

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 immobiliare 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

TERZO LOTTO

COMUNE DI CORTENOVA VIA ROMA N.9 ANGOLO PIAZZA STATUTO

1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

localizzazione

Comune di Cortenova via Roma n. 9 angolo piazza Statuto

Descrizione generale

Nel Comune di Cortenova nella parte centrale del vecchio nucleo del abitato. Nel gruppo di fabbricati retrostanti il fronte principale della chiesa parrocchiale, posizionato di lato al Comune.

Descrizione

Fabbricato di epoca remota di chiare origini rurali con corte interna composto da più unità abitative e rustici.

Accesso

Da portone in legno comune, attraverso piccola corte comune, posto di fronte, sul lato di sinistra vi è scala scoperta rettilinea di accesso a disimpegno comune al primo piano, che risulta abitato. Prosegue poi sempre rettilinea fino a piano sottotetto.

Identificazione catastale

Comune di Cortenova via Roma n. 9 angolo piazza Statuto

Fabbricato già individuato con il mappale 391 sub. 1 di catasto terreni e con il mappale 391 sub. 2 di catasto fabbricati, oggetto di variazione presentata in data 5 maggio 1980 prot. n. 15/1 per il mappale 391 sub. 2, divenendo il mappale 391 sub. 4 e prot. n. 16 portante l'accatastamento della porzione rurale al mappale 391 sub. 1 divenendo mappale 391 sub. 3. Porzione immobiliare derivante da denuncia di variazione presentata all'UTE di Lecco in data 6 settembre 1997 al n. G00962 per fusione, frazionamento, cambio di destinazione d'uso dei mappali 391 sub. 3 e sub. 4 ora così censita:

Sez. COR fg. 15 mappale 391 sub. 702 P2/3 cat A/4 cl.U vani 4,5 Rendita €. 213,81

Confini: piazza Statuto, via Roma, corte mappale 390; fabbricati ai mappali 3338, 392.

Diritto alla corte al mappale 390 di catasto terreni in comune con terzi.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Porzione immobiliare composta da unico vano rustico di sottotetto al piano secondo, con muri in pietrame e tetto in legno a semplice orditura con trave centrale di colmo e terzere laterali, con copertura in tegole di cotto, utilizzato a ripostiglio.

Strutture/finiture

Struttura perimetrale in pietra, tetto con struttura in legno e copertura in tegole di cotto.

Stato di manutenzione

Nel complesso l'edificio è da ristrutturare; la porzione oggetto della presente è un rustico di sottotetto

dati metrici

altezza al colmo circa mt.4,74

in gronda circa mt. 2.00

riferimento scheda catastale

superficie netta piano primo circa mq. 62,00

piano sottotetto mq. 62,00

balcone mq. 4,32

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 giudiziale del 15 maggio 2013 ai nn. 12932/1957 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 Primaluna fg. 13 mappale 1176 sub. 701 - 702 - 703 - 704 - 501; Comune di Cortenova fg. 15 mappale 391 sub. 702.

Iscrizione giudiziale del 31 ottobre 2013 ai nn. 12338/1867 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 Primaluna fg. 13 mappale 1176 sub. 701 – 702 – 703 – 704 – 501; Comune di Cortenova fg. 15 mappale 391 sub. 702.

Iscrizione giudiziale del 04 luglio 2013 ai nn. 7847/1183 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 del
sede - codice fiscale a carico di Europrogress srl. Somma capitale €. 396.779,13 . Beni colpiti : Comune di Primaluna fg. 13 mappale 1176 sub. 701 – 702 – 703 – 704 – 501; Comune di Cortenova fg. 15 mappale 391 sub. 702.

Iscrizione giudiziale del 24 maggio 2013 ai nn. 5982/865 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 Primaluna fg. 13 mappale 1176 sub. 701 – 702 – 703 – 704 – 501; Comune di Cortenova fg. 15 mappale 391 sub. 702.

Iscrizione volontaria del 01 febbraio 2011 ai nn. 1506/257 per la somma complessiva di €. 323.000,00 in forza di concessione di finanziamento della durata di 1anni 1 sei mesi e un giorno, a rogito Barone Alberto di Lecco in data 25 gennaio 2011 rep. n. 74901/12562 a favore di
sede - codice fiscale a carico di Europrogress srl. Beni colpiti : Comune di Primaluna fg. 13 mappale 1176 sub. 701 – 702 – 703 – 704 – 501; Comune di Cortenova fg. 15 mappale 391 sub. 702.

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

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Non risultano interventi di modifica. L'unità immobiliare è allo stato rustico di sottotetto originario.

4.3.2. conformità catastale

Non conforme .Nella scheda catastale risulta la presenza di un alloggio al piano secondo con sottotetto al piano terzo. Attualmente è rustico di sottotetto.

Per sistemazione catastale importo presunto

€. 2.000,00

4.3.3. certificazione energetica

Non soggetto a certificato energetico in quanto non abitabile e privo di qualsiasi impianto

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 23 aprile 2008 ai nn. 7072/4507 relativa ad decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Lecco il 14 aprile 2008 n. 5130 a carico di nata il

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Trascrizione del 03 novembre 2000 ai nn. 13166/8722 relativa a compravendita Notaio Mottola Lucio di Pederno Dugnano in data 23 ottobre 2000 rep. n. 182897 a favore di nata il e a carico di
sede . Bene oggetto di compravendita : Comune di cortenova sez. Cor fg. 15 mappale 391 sub. 702

Trascrizione del 15 dicembre 1997 ai nn. 15065/9936 relativa a compravendita Notaio Francesco Mannarella in data 24 novembre 1997 rep. n. 11814 a favore di a carico di nato il 19 luglio 1958. Bene oggetto di compravendita : Cortenova sez. Cor . fg. 15 mappale 391 sub. 702

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 Cortenova , le problematiche emerse e vari costi per la regolarizzazione catastale e quant'altro influente sul giudizio di stima . Ha considerato inoltre che il immobile è un rustico , pertanto, per quanto sopra ampiamente precisato, è ora in grado di definire il valore.

8.2. riferimento quotazioni

Agenzia delle Entrate – osservatorio del mercato immobiliare , secondo semestre 2013
Comune di Cortenova /intero territorio

Abitazione di tipo economico in stato conservativo normale da un minimo di €. 730,00 ad un massimo di €. 950,00/mq

Agenzie immobiliari operanti in loco prezzo medio di rustici trasformabili ad abitazioni €. 250,00/mq

8.4 definizione superfici commerciali

mq. 62,00 + 62 x 0,25 + 4,32 x 0,25 = mq. 78,58

8.5 definizione valore

Mq. 78,58 x €.250,00 €. 19.645,00

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 nel biennio

anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria €. 2.946,75

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 : €. 14.698,25 arr. a €. 15.000,00



Lecco, 5 gennaio 2015