

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione fallimentare

R.G. n. 104/2019

FALLIMENTO

Giudice delegato: Dott. Francesca Claris Appiani

Curatore fallimentare: Dott. Andrea Gorgoni

**RAPPORTO DI STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE
Immobili a Castione della Presolana (Bg)**

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 396
Studio in Pavia Corso Cavour n. 33
Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail rosester.licursi@gmail.com
PEC: rosester.licursi@pec.ording.pv.it



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 in data 22/01/2020 dal curatore fallimentare Dott. Andrea Gorgoni di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità de.

La presente relazione di stima, in particolare, riguarda una villetta con autorimessa e giardino in Via Belvedere n. 22 a Castione della Presolana (Bg) Frazione Dorga .

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

In data 03/06/2020 è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili finalizzato ad accertarne la consistenza, le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione.

Il valore dei beni è stato stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

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

La superficie considerata per la valutazione degli immobili è quella "commerciale", calcolata come l'area lorda dell'unità, comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35. Gli accessori e le pertinenze sono considerati in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

1 – IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda il valore di una villetta con autorimessa e giardino di pertinenza in Via Belvedere n. 22 a Castione della Presolana (Bg),

precisamente nella Frazione Dorga (circa 978 m s.l.m.), frazione turistica di seconde case situata a valle della strada per il Monte Pora, sulle pendici meridionali del Monte Scanapà.

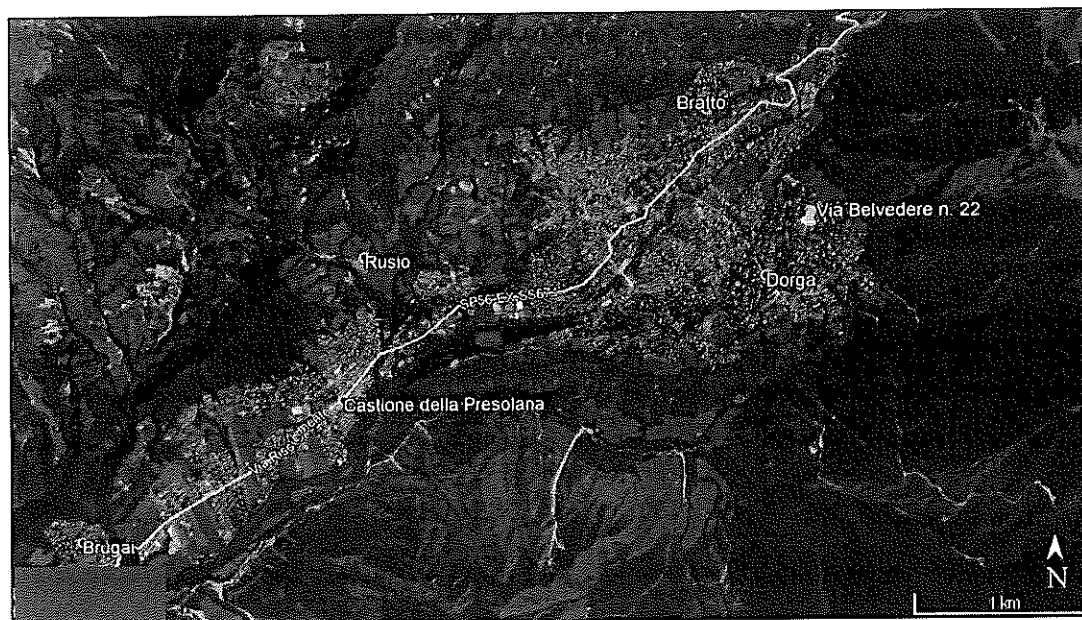


Foto aerea di Castione della Presolana con ubicazione dei beni

2 – DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di stima risultano attualmente censiti al N.C.E.U. del comune di Castione della Presolana (Bg) come segue (**Allegato 1 – Visure catastali**):

Villetta

Foglio 26, Particella 4373, Subalterno 702, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 11,5 vani, Superficie catastale totale 268 m², Rendita catastale € 1.484,81, Via Belvedere n. 22, Piano T-1-S1.

Autorimessa

Foglio 26, Particella 4373, Subalterno 701, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 97 m², Superficie catastale totale 110 m², Rendita catastale € 255,49, Via Belvedere n. 22, Piano S1.

Intestazione catastale: Intestazione catastale
- Proprietà per 1/1.

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto della mappa catastale del foglio 9 di Castione della Presolana da cui si evince la corrispondenza del fabbricato e dell'area esterna

di pertinenza con il mappale 4373 e da cui si ricavano le seguenti coerenze indicate a corpo da Nord in senso orario: mappali 12610, 5875, 10625, 9330, 9337, 11211 e 11306, tutti del Foglio 9.

Nell'**Allegato 3** si riportano le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

3 – STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEI BENI

I beni sono pervenuti alla Società in forza dell'atto di compravendita del 09/01/1997 rep. n. 9476/1449 a rogito Notaio Fazzini Stefano, trascritto a Bergamo il 23/01/1997 ai nn. 3135/2562.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano non occupati.

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

La presente relazione riguarda la stima di una villetta con autorimessa e giardino, articolata su due piani abitativi fuori terra, di cui uno mansardato, e due piani seminterrati accessori.

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 6**.

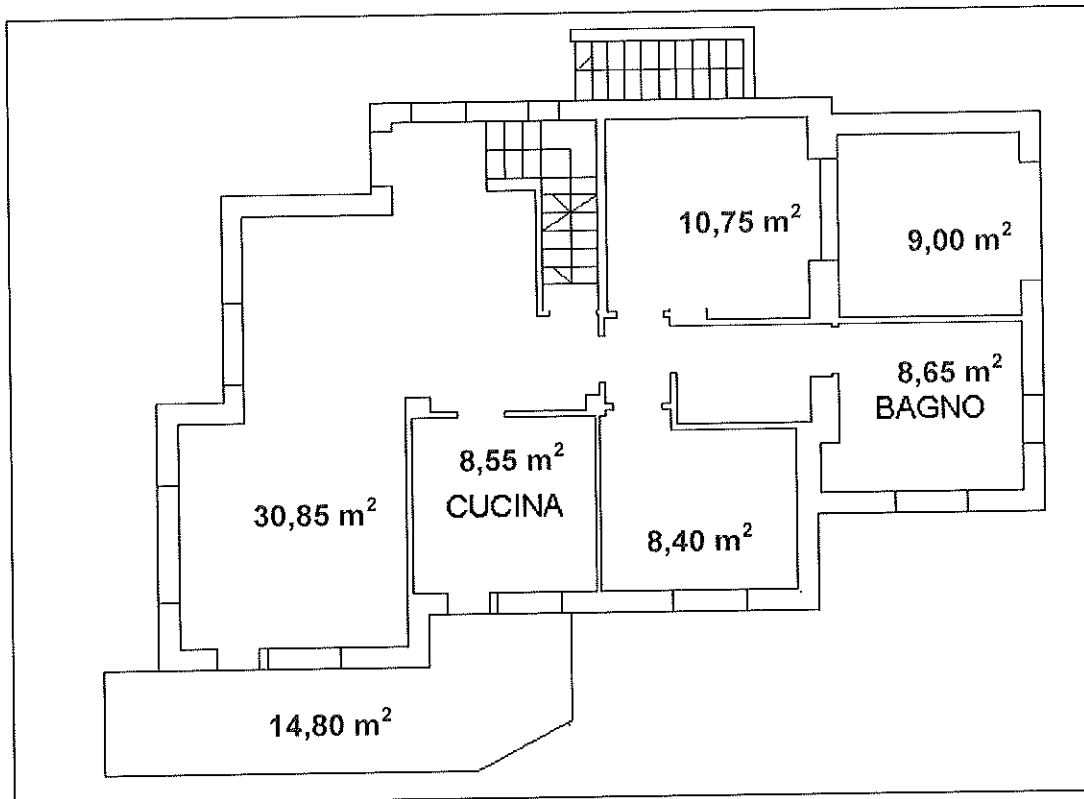
Gli accessi pedonale e carraio si praticano dalla Via Belvedere; l'accesso carraio è dotato di apertura automatizzata.

Al piano terra si trovano un ampio soggiorno con camino e la cucina abitabile con balcone, due camere da letto di cui una con anticamera e camino e un bagno – questi ultimi due locali hanno tetto a falda inclinata; l'altezza interna netta del piano è pari a 2,55 m.

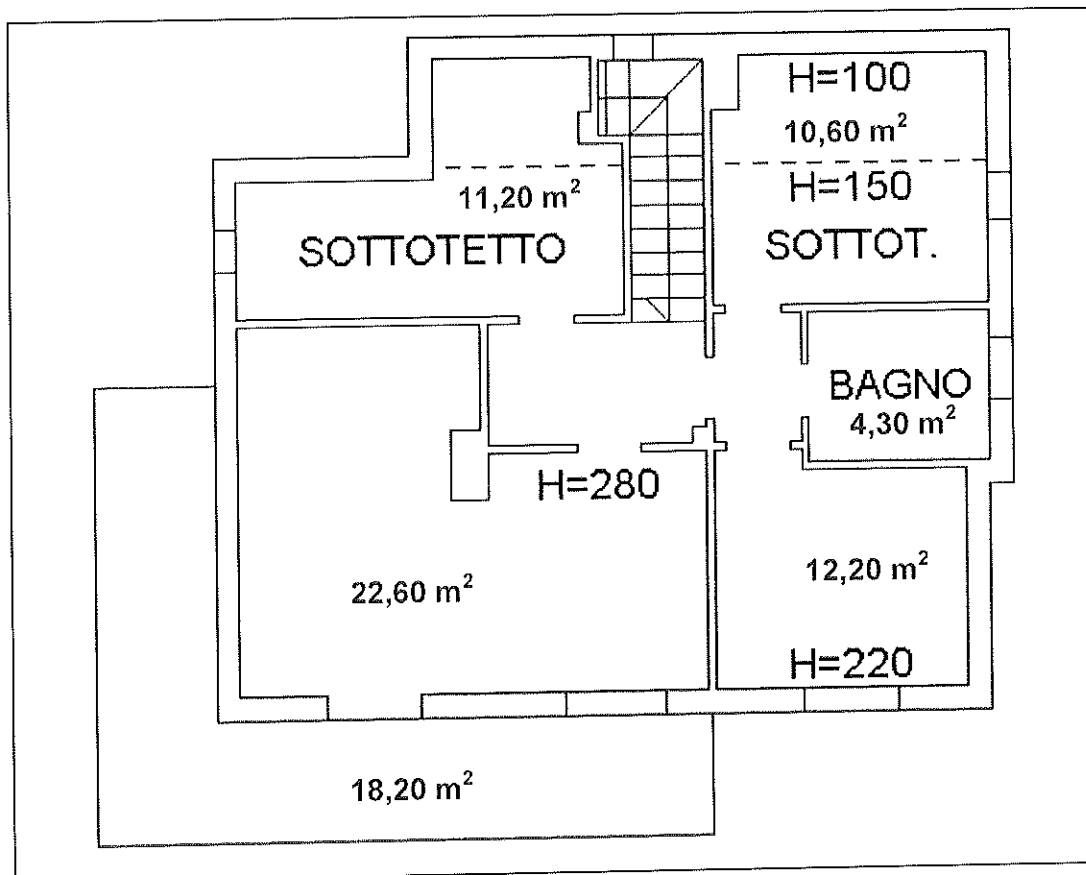
La scala interna conduce al piano mansardato e al piano seminterrato, quest'ultimo accessibile anche dall'esterno.

Nelle seguenti figure, estratte dalla planimetria catastale, si illustrano le superfici interne dei locali principali.

A piano primo mansardato si trovano due camere da letto, la più grande con camino e balcone, e un bagno; le altezze interne variano da 2,05 m a 2,80 m; si trovano inoltre due locali con altezza inferiore a 2,00 m utilizzabili come rispostigli.



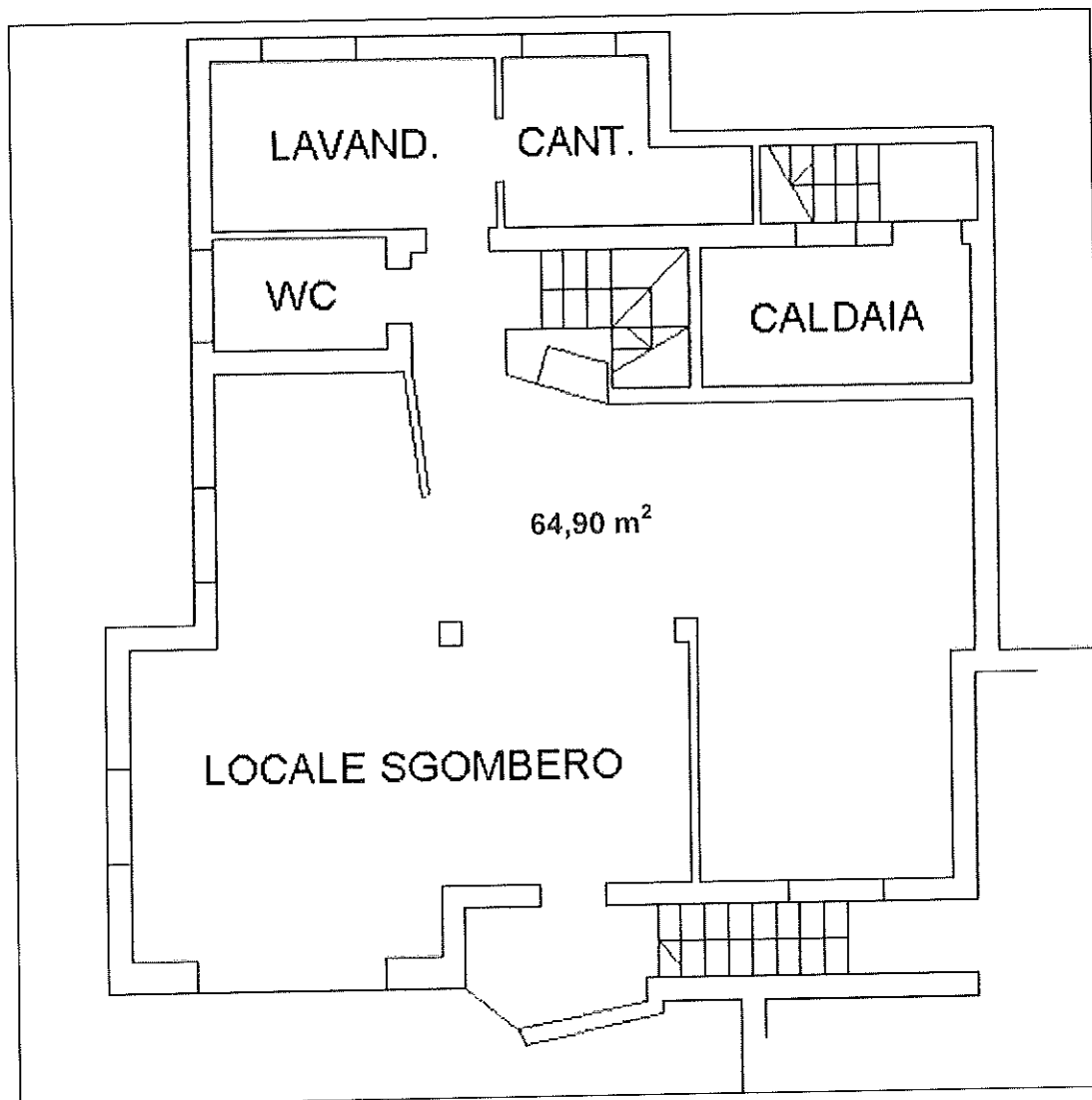
Abitazione piano terra



Appartamento e accessori al piano primo sottotetto

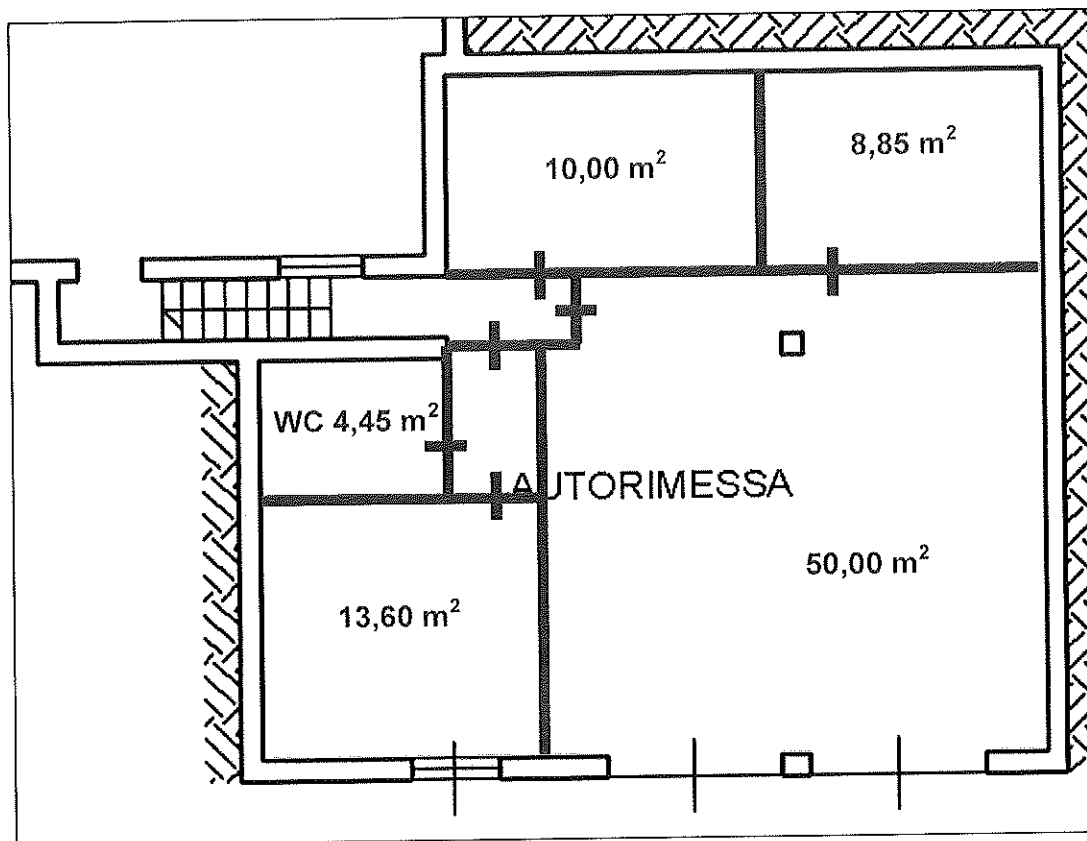
Al piano seminterrato, accessibile anche dall'esterno, si trova dapprima un grande locale, oggi adibito a taverna, con camino e cucina, non abitabile per l'altezza interna netta di 2,13 m, un bagno, una lavanderia, una cantina e il locale caldaia accessibile dall'esterno (non accessibile durante il sopralluogo).

Si segnala la presenza di tracce di umidità con ammaloramento degli intonaci, soprattutto in lavanderia e in cantina.



Accessori piano seminterrato

Dalla scala interna si raggiunge l'ulteriore piano seminterrato, dove oggi, oltre alla grande autorimessa, sono stati ricavati un bagno e tre locali utilizzati come camere da letto; per le altezze interne pari a 2,20 m tali spazi possono essere utilizzati come locali accessori; anche in questo piano si segnalano tracce di umidità.



Autorimessa e accessori al piano primo sottotetto

L'area esterna di pertinenza è interamente recintata, in parte adibita a giardino, gradevolmente piantumato, e in parte pavimentata con masselli autobloccanti.

Il fabbricato presenta strutture portanti in cemento armato, murature fuori terra in laterizio e pietra, murature interrato in calcestruzzo, tetto in legno con copertura in tegole.

Le pareti esterne sono in pietra a vista, con rivestimento in legno al piano mansardato; le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in legno, nei bagni e sulle pareti cottura piastrellate.

I pavimenti sono in piastrelle di diversa finitura in tutti i locali.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera in tutti i locali d'abitazione, velux sul tetto elettrificate, dove presenti le imposte esterne sono in legno cieche; i serramenti di alcune bocche di lupo ai piani seminterrati sono in ferro con vetro semplice e inferriate; le due porte di accesso all'autorimessa sono basculanti automatizzate.

L'impianto di riscaldamento è composto dalla caldaia (non visionata) nella centrale termica per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, con radiatori in

alluminio a piastre in tutti i locali – anche accessori – e termostato ambiente ad ogni piano.

E' presente il videocitofono. Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti (riscaldamento, idrosanitario, gas ed elettrico).

5 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto di stima sono stati confrontati i titoli edilizi reperiti presso il Comune di Castione della Presolana (riportati in estratto nell'**Allegato 5**) e le planimetrie catastali (**Allegato 3**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

L'abitazione è stata edificata in forza di Concessione Edilizia prot. n. 286/81 rilasciata il 19/11/1981, successiva variante in corso d'opera del 09/03/1982 e autorizzazione di abitabilità del 01/04/1983.

L'autorimessa interrata è stata realizzata in forza di Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1728 del 06/03/2003, con certificato di agibilità n. 58/2003 del 24/03/2005.

Successivamente è stato rilasciato il Permesso di Costruire prot. n. 1628 del 26/02/2004 per l'ampliamento dell'abitazione al piano terra (con formazione di una camera e del bagno) con due successive varianti presentate con Denuncia di Inizio Attività del 02/10/2007 prot. n. 7656 e Denuncia di Inizio Attività del 18/01/2008 prot. n. 481. La pratica di ampliamento del fabbricato risulta incompleta della comunicazione di fine lavori e relativa istanza di agibilità.

Oltre alla necessità di completare la pratica edilizia di ampliamento del fabbricato, occorrerà regolarizzare le seguenti difformità: all'ingresso al piano terra non è stata realizzata – oppure è stata eliminata – la parete con apertura verso il soggiorno; al piano seminterrato è stata realizzata una finestra in corrispondenza dell'ingresso dall'esterno; al piano seminterrato dell'autorimessa sono stati realizzati un bagno e tre locali non autorizzati.

La planimetria catastale dell'abitazione rappresenta correttamente l'unità con eccezione dell'indicazione della finestra non autorizzata; la planimetria catastale dell'autorimessa non rappresenta le modifiche interne – tra cui la formazione del bagno – irregolarmente eseguite.

Gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale per le difformità segnalate, e per eventuali ulteriori difformità non rilevabili nel corso del sopralluogo, oltre agli oneri per

la presentazione dell'istanza di agibilità corredata delle necessarie certificazioni, si intendono compresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni.

6 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare di Bergamo (periodo informatizzato dal 20/09/1996 al 30/04/2020), risulta gravante sugli immobili l'atto unilaterale d'obbligo

19 stipulato tra la ... e il ... con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ... rep. n. ... 1, trascritto a Bergamo in data ... ai nn. ... relativo al vincolo di pertinenzialità dell'autorimessa (**Allegato 4**).

7 – SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI

La tabella proposta di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dei beni per l'ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione.

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (m ²)
Abitazione PT e P1	165,29	100%	165,29
Balconi	33,00	30%	9,90
Accessori P1	28,84	33%	9,52
Accessori PS1	223,14	33%	73,64
Area esterna	1.200,00	2%	24,00
Totale			282,35
Superficie commerciale (arr.)			282,00

A seguito delle indagini di mercato effettuate, si attribuisce agli immobili oggetto di stima il seguente valore di mercato: € 450.000,00.

L'importo di cui sopra 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 immobili avverrà in ambito fallimentare, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale

e principalmente l'assenza di garanzia per vizi e difetti; si ritiene pertanto congruo applicare un deprezzamento forfettario del valore determinato nella misura del 15% come incentivo per l'acquisto all'asta e che ristori altresì il futuro acquirente per eventuali oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale.

A seguito delle osservazioni esposte si determina:

Valore della piena proprietà degli immobili (arr.):
€ 380.000,00 (trecentottantamila/00)

8 – VALORE DEI BENI MOBILI

Nell'**Allegato 7** si riporta l'elenco dei beni mobili contenuti negli immobili oggetto della presente relazione di stima, redatto dall'Istituto Vendite Giudiziarie per la circoscrizione del Tribunale di Pavia e Lori, che ne indica la **valorizzazione a corpo in € 5.000,00**.

Considerato che alcuni mobili sono realizzati su misura per l'abitazione, dato il valore degli immobili determinato nel paragrafo precedente, si indica la possibilità di acquisto dei **beni ammobiliati al valore totale di € 385.000,00**.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 15 luglio 2020

Dott. Ing. Rosester Licursi



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visure catastali

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Planimetrie catastali

Allegato 4: Ispezioni ipotecarie

Allegato 5: Estratti pratiche edilizie

Allegato 6: Documentazione fotografica

Allegato 7: Stima beni mobili