

TRIBUNALE CIVILE DI LODI

Procedura Fallimentare n° 44 / 2014 R. G. F.

Fallimento *****

G. D.: Dott.ssa Francesca VARESANO

CURATORE: Dott. Roberto CELLA

PERITO STIMATORE: Ing. Bruno ZAGARESE

LOTTO UNICO 6

Descrizione generale

Quattro unità immobiliari, con annesse cantine e locali box auto, **ubicate all'interno di un complesso edilizio**, a destinazione residenziale, **formato da due distinti fabbricati in corso di costruzione** siti in fregio alla via Porrini, angolo via dei Sabbioni, del Comune di Chignolo Po (PV).

Identificazione Catastale

I beni oggetto di vendita sono censiti nel N. C. E. U. come segue:

- Fg. 4 di Chignolo Po, mappale 1101 Subb. 3, 4, 8, 9, 12, 13, 14, 16; Categoria: in corso di costruzione; e scheda intestata a ***** con socio unico e sede in *****.

Le coerenze dell'intero compendio, da Nord in senso orario, sono le seguenti:

A Nord: via dei Sabbioni; ad Est: beni ai mappali 164 e 1337; A Sud: beni al mappale 1102; Ad Ovest: via Porrini.

Proprietà del bene

***** con sede in *****, piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero.

Provenienza del bene

La predetta risulta proprietaria dal 27.01.2012 ad oggi in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** ***** in data 28.12.2011 (n° 188628/25966 di Rep.), e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pavia in data 27.01.2012 (n. 1606/1137). La ***** acquistava i beni dalla ***** ***** di *****.

Pratiche edilizie

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, lo scrivente ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n° 10 del 12 Giugno 2007 rilasciato all'***** ***** ***** ***** di ***** ***** ***** per la costruzione di un fabbricato residenziale composto da 10 unità immobiliari;
- D. I. A. presentata dall'Immobiliare *** ***** ***** di ***** ***** ***** in data 26.09.2008 (Prot. 3833) per l'esecuzione di opere in variante rispetto a quelle autorizzate con il Permesso di Costruire n° 10 del 12.06.2007;
- D. I. A. presentata dall'***** ***** ***** ***** di ***** ***** ***** * e dalla ***** ***** ***** in data 07.02.2012 (Prot. 635) per l'esecuzione delle opere di completamento dei lavori autorizzati con i precedenti atti amministrativi.

Conformità dei beni oggetto di vendita

Il compendio immobiliare in cui sono ubicati i beni di cui al presente lotto di vendita, allo stato attuale, **presenta numerose criticità di natura tecnica, amministrativa e giuridica.**

Per quanto attiene alle criticità di natura tecnica, si precisa che **i due fabbricati si presentano realizzati solo in parte e sono del tutto privi della struttura di**

copertura oltre che di altre essenziali componenti di natura comune, come gli impianti tecnologici, gli accessi ai fabbricati ed ai singoli beni, ecc..

In merito alle criticità di natura amministrativa, si segnala che gli atti autorizzativi in forza dei quali la costruzione era stata avviata sono decaduti da tempo. Tale circostanza, considerato che all'interno del compendio immobiliare sono presenti anche unità immobiliari di proprietà di terzi, impone che il futuro aggiudicatario dei beni, per portare a compimento le opere, deve necessariamente coinvolgere anche le altre proprietà che, quantomeno, devono partecipare alla presentazione delle richieste per il rilascio delle autorizzazioni necessarie a portare a termine la realizzazione delle parti comuni degli edifici oltre che della struttura di copertura.

Per quanto attiene alle criticità di natura giuridica, si precisa che i confini di ogni singola unità immobiliare non risultano materializzati in loco, in quanto non sono stati ancora realizzate le strutture perimetrali dei singoli alloggi oltre che non risultano ancora delimitate le aree e gli spazi comuni.

Alla luce delle predette criticità, lo scrivente consiglia all'Ill/Mo G. D. di non procedere alla vendita dei beni di cui al presente lotto e di utilizzare il seguente Rapporto di Stima al solo scopo di valorizzare i beni di proprietà della Fallita.

Disponibilità del bene

All'atto del sopralluogo eseguito dallo scrivente, l'intero compendio si presentava come un cantiere in stato di abbandono.

Valore commerciale del lotto unico

Valore commerciale del Lotto Unico al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO = 95.000,00 €. *Diconsi*
(Novantacinquemila/00).

Lodi, lì 17.06.2026

Il Perito Stimatore

Dott. Ing. Bruno Zagarese