

TRIBUNALE DI PAVIA

IMMOBILIARE

Liquidazione controllata del sovraindebitamento

n.9/2022

Fascicolo R.G. 9/2022

Giudice: Dott. Erminio RIZZI

Liquidatore: Dott.ssa Maila Orlandi

Esecutato :



RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA DEI BENI

OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: Geom. Luca Lupi

Oggetto : della relazione è l'immobile residenziale sito in Comune di Esino Lario (LC) via alle Grigne,32

1 – Premessa

Il sottoscritto LUPI Geom. Luca, cf. LPULCU75D12A741X iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia, matricola 3620, con studio professionale in Stradella (PV) Piazza Meriggi, 2 a seguito dell'accettazione d'incarico conferita dal Liquidatore della procedura di Liquidazione controllata Dott.ssa Orlandi Maila, rivolto a determinare il più probabile valore in regime di libero mercato alla data odierna dell'unità immobiliare di cui in oggetto.

Lo scrivente, alla luce del sopralluogo effettuato in data 07/02/2024 e degli accertamenti tecnici successivamente esperiti, dopo aver effettuato le opportune indagini anche del mercato locale, espone quanto emerge dal proprio operato.

2 – Descrizione sommaria dell'Edificio

Ubicazione

L'edificio è sito in Comune di Esino Lario (LC) via alle Grigne, 32, trattasi di un edificio residenziale edificato nella parte superiore del Comune agli inizi degli anni '70; inserito in un contesto di ville con aree esterne di proprietà, attraversate da percorsi pedonali che conducono verso il centro del paese.

Il Comune si trova a una quota di 910 mt slm.

Inserito in un contesto di fabbricati residenziali ed attrezzature sportive denominato (Villaggio dei fiori).

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato a blocco che si sviluppata su n. 3 piani; Piano Terra sub.3 appartamento residenziale; Piano Primo e Secondo sub.4 appartamento residenziale; Piano Terra sub.5/6 box auto.

Il bene è localizzato nel centro abitato, nelle vicinanze si trova il Municipio, la Chiesa parrocchiale, scuola dell'infanzia, strutture alberghiere, negozi di vicinato.

Viabilità principale Strada Provinciale SP72, SS36

Centri abitati di rilevanza nelle vicinanze Varenna 12.0 km.



Caratteristiche

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica con area esterna di proprietà esclusiva sul fronte della pubblica via alle Grigne e lungo il fronte esposto ad Est e a Sud, mentre il lato esposto ad Ovest è in comune con altre u.i. facenti parte del villaggio; sviluppato su n. 3 piani, edificato agli inizi degli anni '70 è composto da una struttura portante in cemento armato e tamponature in blocchi di laterizio, balconi in aggetto di c.a. con parapetti in metallo, le facciate esterne sono intonacate.

I tavolati divisori interni sono in tavolato di laterizio con finitura a intonaco a civile.

I solai interpiano sono in latero-cemento con finitura a intonaco a civile.

La scala interna di comunicazione dei due livelli è in c.a.

Tutti i piani che costituiscono il fabbricato sono a destinazione residenziale.

L'accesso pedonale principale al servizio dell'immobile viene praticato da cancelletto posto in fregio alla recinzione che si sviluppa lungo la via pubblica (via alle Grigne) e proseguimento con camminamento in materiale lapideo. Un secondo accesso pedonale è posto anch'esso lungo la via pubblica (via alle Grigne) al servizio dell'appartamento posto a p.terra, quest'ultimo non è esclusivo del fabbricato ma da intendersi condominiale al servizio di altre u.i.

Le due unità a destinazione box auto poste a piano primo sono parte del fabbricato principale e gli accessi vengono praticati per mezzo di passo carraio in fregio alla via pubblica alle Grigne.

La pavimentazione interna del fabbricato è in ceramica.

3 – Descrizione sommaria delle unità immobiliari

Caratteristiche e consistenza

Le unità immobiliari considerate e meglio rappresentate sulle allegate planimetrie catastali (Allegato A) sono così costituite.

Appartamento P.T. sub 3

Piano terra composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, n.1 bagno, n.2 camere letto, n.1 balcone.

Appartamento P.1 sub 4

Piano Primo composto da soggiorno, cucina, bagno, scala di comunicazione interna, n.1 veranda, n.1 porticato.

Piano Secondo composto da n.3 camere letto, disimpegno, bagno

Piano Interrato composto da cantinato con accesso indipendente da area esterna.

Box P1 sub 5 con accesso da area cortilizia privata fronte via alle Grigne

Box P1 sub 6 con accesso da area cortilizia privata fronte via alle Grigne

Il tutto per una superficie utile pari a mq.150,68 corrispondente a una superficie commerciale comprensiva di tutte le murature di mq.180,80 e altezze interne p.t di mt. 2,55, p.1 di mt. 2,70, p.2 altezza da mt. 2,65 a 3,40.

-Sup. principale

Mq. 180,80 x 1,00 = mq. 180,80

-Sup. balconi/terrazzo/porticato/veranda

Mq. 40,35 x 0,25 = mq. 10,08

Box n.2

-Sup. n.2 box

Mq. 29,00 x 1,00 = mq. 29,00

Dotazioni impiantistiche

Fabbricato

Le unità immobiliari sono dotate dei seguenti impianti tecnologici:

-impianto di climatizzazione invernale costituito da caldaia centralizzata al servizio del riscaldamento completa di terminali (ventilcovettori).

-boiler a gas per la produzione di ACS.

-Antenna tv, citofono e apriporta elettrico.

n.2 Box auto

Impianto elettrico

Condizioni e stato di conservazione

L'intero fabbricato, costituita da n.2 appartamenti e n.2 box auto allo stato attuale è **libero** e si trova in **sufficienti** condizioni conservative.

4 – Dati Catastali

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati N.C.E.U. della Provincia di Lecco – Comune di Esino Lario in capo a :

- [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/3

2. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 2/3

Come indicato sulle visure catastali con i seguenti dati identificativi e di classamento:

Appartamento:

Indirizzo : Via Solferino, Piano T

Sez.Urbana SUP Foglio 8 Mappale 1353 sub 3 Categoria A/2, classe 2 Consistenza 5,0 vani

Rendita Catastale €. 555,19 Sup.Totale 98 mq Totale escluse aree scoperte 93 mq.

Appartamento:

Indirizzo : Via Solferino, P1,S1,P2

Sez.Urbana SUP Foglio 8 Mappale 1353 sub 4 Categoria A/2, classe 2 Consistenza 6,5 vani

Rendita Catastale €. 721,75

Box :

Indirizzo : Via Solferino, P1

Sez.Urbana SUP Foglio 8 Mappale 1353 sub 5 Categoria C/6, classe 2 Consistenza 15,00 mq

Rendita Catastale €. 69,72

Box :

Indirizzo : Via Solferino, P1

Sez.Urbana SUP Foglio 8 Mappale 1353 sub 6 Categoria C/6, classe 2 Consistenza 14,00 mq

Rendita Catastale €. 65,07

Regolarità catastale

Appartamento sub.3 conforme

Appartamento sub 4 non conforme

Box sub 5 conforme

Box sub 6 conforme

Provenienza

Fabbricato

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

1. [REDACTED].

CON SEDE IN [REDACTED]

dall'impianto al 27/07/1977 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

2. VOLTURA D'UFFICIO del 27/07/1977 Pubblico

ufficiale NOT ALBERTARIO Sede CASORATE PRIMO

(PV) Repertorio n. 15103 - COMPRAVENDITA F.O.

N.199607/10 Voltura n. 12560.1/2010 - Pratica n.

LC0199626 in atti dal 30/11/2010

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

dal 27/07/1977 al 27/07/1977

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] il [REDACTED]

dal 27/07/1977 al 27/07/1977

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

3. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del

27/07/1977 Pubblico ufficiale NOT ALBERTARIO Sede

CASORATE PRIMO (PV) Repertorio n. 15103 -

COMPRAVENDITA F.O.N.199607/10 Voltura n.

12739.1/2010 - Pratica n. LC0201618 in atti dal

02/12/2010

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

dal 27/07/1977 al 11/12/2009

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione

dei beni (deriva dall'atto 3)

2. [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

dal 27/07/1977 al 11/12/2009

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 3)

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 11/12/2009 - UU Sede ABBIATEGRASSO
(MI) Registrazione Volume 9990 n. 822 registrato in
data 07/12/2011 - SUCCESSIONE INTEGRATIVA

██████████ Voltura n. 9650.1/2012 - Pratica n.
LC0108818 in atti dal 10/07/2012

1. ██████████

(CF ██████████)

nata a ██████████) il ██████████

dal 11/12/2009 al 24/11/2015

Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 4)

2. ██████████

(CF ██████████)

nato a ██████████ (██████) il ██████████

dal 11/12/2009 al 24/11/2015

Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 4)

3. [REDACTED]

(CF VRCLLN31B46F701F)

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

dal 11/12/2009 al 24/11/2015

Diritto di: Proprieta' per 4/6 (deriva dall'atto 4)

5. del 24/11/2015 Pratica n. LC0115592 in atti dal

24/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

(n. 48337.1/2015)

1. [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

dal 24/11/2015 al 21/06/2016

Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 5)

2. [REDACTED]

(CF [REDACTED] F)

nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

dal 24/11/2015 al 21/06/2016

Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 5)

3. [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

dal 24/11/2015 al 21/06/2016

Diritto di: Proprieta' per 4/6 (deriva dall'atto 5)

6. SCRITTURA PRIVATA del 21/06/2016 Pubblico

ufficiale SUSI CAVIGIOLI Sede CASORATE PRIMO

(PV) Repertorio n. 13485 - UU Sede PAVIA (PV)

Registrazione n. 10331 registrato in data 30/06/2016 -

TRASFERIMENTO Voltura n. 7059.1/2016 - Pratica n. LC0073103 in
atti dal 25/08/2016

1. [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

dal 21/06/2016

Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 6)

2. [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ARIA ([REDACTED]) il [REDACTED]

dal 21/06/2016

Diritto di Proprietà per 2/3 (deriva dall'atto 6)

5 – Riferimenti Urbanistici

Piano di Governo del Territorio Ambiti del tessuto urbano consolidato – Ambiti residenziali B2 Art. 48 PdR.

- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : RESIDENZA

a - sono ammessi il mantenimento e l'introduzione delle attività artigianali, commerciali e terziarie non nocive, di supporto o di servizio alla residenza e al turismo;

b - in ogni caso è ammessa la modifica delle destinazioni non residenziali esistenti, a favore della destinazione residenziale, nel rispetto degli indici di Zona.

c - ai sensi dell'Art. 18 delle presenti norme in questa Zona non sono ammesse le destinazioni elencate all'Art. 17 alle lettere: c.1, c.2, d.2, d.3, d.4, d.5, d.6, g ;

4 - DENSITA' EDILIZIA : $I_f = 1,2 \text{ mc/mq}$

Sono fatte salve le eventuali maggiori volumetrie già insediate alla data di adozione delle presenti norme.

Sono ammessi gli incrementi volumetrici convenzionati, regolati dagli Articoli 19, 20 e 21 delle presenti norme, a cui si rinvia, nei limiti stabiliti dal quarto e dal quinto comma e con la procedura disciplinata dal quart'ultimo comma del predetto articolo.

5 - RAPPORTO DI COPERTURA : $Q = 0,35$ Superficie Fondiaria

6 NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA : n° = 3

La zona non risulta sottoposta a vincoli di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/04.

Ispezione ipocatastale

-TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/02/2012 - Registro Particolare
1862 Registro Generale 2382 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL
REGISTRO Repertorio 822/9990 del 07/12/2011 ATTO PER CAUSA
DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in ESINO LARIO(LC)

Nota disponibile in formato elettronico

-TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/07/2016 - Registro Particolare
5999 Registro Generale 8615 Pubblico ufficiale CAVIGIOLI SUSI
Repertorio 13485/6925 del 21/06/2016 ATTO TRA VIVI - TRASF. DI
QUOTA IMMOB. IN ESEC. ACCORDO CONTEN. IN CONVENZ. DI
NEGOZ. ASSIST.ACCORDO DI MEDIAZIONE

Immobili siti in ESINO LARIO(LC)

-TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2023 - Registro Particolare
13055 Registro Generale 17216 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
PAVIA Repertorio 148/2022 del 02/12/2022

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA

Immobili siti in ESINO LARIO(LC)

Nota disponibile in formato elettronico

6 – Decreto di Abitabilità

Permesso di abitabilità n.13/75 del 29/12/1975

7 – Titoli Edilizi

Fabbricato

Licenza edilizia n. 13/73 del 02/03/1973 ;

Denuncia di Inizio lavori del 10/09/1973 ;

Denuncia di Fine lavori del 10/02/1975;

Permesso di abitabilità n.13/75 del 29/12/1975

8 – Abusi Edilizi

Fabbricato

Dal confronto tra i titoli autorizzativi depositati presso il Comune di Esino Lario e le schede catastali, emerge una difformità al piano primo interessante la realizzazione di una veranda derivante dalla trasformazione della balconata fronte sud (Abuso edilizio sanabile);

Locale cantina a piano interrato identificato nella scheda catastale sub.4 del 15/03/1975 n.1140000 non vi è traccia nelle tavole grafiche autorizzato con Licenza Edilizia n.13/73 (Abuso edilizio sanabile).

Sarà necessario apportare modifica della toponomastica che identifica le quattro unità.

9 – Classificazione Energetica

L'immobile non risulta censito al catasto energetico Regione Lombardia.

10 – Stima

Premesse

Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore a metro quadro ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico – comparativo, che condurrà ad un valore unitario al metro quadro.

Questa stima adotta come parametro la superficie “commerciale” delle unità immobiliari (cioè quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino a uno spessore massimo di 40 cm) debitamente integrata ove necessario, dalla consistenza dei relativi accessori e pertinenze.

Il valore unitario è determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura influiscono sul valore, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì dal confronto debitamente ponderato, con i parametri medi orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca accreditate del settore quali Osservatorio del

Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate); F.I.M.A.A.; Borsino Immobiliare.

11 – Valutazione

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra citate, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle più note fonti di informazione del settore specializzate, nonché tenuto conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare e di tutto ciò che caratterizza il rapporto tra domanda e offerta nello specifico della zona di seguito i parametri estrapolati da:

-Osservatorio del Mercato Immobiliare: valore unitario compreso tra:

Ville/Villette €/mq. 1050,00/1450,00

Box €/mq. 700,00/850,00

-F.I.M.A.A.: nuovo/ristrutturato valore unitario compreso tra:

Ville/Villette €/mq. 700,00/900,00

Box/Autorimesse a corpo €. 12.000,00/20.000,00

-Borsino Immobiliare: Ville/Villette valore medio €/mq. 925,00

In considerazione delle superfetazioni da sanare dei luoghi allo stato autorizzato e a un consistente rallentamento e diminuzione delle vendite sarà applicato un ribasso del 30%.

E' stato riscontrato un prezzo medio di mercato attribuibile alla Villetta a schiera, riferito al metro quadrato pari a €. 624,00, mentre

per il box auto il prezzo di riferimento al metro quadro è di €. 490,00.

Sulla base degli aggiustamenti dei valori come sopra rilevati in conseguenza delle diverse caratteristiche dei comparabili considerati (ubicazione, accesso, posizione, visuale, dotazioni, stato di conservazione ecc.) ottenuti mediante l'applicazione dei relativi prezzi marginali in grado di compensare tali differenze, si ottiene il più probabile valore di stima delle unità immobiliari in questione che, lo scrivente alla luce di tutte le considerazioni fin qui esposte, il sottoscritto ritiene di poter applicare dei coefficienti riduttivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato delle unità immobiliari.

In particolare è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche secondo la seguente formula:

$V_m = P_n \times K_e \times K_j$ dove

V_m = Valore di mercato dell'immobile al metro quadro

P_n = Prezzo unitario noto e riferito ad aree simili

K_e = Coefficiente riferito a fattori intrinseci

K_j = Coefficiente riferito ai fattori estrinseci

Pertanto il valore di mercato al metro quadrato degli immobili edificabili ubicati nella zona è così determinato:

Fabbricato principale (sub.3 e sub.4) €/mq.624,00 X 1,00 x1,00 =
€/mq.624,00

Box auto €/mq.490,00 x 1,00 x 1,00 = €/mq 490,00

12 – Valore di mercato

Alla luce di quanto sopra stimato, tenendo in considerazione i dati metrici riportati, ne consegue che il più probabile valore a corpo dell' immobile a destinazione residenziale e relativi accessori e pertinenze, in regime di libero mercato alla data odierna, viene valutato a corpo in:

Fabbricato principale

Mq. 190,88 x € 624,00 = **€.119.109,12**

n.2 Box auto

Mq. 29,00 x € 490,00 = **€.14.210,00**

12 – Considerazioni finali

-Spese tecniche per presentazione Sanatoria e oneri comunali **€.
6000,00**

-Spese tecniche di Aggiornamento catastale quantificabili in **€.
350,00**

-Spese tecniche di redazione APE quantificabili in **€. 400,00**

13 – Prezzo base d'asta

Valore degli immobili a corpo, al netto delle decurtazioni applicate e nello stato di fatto in cui si trovano, determina un valore arrotondato:

€.126.000,00 (Euro Centoventiseimila/00)

Valore della quota di proprietà 1/3 **€.42.000,00**

Tanto si riferisce, redatta in maniera conforme alla realtà a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Fanno parte integrante della presente relazione gli allegati di seguito riportati:

Allegato A- Planimetrie catastali

Allegato B – Documentazione fotografica