

TRIBUNALE DI LECCO

FALLIMENTO N. 14/2014

EUROPROGRESS s.r.l

Giudice : Dott. Dario Colasanti

Curatore Dott. Paolo Calato

ELABORATO PERITALE

CTU arch. Lavelli geometra Bambina Rosanna

PREMESSA

Il sottoscritto CTU Arch. Lavelli geometra Bambina Rosanna professionalmente iscritto all'Albo dei geometri e dei geometri laureati della Provincia di Lecco al n. 255 e all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Lecco, è stato chiamato ad esprimere un giudizio in merito al valore dell'immobile in capo alla società Europrogress s.r.l.

Come da mandato lo scrivente ha effettuato i vari sopralluoghi e verificato le varie situazioni edilizie presso i Comuni relativi, e ipocatastale presso le Conservatorie di competenza, è ora in grado di definire la perizia e di esprimersi sul più probabile valore degli immobili.

CRITERIO DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

1 criterio di stima

L'attribuzione di un valore può essere eseguita per diversi scopi in quanto possono essere molteplici le esigenze pratiche che richiedono la stima di un determinato bene ad esempio compra-vendite, richieste di mutui, divisioni, o come in questo caso per una situazione economica mutata. Il valore di stima è un giudizio che pur essendo un risultato di un ragionamento logico non assoluto deve essere formulato in modo da essere univocamente interpretabile da altri.

Pertanto la valutazione di un determinato bene deve essere caratterizzata dai seguenti aspetti e cioè deve essere logica e razionale, deve esprimersi attraverso un ragionamento lineare, possibilmente confortata da riferimenti concreti, deve avere il carattere dell'ordinarietà, deve considerare il bene da stimare secondo lo stato normale in cui è, senza ipotizzare eventuali eccezionali usi o trasformazioni del medesimo, deve rispondere allo scopo per il quale ha la sua stessa ragione di essere e nel contempo deve avere anche carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuano a verificarsi nel tempo stimato.

Uno dei concetti fondamentali che lo scrivente intende sottolineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della stima, in quanto è sua convinzione che esistono diversi valori per un medesimo bene ma che uno solo è significativo per lo scopo che ha motivato il giudizio di stima, di conseguenza la comparazione e le indagini di mercato sono unanimemente riconosciute quali base fondamentale di qualsiasi procedimento di stima. Il fattore indispensabile è di conoscere i cosiddetti "prezzi noti" cioè i risultati dell'incontro tra la domanda e l'offerta, o meglio la quantità di denaro che viene effettivamente pagata in cambio di un bene.

Solo attraverso una esatta determinazione di un giusto prezzo si può giungere a stabilire l'effettivo "valore di mercato", il cui reperimento presenta una certa difficoltà anche se da diversi anni alcuni gruppi immobiliari hanno operato con pubblicazioni periodiche delle stime generali ricavate da compravendite realmente avvenute per immobili, semplicemente suddivisi per quartiere e per stato di manutenzione, oppure altri gruppi pubblicano quotazioni riferite alle somme che gli eventuali acquirenti sarebbero disposti a pagare secondo un certo di immobile in una determinata zona.

Discutibilmente tali listini sono stati posti sul mercato sotto il nome di "Borsini immobiliari" in riferimento alla Borsa valore giornaliera, su azioni e obbligazioni rispetto alla quale però hanno una sostanziale differenza soprattutto rispetto alla attendibilità, in quanto essendo pressoché impossibile per qualsiasi rete di agenzie immobiliari vendere immobili di ogni tipo ed in ogni quartiere, nei listini le valutazioni riferite a certe fasce privilegiate di mercato vengono estese automaticamente alle altre creando inevitabilmente degli squilibri. Pertanto le valutazioni più attendibili riguardo alla compilazione delle medie dei "prezzi noti", esclusi anche i "Borsini delle banche, che generalmente riportano quotazioni inferiori rispetto al reale valore di mercato restano i "Borsini della Camera di Commercio e della Borsa Immobiliare di Milano perché elaborati da più operatori immobiliari riuniti collegialmente; Borsini assorbiti e rivisti e fatti propri anche dall'Agenzia del Territorio.

Si ritiene inoltre che anche una ricerca diretta sulle offerte di mercato attraverso inserzioni a pagamento, e perlustrazioni del territorio entro cui è inserito l'immobile oggetto di stima siano elementi fondamentali per possono completare la determinazione dell'effettivo valore.

3 fattori influenti sulla stima

3.1 - Immobili residenziali

In considerazione di quanto sopra detto lo scrivente ha considerato i seguenti elementi :

- 1° ubicazione dell'immobile
- 2° tipologia dell'immobile
- 3° posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato
- 4° redditività

3.1.a – specificazione dei fattori

1° fattore considera le caratteristiche di ubicazione del fabbricato quali:

- posizione dell'edificio rispetto al centro urbano
- viabilità e la presenza di servizi di pubblico trasporto

-la distanza da scuole, supermercati, mercati, uffici pubblici, parcheggi, infrastrutture in genere.

-presenza o meno di verde pubblico

2° fattore considera le caratteristiche proprie o intrinseche dell'edificio quali:

- caratteri architettonici

-età del fabbricato

-caratteristiche delle strutture

- grado di finitura

- tipologia e dimensioni degli spazi condominiali scoperti e coperti

- dimensione, forma e distribuzione dei vani interni, dei servizi ecc.

- tipologia e lo stato d'uso degli impianti tecnologici privati e/o condominiali

- stato di conservazione e manutenzione degli enti comuni dell'intero fabbricato

3° fattore considera la posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato

- luminosità

- eventuale panoramicità

- esposizione prevalente

-livello del piano di appartenenza

- prospicienza

- l'accessibilità

4° fattore considera la situazione economico – giuridica in generale quali :

- La classe, la categoria, la rendita catastale, la consistenza

- eventuale occupazione dell'unità immobiliare

- assenza o meno di servitù, diritti, oneri, ipoteche, ecc.

In considerazione di quanto sopra esposto è possibile adottare i criteri di valutazione dei quattro fattori che possono venire scomposti per zone omogenee le quali possono comprendere fabbricati con caratteristiche molto diverse, ma ubicati sostanzialmente nella stessa zona di conseguenza all'interno del centro abitato del Comune di appartenenza, le zone omogenee possono essere suddivise in :

- zona centrale di impianto originario

- zona di contorno al predetto con presenza di edifici di tipologia mista

- zona periferica o frazione

4 definizione dei coefficienti

Fonte S.I.R – Agenzia per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con Norma UNI 10750

- superficie coperta - copertura piana 100%

- superficie coperta – copertura inclinata 90%

- superficie scoperta :

- balconi e terrazzi scoperti (non chiuso su tre lati) 25%

- porticati/patii/tettoie 35%

- giardini di ville e villini/aree scoperte 10%

Accessori

- Cantine/sottotetti non abitabili 25%

- vani a disposizione/autorimesse 50%

Livello di piano

- piano rialzato/primo /secondo ecc. – con ascensore 100%

Altezza di piano

Per residenze mt. 2,70 100 %

Laboratori/depositi mt. 4,00/500 100%

Altezza ridotta 80%

esposizione/ luminosità :

- piano seminterrato 80%

- piano rialzato/primo 90%

- piano secondo/terzo 95%

- piano quarto /quinto ecc 100%

Coefficiente correttivo sullo stato di manutenzione

- Nuovo/recente 1,00

- In ordine 0,90

- Vetusto ma utilizzabile 0,80

- Fatiscente 0,40

PRIMO LOTTO

COMUNE DI CADORAGO (CO) VIA CAVOUR N. 11

1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Localizzazione

Comune di Cadorago via Cavour n. 11

Descrizione generale

Nel Comune di Cadorago, centro urbano nelle vicinanze della città di Como, tra il torrente Lura e il tratto di autostrada che da Milano porta al capoluogo lariano. Si compone di una zona d'impianto originale di chiare origini rurali che si è evoluta ed espansa nel corso degli anni.

Porzione immobiliare situata nella zona di vecchio nucleo, all'interno di un complesso edificato di origini remote,

Accesso

da via Cavour al civico 11 attraverso ingresso e cortile comune si arriva a porzione di fabbricato in angolo. Attraverso scala con rampe e pianerottoli in legno in condizioni pietose si arriva alla porta d'ingresso dell'unità oggetto di valutazione.

Identificazione catastale

Quota intera:

Unità immobiliare già mappale 890 fabbricato rurale passata all'urbano in forza di denuncia per nuova costituzione presentata all'UTE di Como in data 28 giugno 1984 e registrata al n. 157 sub. 3 censita al fg.CAD/9 mappale 890 sub. 4 via Cavour P2 cat A/3 cl.3 Rendita €. 178,18, successivamente variata per ristrutturazione presentata all'UTE di Como il 7 luglio 2006 al n. 24266 e censita come segue:

sezione CAD fg. 4 mappale 890 sub. 4 via Cavour n. 11 P2/3 cat A/3 cl. 3 vani 5,5 Rendita €. 326,66

confini: prospetto su via Cavour, altra proprietà al mappale 1510, prospetto cortile comune al mappale 890.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Porzione di fabbricato di epoca remota di forma rettangolare sviluppato su due livelli, secondo e terzo/sottotetto composto da ingresso che collega direttamente vano denominato camera, ma di fatto priva di requisiti di abitabilità in quanto non ha areazione ed illuminazione diretta ma, solo attraverso sito igienico, dotato di finestrella prospettante su cortile interno. A sinistra entrando vi è altro vano privo di finestra e altro locale con finestra prospettante la via pubblica. Il piano presenta una altezza di mt. 2,90

Vani sottotetto a ripostiglio accessibili da un'apertura a soffitto situato all'ingresso hanno altezza media mt. 2,20

Strutture/finiture

Struttura ordinaria tradizionale con muri in spessore, solai di interpiano in legno con pavimento in marmette/ceramica. Il solaio di sottotetto è di tipo semplice con travetti e tavole di legno, senza isolamento. La struttura del tetto è in legno con copertura in eternit.

I serramenti da finestra sono in legno con vetri semplici.

Gli ambienti sono privi di riscaldamento, vi è solo una stufa a gas centrale.

I vani sottotetto sono dei ripostigli

La scala di accesso su ballatoio comune è traballante e impraticabile.

Stato di manutenzione

Fatiscente - completamente da ristrutturare

dati metrici

piano primo mq. 52,80

piano sottotetto mq. 52,80

3 STATO DI POSSESSO

disabitato

4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura

nessuno

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che vengono cancellati dalla procedura

Iscrizione volontaria del 24 febbraio 2005 ai nn. 6015/1224 per la somma complessiva di €. 67.500,00 in forza di concessione di mutuo fondiario della durata di 20 anni, a rogito Notaio Daniele Minussi di Lecco in data 18 febbraio

2005 rep. n. 130884/16226 a favore di _____ - codice fiscale _____ a carico di Europrogress srl. Beni colpiti : Comune di Cadorago fg. 9 mappale 890 sub. 4 .

Iscrizione giudiziale del 03 giugno 2013 ai nn. 13548/1940 per la somma complessiva di €. 20.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Udine in data 28 dicembre 2012 rep. n. 3210 a favore di

sede _____ - codice fiscale _____ a carico di Europrogress srl. Somma capitale €. 16.903,74. Beni colpiti : Comune di Cadorago fg. 9 mappale 890 sub. 4 .

Iscrizione giudiziale del 11 luglio 2013 ai nn. 17110/2556 per la somma complessiva di €. 430.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecco in data 13 giugno 2013 rep. n. 1224 a favore

sede _____ - codice fiscale _____ a carico di Europrogress srl. Somma capitale €. 396.779,13 . Beni colpiti : Comune di cadorago fg. 9 mappale 890 sub. 4 .

Iscrizione giudiziale del 31 ottobre 2013 ai nn. 25321/3783 per la somma complessiva di €. 312.600,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 16 ottobre 2013 rep. n. 10836 a favore di

sede _____ - codice fiscale _____ a carico di Europrogress srl. Somma capitale €. 300.000,00 . Beni colpiti : Comune di Cadorago fg. 9 mappale 890 sub. 4 ; uniti ad altra consistenza

Iscrizione giudiziale del 11 dicembre 2013 ai nn. 28439/4293 per la somma complessiva di €. 82.300,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecco in data 15 maggio 2013 rep. n. 850/2013 a favore della

sede _____ - codice fiscale _____ a carico di Europrogress srl. Somma capitale €. 59.165,82. Beni colpiti : Comune di Cadorago fg. 9 mappale 890 sub. 4

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale - criticità

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Fabbricato antecedente il primo settembre 1967 – non risultano migliorie eseguite .

4.3.2. conformità catastale

Non conforme , sulla scheda risultano vani e scala a chiocciola non corrispondente allo stato di fatto, i vani al piano sottotetto sono inesistenti. La destinazione attribuita catastalmente , a livello igienico-sanitario non è possibile in quanto non vi sono le altezze idonee per l'abitabilità

Occorre verificare la possibilità di ripristinare lo stato originario

Importo presunto complessivo ai fini catastali

€. 2.000,00

4.3.3. certificazione energetica

Non soggetto a certificato energetico in quanto privo di impianto

4.3.4 criticità

1- necessità la sostituzione del manto di copertura in eternit deteriorato in comune con altre unità immobiliari oltre che la struttura del tetto.

2- necessita la messa in sicurezza della scala d'accesso su ballatoio comune

3- i locali indicati nella scheda catastale a piano sottotetto di fatto sono inesistenti . La loro realizzazione non è fattibile in quanto mancano le altezze idonee per redarlo abitabile.

5 ALTRE INFORMAZIONI

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

Scadute al momento della perizia :

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

€. 0,00

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. ATTUALI PROPRIETARI

Trascrizione del **13 aprile 2004 ai nn. 13072/6888** relativa ad decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Como il 12 marzo 2004 rep. n. 207 a carico di _____ nato il _____ e _____ nata il _____ . Beni in oggetto: Comune di Cadorago via Cavour n. 13 - scheda di variazione n. 157/3 del 1984

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Trascrizione del **10 giugno 1989 ai nn. 9328/7099** relativa ad compravendita atto Notaio Michele Capasso di Milano in data 17 maggio 1989 rep. 54651 a favore di _____ e _____ a carico di _____ nata il _____

7- PRATICHE EDILIZIE COMUNALI / AUTORIZZAZIONI VARIE

nessuna

8- GIUDIZIO DI STIMA

8.1. premessa

Il sottoscritto perito, dopo aver eseguito opportuno sopralluogo, ha verificato lo stato dell'immobile , la situazione edilizia presso il Comune di Cadorago, le problematiche emerse e vari costi per la regolarizzazione sia edilizia che catastale e quant'altro influente sul giudizio di stima , pertanto, per quanto sopra ampiamente precisato, è ora in grado di definire il valore.

8.2. riferimento quotazioni

Tribunale di Lecco – Fallimento Europrogerss s.r.l.

Giudice Delegato Dott. Dario Colasanti - curatore dott. Paolo Calato

23900 Lecco (LC) via F.lli Carroli n. 15/g tel./fax 0341/36.66.73 e.mail: peregolavelli@gmail.com

Codice Fiscale: LVLBNN55R48E507W - Partita I.V.A. : 01514500139

Agenzia delle Entrate – osservatorio del mercato immobiliare , primo semestre 2014

Comune di Cadorago /intero territorio

Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale da un minimo di €. 1.050,00 ad un massimo di €. 1.300,00/mq

Agenzie immobiliari operanti in loco prezzo medio per rustici o volumi esistenti intorno a €. 600,00/mq

8.3 definizione dei coeff. Correttivi

Accessori

- Cantine/sottotetti non abitabili 25%

Stato di manutenzione

Fatiscente 40%

8.4 definizione superfici commerciali

Per destinazione

mq. 52,80 + 0,25 x 52,80 mq.66,00

per stato di manutenzione

mq. 66 x 0,40 mq. 26,40

8.5 definizione valore

Alloggio mq. 26,40 x €. 600,00 = €. 15.840,00

8.6 adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base

catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso

forfettario di eventuali spese condominiali insolute nei biennio

anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria €. 2.376,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale €. 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente : nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente : nessuna

9.7 prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova : €. 11.464,00 arr. a €. 11.500,00

Lecco , 5 gennaio 2015

