trova un atrio di uso comune ed una prima unità immobiliare composta da: ingresso, cucina, due bagni e sette locali.

Ai piani primo e secondo è collocata la seconda unità immobiliare, così composta: piano primo → disimpegno con vano scala, cucina, due bagni, nove locali e tre balconi, piano secondo → disimpegno, tre bagni, tre soffitte, un guardaroba, sei locali e due balconi.

A piano interrato sono poi presenti alcuni locali e l'intero edificio è circondato sui quattro lati da giardino privato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV) come segue:

- Foglio 52, Mappale 50 sub 7, categoria: A/7, classe: 3, consistenza: 9,5 vani, Corso Torino n° 15, piano: S1 – T, superficie totale: 290 mq, superficie totale

escluse aree scoperte: 290 mq, rendita € 1.202,05.

- Foglio 52, Mappale 50 sub 8, categoria: A/8, classe: 1, consistenza: 15,5 vani, Corso Torino n° 15, piano: S1 – 1 – 2, superficie totale: 580 mq, superficie totale escluse aree scoperte: 575 mq, rendita € 2.241,42.

Intestati a:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l. con sede in Roma, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

Coerenze catastali della particella 50 (secondo mappa NCT):

- Nord: mappale 3231, Est: mappale 3204, Sud: altro foglio (Via G. Ottone), Ovest: altro foglio (C.so Torino).

Alla XXXXXXXXXXXX Srl i beni sono pervenuti da XXXXXXXXXXXXXXXX Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 130416 del 21.01.2011 e successivo Atto Notaio Trotta Antonio Rep 131815 del 21.10.2011 per trasferimento sede da Mariano Comense a Roma. Atto trascritto a Vigevano il 18.11.2011 ai n.ri 10751/7156 (allegati).

L'immobile è stato edificato tra la fine del XIX secolo e gli inizi del XX ed ha subito interventi di manutenzione negli anni '50 e '70 del XX secolo.

➤ **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

L'immobile è costituito da una grande villa bifamiliare composta da due unità immobiliari più una porzione di uso comune, articolata su tre piani fuori terra, oltre ad una piccola porzione interrata, il tutto circondato su quattro lati da giardino esclusivo.

L'immobile è stato edificato verosimilmente tra la fine del XIX secolo e gli inizi del

XX ed ha subito interventi di manutenzione negli anni '50 e '70 del XX secolo.

L'immobile, come indicato, è costituito da una villa padronale (era di proprietà di una famiglia di industriali vigevanesi), con locali di ampie dimensioni, sia in termini di superficie che di altezza. La superficie è infatti di circa 300 mq a piano e i locali a PT e P1° sono alti circa 4,00 m.

Proprio in funzione della sua tipologia di abitazione, il livello di finiture era, nell'epoca di utilizzo (l'immobile è disabitato da almeno venti anni), di pregio.

L'articolazione interna è legata alle caratteristiche dell'immobile, con locali di rappresentanza a PT e locali ad uso più privato ai piani superiori, con spazi verosimilmente destinati anche al personale di servizio. La descrizione più di dettaglio delle tipologie costruttive e delle finiture sarà svolta in apposito successivo capitolo.

➤ **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano disabitati e in stato di abbandono da anni.

Lo stato complessivo dei beni è, pertanto, modesto.

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:

- Decreto Sequestro Preventivo n° 147 di rep. del 16.02.2012 emesso dal Tribunale di Vigevano, trascritto a Vigevano il 06.03.2012 ai n.ri 1964/1473, a favore di Erario dello Stato e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l.;

Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 25.03.2016 ai n.ri 2255/395.

Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4705/725.

- Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione n° 8765/9717 di rep. del 25.01.2017 emessa da Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., per complessivi € 3.268.033,44 (capitale 1.634.016,72), a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l.; Ipoteca iscritta a Vigevano il 27.0.2017 ai n.ri 722/60.

Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4703/723.

- Verbale di Pignoramento Immobili n° 932 di rep. del 20.02.2017 emesso dal Tribunale di Pavia, trascritto a Vigevano il 27.03.2017 ai n.ri 2555/1756, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l.;

Annotazione per Restrizione di Beni trascritta il 29.05.2019 ai n.ri 4704/724.

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento n° 60 di rep. del 08.05.2017 emessa dal Tribunale di Roma, trascritto a Vigevano il 23.06.2017 ai n.ri 5467/3751, a favore di Fallimento di “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l.” Società Responsabilità Limitata con Socio Unico e contro “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l.” Società Responsabilità Limitata con Socio Unico.

➤ **PROPRIETA'**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riporta quanto segue (allegati):

Alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Srl i beni sono pervenuti da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 130416 del 21.01.2011 e successivo Atto Notaio Trotta Antonio Rep 131815 del 21.10.2011 per trasferimento sede da Mariano Comense a Roma. Atto trascritto a Vigevano il

18.11.2011 ai n.ri 10751/7156.

Alla XXXXXXXXXXXXX Srl i beni sono pervenuti da Vigesta Srl, a seguito di Atto Notaio Trotta Antonio Rep 128792 del 21.04.20210.

Alla Vigesta Srl i beni sono pervenuti da WWWWW, ZZZZZ, KKKKK, a seguito Atto Notaio Rizzi Francesco Rep 9803 del 04.05.2007.

Ai Sigg. WWWWW, ZZZZZ, KKKKK per titoli ante ventennio.

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

I fabbricati di cui al presente lotto sono soggetti alle prescrizioni del P.G.T. Comunale e ricadono nella zona “Edifici Isolati” della Città Storica, di cui all’Art. 18 delle NA del PdR.

➤ **PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna in corso, per quanto a conoscenza dello scrivente.

Presso l’Ufficio Tecnico Comunale si sono reperite le seguenti pratiche edilizie (allegati stralci):

- P.E. N° 7596 PG e N° 516 d’ordine, approvata in data 20.07.1928 per modifica del cornicione di gronda con travetti in legno e mensole in legno;
- P.E. N° 152 approvata in data 20.03.1951 per sistemazione di casa in C.so Torino n° 15;
- Concessione in sanatoria PT 858/1986 del 05.07.1988 rilasciata per trasformazione sottotetto in mansarda ad uso residenziale.

➤ **CONFORMITA’ EDILIZIA**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le tavole di progetto di cui alla P.E. N° 152 del 1951 e alla Concessione PT 858/1986, si

riscontra come la sagoma dell'edificio corrisponda alle tavole di cui ai due progetti, ma all'interno sono presenti alcune modifiche che, pur non alterando nel complesso la distribuzione complessiva dei locali, di fatto rendono l'immobile non conforme ai progetti stessi. Si formulano dubbi sull'abitabilità dei locali a P2° sottotetto, stanti le altezze che non sono conformi ai minimi in alcuni ambienti. Negli elaborati grafici del 1951 non è poi rappresentato il piano interrato, neppure in sezione. Tali locali compaiono comunque nella planimetria catastale di impianto.

Precedentemente alla P.E. del 1951 non sono stati reperiti titoli edilizi se non la P.E. del 1928, che rappresenta solo la modifica alla gronda indicando che la stessa è quella della Villa della Sig.ra Sacchi Maria, vedova Casali.

L'esatta epoca costruttiva resta quindi ignota. La planimetria catastale di impianto è del 29.12.1939 e rappresenta tutti i piani della villa, compreso il piano secondo sottotetto, all'epoca non accessibile e il piano interrato. La villa compare pure nelle mappe catastali di impianto sempre degli anni '30 del XX secolo, nonché nella tavola allegata al Piano di Fabbricazione del 1928.

L'art. 9 bis del DPR 380/2001 (testo unico edilizia) chiede la determinazione dello stato legittimo della costruzione. Nel caso in esame tale legittimità non è determinabile da un titolo edilizio, non essendosene reperito alcuno inerente l'intera costruzione dell'immobile, verosimilmente vistantane l'epoca. Lo scrivente formula quindi specifica riserva sulla possibilità che non si ritengano validi, da parte dell'UTC comunale, ai fini di cui sopra gli altri documenti reperiti, quali le aereofoto, le cartografie e la scheda di impianto.

Di fatto sarebbero quindi necessari interventi di regolarizzazione edile ed urbanistica, con il ricorso ad una pratica a sanatoria.

Stante comunque lo stato generale dell'immobile e la necessità di un corposo e sostanziale intervento di ristrutturazione e riqualificazione dello stesso, nella stima non si attuerà alcuna riduzione di valore per le suddette attività a sanatoria, ritenendo tali oneri già ricompresi nella valutazione complessiva del bene.

In ultimo si segnala come la villa (ai fini dei conteggi planovolumetrici) sia stata inizialmente ricompresa anche nel progetto di costruzione del condominio posto a Nord, in quanto il sedime su cui sorge il suddetto condominio era di pertinenza della villa. In fase di accatastamento del condominio si è frazionato il terreno, secondo le attuali aree, costituendo il Mappale 50, cioè la villa e durante i lavori di costruzione del condominio si sono realizzate le recinzioni sui fronti Nord, Est e Ovest. Il frazionamento ha comportato larghezze ridotte delle aree sui fronti indicati. La PE di riferimento è la PT N° 589/2006.

Nel tratto a Nord sono presenti due cancellini che danno accesso rispettivamente al giardino del Condominio Armilla (Mappale 3231) e al giardino dell'abitazione adiacente ad Ovest (Mappale 3204). Non risultando, almeno allo scrivente, diritti di passaggio od altro, salve diverse indicazioni, si ritiene che i due cancellini andranno chiusi in via definitiva o eliminati.

➤ **CONFORMITA' CATASTALE**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le planimetrie catastali del 2008 si riscontrano alcune difformità interne, parimenti alla conformità edilizia.

Di fatto sarebbero quindi necessari interventi di regolarizzazione catastale con presentazione di nuove planimetrie con procedura DOCFA.

Valgano le considerazioni svolte per la regolarizzazione delle difformità edilizie, quindi nella stima non si attuerà alcuna riduzione di valore per le suddette attività, ritenendo tali oneri già ricompresi nella valutazione complessiva del bene.

➤ **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese correnti relative al normale funzionamento di un immobile con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.*

Spese condominiali annue: *non esiste condominio.*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente.*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).*

➤ **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

Villa

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde, con struttura mista e copertura in tegole; canali, pluviali e lattonerie in genere, in lamiera, in modeste condizioni,

Fondazioni: non visibili.

Scale: esterne: in serizzo; interna di collegamento piano rialzato – piano primo: con gradini rivestiti in marmo e corrimano in ferro, interna di collegamento piano primo – piano secondo: in legno con corrimano in legno, il tutto in modeste condizioni.

Solai: solai con struttura mista, in condizioni accettabili, per quanto visibile. Alcuni sono interessati da infiltrazioni

d'acqua causa perdite del tetto.

Strutture verticali: struttura con murature portanti e tamponamenti in laterizio, in condizioni accettabili, per quanto visibile.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: finestre in legno con ante a battente e vetro semplice con gelosie in legno e antiscuri interni in legno, in pessime condizioni,

Infissi interni: porte d'ingresso in ferro e vetro, in condizioni accettabili, porte interne in legno stoppe, in modeste condizioni (alcune porte sono state smontate).

Pareti esterne: pareti intonacate, in parte affrescate e in parte rivestite in travertino con zoccolo in serizzo, in modeste condizioni.

Pavim. interna: piano rialzato: i pavimenti sono in marmo nella zona giorno, in ceramica nella cucina e nei bagni e in parquet negli altri locali, in modeste condizioni;

piano primo: vano scala in marmo, locali in parquet, cucina in ceramica e bagni in moquette, in modeste condizioni;

piano secondo: pavimenti in ceramica, in modeste condizioni;

piano seminterrato: pavimenti in parte in marmette e in parte in ceramica, in modeste condizioni.

Rivestimenti interni: piano rialzato: piastrelle in ceramica sulle pareti attrezzate della cucina e dei bagni, in modeste condizioni;

piano primo: piastrelle in ceramica sulle pareti attrezzate

della cucina, in marmo per il bagno A e in ceramica per il bagno B, in modeste condizioni;

piano secondo: piastrelle in ceramica sulle pareti attrezzate della cucina e dei bagni, in modeste condizioni.

Plafoni e pareti: piano rialzato: pareti con intonaco a civile, in parte tinteggiate e in parte tappezzate, in pessime condizioni, plafoni affrescati nell'ingresso e nel locale 3, in condizioni accettabili;

piano primo: pareti con intonaco a civile, in parte tinteggiate e in parte tappezzate, in pessime condizioni, plafoni con intonaco parzialmente distaccato, in pessime condizioni;

piano secondo: pareti con intonaco a civile e tinteggiate, plafoni rivestiti con perlinatura in legno, in modeste condizioni;

piano seminterrato: volta a botte intonacata, in modeste condizioni.

Tramezzature interne: in mattoni di laterizio, in normali condizioni per quanto visibile.

Cortile: cortile in parte pavimento con piastrelle e in parte adibito a giardino, sul fronte muro di recinzione intonacato e cancello di ingresso in ferro, sul retro recinzione in metallo su zoccolo di cls, in modeste condizioni.

Caratteristiche Impianti

Citofonico: campanello sul cancello pedonale di ingresso.

Elettrico: abitazione: sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V – non funzionante.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico -*apparecchi alimentati:* elementi idrosanitari costituiti da lavelli, bidet, vasi, docce e vasche da bagno, il tutto in pessime condizioni. Non funzionante.

Termico: autonomo con caldaia a piano interrato e radiatori di varia tipologia, presente pure vecchio impianto di ventilazione. Tutti non funzionanti.

➤ VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Pavia, Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia, Osservatori mercato immobiliare: Agenzia del Territorio – Osservatorio valori immobiliari, Borsino Immobiliare.

Stima del valore commerciale

Sintetico comparativa con **valutazione a corpo.** Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

I dati di superficie sono inseriti a soli fini indicativi.

Superfici di riferimento locale per locale:

Destinazione	Sup. pav. (mq.)	Esposizione
PIANO SEMINT.		
Ripostiglio	8,95	Ovest
Cantina A	18,50	
Vano scala	15,68	
Centrale termica	16,14	Ovest
Cantina B	30,33	Ovest
PIANO TERRA		
Ingresso	31,43	Sud
Cucina	28,49	Sud – est – ovest
Bagno A	1,88	
Bagno B	10,19	Sud
Locale 1	23,26	Sud
Locale 2	6,67	Est
Locale 3	24,25	Nord – est
Locale 4	48,51	Nord
Locale 5	28,44	Nord – ovest
Vano scala	13,56	Ovest
Disimpegno	3,31	Ovest
Locale 6	14,52	Ovest
PIANO PRIMO		
Vano scala	31,43	Sud
Vano scala – disimp.	16,01	Ovest

Disimpegno B	5,33	
Cucina	10,70	Ovest
Locale 1	28,49	Sud – est – ovest
Locale 2	28,44	Nord – ovest
Locale 3	31,56	Nord
Bagno A	14,76	Nord
Locale 4	24,25	Nord – est
Bagno B	4,09	Est
Disimpegno D	1,85	
Locale 5	9,13	Sud
Disimpegno C	8,20	
Locale 6	16,59	Sud
Balcone A	3,00	
Balcone B	3,00	
Balcone C	7,36	
PIANO SECONDO		
Disimpegno	16,09	Sud
Soffitta A	26,21	
Soffitta B	10,56	
Servizi Igienici	19,24	Ovest
Balcone	3,30	
Locale 1	25,33	Nord
Locale 2	29,46	Nord

Disimpegno	4,36	
Camera	9,12	Nord
Bagno	3,86	
Cucina	17,86	Est
Soffitta C	15,59	

Altezza media interna piano seminterrato: $h = 2,10$ m, altezza media interna piano rialzato: $h = 4,00$ m, altezza media interna piano primo: $h = 4,15$ m, altezza media interna piano secondo (zona scala): $h_m = 2,40$ m, da verificare locale per locale.

Superficie commerciale:

Destinazione	Sup. lorda	Esposizione	Condizioni
P. INTERRATO			
Superficie totale	100,00 mq		Scarse
PIANO TERRA			
Superficie totale	303,50 mq	N-S-E-W	Modeste
PIANO PRIMO			
Superficie totale abitativa	278,50 mq	N-S-E-W	Modeste
Balconi	13,50		Modeste
PIANO SECONDO			
Superficie totale abitativa	225,00 mq	N-S-E-W	Modeste
Sup. accessoria (soffitte)	58,00 mq		Modeste
Balcone	3,30 mq		Modeste

Il terreno su cui sorge la villa ha un'estensione di circa 830 mq (compresa la

porzione occupata dal fabbricato).

Le superfici lorde sono state computate calcolando solo una volta il vano scala a PS1-PT-P1° e solo una volta il vano scala a P1°-P2°

Superficie Lorda Commerciale complessiva: **mq 900,00**

(balconi, cantine e soffitte al 25%, maggiorazione 5% per il terreno)

Valore di mercato:

	Sup. commerciale lorda	Valore di stima
Villa	mq 900,00	€ 450.000,00

Valore Complessivo: € quattrocentocinquantamila/00

Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 45.000,00

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione: **€ 0,00**

Non si indicano particolari spese per regolarizzazioni tecniche, che si intendono ricomprese nella valutazione già formulata e nella riduzione 10% e atteso che sarà necessario procedere ad intera ristrutturazione dell'immobile.

quota relativa a 1000/1000: **€ 45.000,00**

Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 405.000,00 (euro quattrocentocinquemila/00)**.

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto

l'incarico ricevuto.

Vigevano, lì 20.01.2024

il C.T.U.

(dott. ing. Asta Giuseppe)

Allegati:

- Planimetria,
- Fotografie,
- Visure,
- Estratto mappa NCT,
- Planimetrie catastali,
- Stralci pratiche edilizie,
- Stralcio PGT e NA,
- Valori O.M.I.,
- Valore il borsino immobiliare,
- Atti di compravendita,
- Scritture pregiudizievoli.