

TRIBUNALE DI PAVIA

Sezione Fallimentare

R.G. n. 15/2012

FALLIMENTO



Giudice Delegato: Dott. Andrea Balba

Curatore fallimentare: Dott. Ornella Casanova

RAPPORTO DI STIMA

Abitazione in corso di costruzione

Chignolo Po (Pv), Via Cavour n. 15

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 28/09/76, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233, con studio in Pavia, Corso Cavour 33, è stata incaricata con ordinanza del 08/05/2012 di procedere alla stima del valore del compendio immobiliare caduto nella disponibilità del Fallimento

La presente perizia di stima riguarda in particolare il fabbricato di civile abitazione in corso di costruzione in Chignolo Po (Pv), Frazione Lambrinia, Via Cavour n. 15.

Sono stati eseguiti tutti gli accertamenti necessari alla determinazione del valore dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia ed il Comune di Chignolo Po.

In data 14/01/2016 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile in oggetto al fine di verificarne la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione.

1 – DATI CATASTALI

L'abitazione in corso di costruzione al momento non è correttamente identificata al N.C.E.U. del Comune di Chignolo Po, in quanto le particelle immobiliari che la costituiscono risultano censite come segue (Visure catastali – **Allegato 1**):

1) Sezione Urbana A, Foglio 15, Particella 59, subalterno 4, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 24 m², Superficie catastale 28 m², Rendita catastale € 13,63, Via Cavour piano 1

2) Sezione Urbana A, Foglio 15, Particella 58 sub. 1, Categoria in corso di definizione (bene comune censibile), Via Cavour n. 15, piano T.

L'unità immobiliare di cui al punto 1) è intestata a _____ Proprietà per 1/1.

L'unità immobiliare di cui al punto 2) non presenta intestazione catastale in quanto registrata come "bene comune censibile".

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto della mappa catastale del Foglio 15 Sezione A (Sviluppo C) di Chignolo da cui si evince che il fabbricato in oggetto è rappresentato da porzione del mappale 58; la restante porzione rappresenta parte di un portico presumibilmente comune oggi parzialmente esistente.

Le coerenze dell'immobile da nord in senso orario risultano le seguenti: il piano terra del fabbricato confina verso Nord e verso Est con la corte comune di cui al mappale 57, verso Sud con il mappale 91 e verso Ovest con l'autorimessa di cui alla particella 59 sub. 3; il piano primo del fabbricato confina anch'esso verso Nord e verso Est con la corte comune di cui al mappale 57, verso Sud con il mappale 91

e verso Ovest con un'unità immobiliare di proprietà di terzi afferente alla particella 59 ma non identificabile.

2 – STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEI BENI

Il fabbricato che oggi costituisce l'abitazione in corso di costruzione oggetto di stima per una parte è pervenuto alla Società in forza di Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Pavia nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 118/01 promossa da Intesa Gestione Crediti s.p.a. contro trascritto presso a Pavia in data 10/01/2007 ai nn. ; è presente una seconda trascrizione del medesimo decreto in data 26/02/2007 ai n.

Si precisa che con il suddetto decreto si trasferiva la piena proprietà di un'unità abitativa con annesso rustico (particelle 54 e 58 graffate del Foglio 15 Sezione Urbana A): a seguito di variazione di divisione – diversa distribuzione degli spazi interni del 29/12/2008 n. 34405.1/2008 prot. n. PV0347641 l'unità abitativa è oggi censita alla particella 54 sub. 1 e risulta di proprietà di terzi; il rustico è stato demolito e la ricostruzione ha generato porzione del fabbricato oggetto di stima, erroneamente censito come bene comune censibile.

Per l'altra parte (locale al piano primo generato dal preesistente locale deposito di cui alla particella 59 sub. 4 del Foglio 14 Sezione Urbana A) la provenienza si riconduce all'atto di prestazione con trasferimento di diritti del 19/11/2015 rep. n. trascritto a Pavia in data 10/12/2015 ai nn.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non occupato.

3 – DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato di civile abitazione unifamiliare a due piani fuori terra in corso di costruzione, ubicato in Via Cavour n. 15, nella Frazione Lambrinia di Chignolo Po (Pv), ai margini orientali del territorio comunale a confine con la provincia di Lodi.

La documentazione fotografica predisposta durante il sopralluogo è contenuta nell'**Allegato 7**.

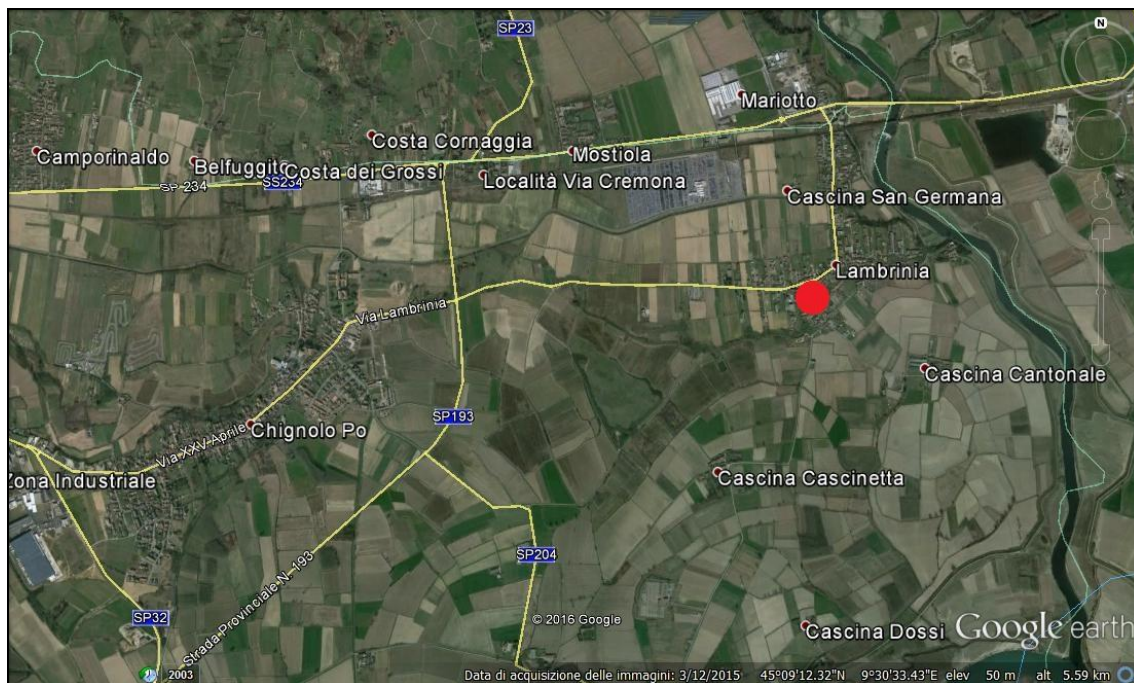


Figura 1: Foto aerea di Chignolo Po con ubicazione dell'immobile

La pianta del fabbricato è rettangolare e l'accesso allo stesso avviene dalla corte interna comune.

Nell'**Allegato 4** si riporta una planimetria in scala 1:100 dello stato di fatto, indicando le destinazioni dei locali come concepite dall'intervento di ristrutturazione.

Al piano terra si trova la zona living con angolo cottura e piccolo ripostiglio sottoscala, mentre al piano primo si trovano due camere da letto ed un bagno.

Ad oggi sono state interamente realizzate le strutture in cemento armato inclusa la scala interna, le murature perimetrali in blocchi portanti in laterizio Isotex, le tramezzature interne in laterizio e la copertura a falde in legno a vista con manto di copertura in tegole.

L'altezza interna dei piani abitabili rilevata nel corso del sopralluogo è pari a 2,85 m al piano terra e variabile tra 2,50 m e 3,20 m al piano primo.

Risultano eseguiti la predisposizione per l'aria condizionata, la posa delle tubazioni per l'impianto idrico e parzialmente quelle dell'impianto termosanitario, mentre manca l'impianto elettrico.

4 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile oggetto di stima è in corso di realizzazione in forza di D.I.A. presentata

da Impresa Gimar S.r.l. in data 24/12/2005 prot. n. 6507 per “ristrutturazione di una casa di civile abitazione e trasformazione di un rustico in abitazione”, successiva variante del 12/05/2007 prot. n. 2155 e D.I.A. per “opere di completamento dei lavori” del 19/12/2008 prot. n. 5117.

Nell'**Allegato 5** si riportano alcuni estratti delle pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chignolo Po.

Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Chignolo Po classifica l'area in cui è ubicato l'immobile tra gli “Ambiti residenziali del tessuto storico” con riferimento agli articoli da 14 a 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

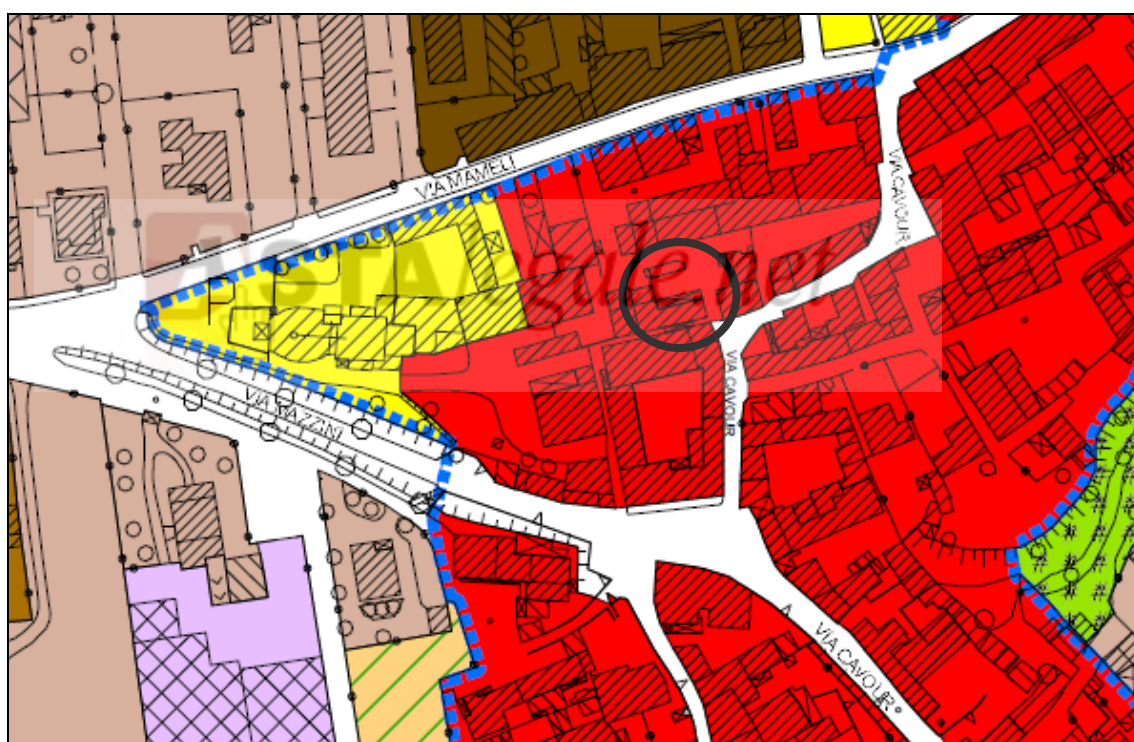


Figura 3: Estratto P.G.T. del Comune di Chignolo Po

Dal confronto tra gli elaborati di progetto e lo stato dei luoghi rappresentato nella planimetria in scala 1:100 contenuta nell'**Allegato 4** si riscontra la completa conformità dell'intervento in corso; tuttavia data la scadenza dei termini delle pratiche edilizie di cui sopra occorrerà richiedere nuovi titoli edilizie per la ripresa ed il completamento dei lavori.

Come già accennato, invece, non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione catastale: gli estremi catastali e la planimetria catastale del deposito (legnaia) di cui al mappale 59 sub. 4 non sono conformi allo stato dei

luoghi in quanto il bene oggi costituisce un locale dell'abitazione in corso di costruzione, mentre la restante porzione del fabbricato è stata erroneamente censita come bene comune censibile; per la regolarizzazione della situazione catastale occorrerà presentare apposita variazione per unire le due unità immobiliari e classificarle come fabbricato in corso di costruzione (categoria F/3) con la redazione di opportuno schema planimetrico.

5 – VINCOLI GIURIDICI

A seguito delle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pavia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia, sull'immobile oggetto di stima risultano gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli (le note di iscrizione e trascrizione sono contenute nell'**Allegato 6**).

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 29/11/1995 (durata 15 anni) repertorio _____ a rogito Notaio _____, iscritta a Pavia in data 15/12/1995 ai nn. _____, a favore di Cariplo – Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A. con sede a Milano e C.F. 10516020152, contro gravante sull'abitazione di cui ai mappali graffati 54 e 58 e sul terreno di cui al mappale 58.

2) Verbale di pignoramento immobili del 20/10/2001 repertorio n. _____ del Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 15/11/2001 ai nn. _____

6 – SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI

Per la valutazione degli immobili in corso di costruzione si provvede dapprima alla determinazione del possibile valore di mercato degli immobili finiti e successivamente alla decurtazione dallo stesso del costo per il completamento delle opere.

La superficie considerata per la valutazione globale degli immobili è quella "commerciale" calcolata come l'area lorda 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.

La **superficie commerciale** determinata con i criteri sopra esposti per l'immobile

oggetto di stima risulta pari a 101 m².

Il criterio di stima adottato è quello comparativo che correla l'immobile in funzione delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche – consistenza, destinazione d'uso, caratteristiche e finiture, stato d'uso, di manutenzione e conservazione, ubicazione, epoca di costruzione del fabbricato, 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'Ufficio del Territorio di Pavia, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari.

Il valore attribuito all'unità immobiliare finita risulta pari a € 96.000,00.

Per il completamento dei lavori si stima un costo unitario di € 350,00 al metro quadrato oltre alle spese tecniche di progettazione, direzione lavori, coordinamento e collaudo stimate forfettariamente nella misura del 5% sul valore dell'opera, determinando così un costo totale di completamento del fabbricato pari a € 39.000,00.

Decurtando i costi di completamento dal valore stimato per l'immobile finito si ottiene il **valore di mercato del fabbricato** pari a € 57.000,00.

Al valore di mercato come sopra determinato nell'ambito del libero mercato immobiliare si ritiene di applicare un deprezzamento forfettario stimato nella misura del 15% per l'assenza di garanzia per vizi e difetti della vendita in ambito fallimentare pari, giungendo così al possibile valore di realizzo di € 48.000,00.

A seguito delle indagini effettuate si attribuisce pertanto il seguente valore all'immobile oggetto di stima:

Valore della piena proprietà dell'immobile:

€ 48.000,00 (quarantottomila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 1° febbraio 2016

Dott. Ing. Rosester Licursi

ELENCO ALLEGATI:

1. Visure catastali

2. Estratto mappa catastale
3. Planimetria catastale
4. Planimetria immobile in scala 1:100
5. Estratti pratiche edilizie
6. Ispezioni ipotecarie
7. Documentazione fotografica

