

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'compendio 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

QUARTO LOTTO

COMUNE DI PRIMALUNA VIA ANTONIO TORRI 10

1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

localizzazione

Comune di Primaluna via AntonioTorri n. 10

Descrizione generale

Nel Comune di Primaluna nella parte centrale del vecchio nucleo del abitato, in prossimità della chiesa parrocchiale.

Descrizione

Trattasi di nucleo rurale in parte crollato di epoca remota di chiare origini rurali con corte interna

Accesso

Da via Torri

Identificazione catastale

Comune di Primaluna via Antonio Torri n. 10

Fabbricato da cielo a terra già identificato a catasto terreni nella sezione di Primaluna al fg. 9 mappale 1176 suddiviso nei subalterni, 1 – 2 – 3 . 4 – 5 ora soppressi e particella 1176 fabbricato promiscuo di ha 0.01.30 area di enti urbani , già individuato all'urbano in forza di denuncia presentata all'UTE di Como il 25 ottobre 1996 prot. n. 84 con i mappali 1176 sub.2 , successivamente variato in parte in forza di denuncia presentata all'UTE di Lecco il 30 gennaio 2006 e registrata al n. 939 ora così censita :

Sez. PRI fg. 13 mappale 1176 sub. 701 PT/1/2 cat A/3 cl.6 vani 4 Rendita € 299,55

Sez. PRI fg. 13 mappale 1176 sub. 702 PT cat. A/3 cl. 6 vani 4,5 Rendita € 336,99

Sez. PRI fg. 13 mappale 1176 sub. 703 P1 cat. A/3 cl. 6 vani 4,5 Rendita € 336,99

Sez. PRI fg. 13 mappale 1176 sub. 704 P2/3 cat. A/3 cl. 6 vani 4,5 Rendita € 336,99

Sez. PRI fg. 13 mappale 1176 sub. 705 BCNC a tuuti i subalterni (cortile, scale, corridoio)

E la restante in forza di variazione presentata all'UTE di Lecco il 10 giugno 2005 e registra al n. 6830 ora così censita:

sez. PRI fg. 13 mappale 1176 sub. 501 PT/1/2 cat. A/3 cl. 2 vani 4 Rendita € 150,81

confini : strada comunale, mappali 1175 – 1171 – 1173 – 1180 – 1178 e per chiudere di nuovo strada comunale

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Vecchissimo edificio in pessime condizioni , inserito in porzione di vecchio nucleo, in parte crollata.

Il fabbricato in oggetto si presenta in condizioni precarie e risulta inaccessibile. Le facciate in parte sono ricoperte di rampicanti.

Strutture/finiture

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

Stato di manutenzione

In condizioni statiche precarie : totalmente da ristrutturare.

Criticità

L'immobile non è ispezionabile a causa della prearietà delle strutture. Risulta transennato .

E' abbisognevole di interventi di messa in sicurezza come da relazione allegata

dati metrici

superficie in pianta mq. 130

piano terra – primo – secondo e porzione di piano terzo: mq. 130+130+130+50 = mq. 440

altezza da cielo a terra media 8.42

volume esistente da verificare mc. 1095 circa

3 STATO DI POSSESSO

disabitato

4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura

Trascrizione del 27 agosto 2001 ai nn. 11886/8613 relativa a costituzione di vincolo atto Ministero dei Beni e le attività culturali in data 9 gennaio 1999 rep. 14976/2001 a carico del mappale 1176 unito ad altra consistenza.

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 Hypo Alpe Adria
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 Sondrio - codice fiscale 00053810149 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 precario. Il fabbricato non è agibile

4.3.2. conformità catastale

Non conforme .

E' necessario fare pratica di variazione catastale come unità collabente

Importo presunto

€. 3.500,00

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

a-Trascrizione del 04 agosto 2005 ai nn. 14745/9020 relativa ad atto di compravendita del mappale 1176 sub. 501 di Primaluna in forza di atto Notaio Daniele Minussi di Lecco in data 25 luglio 2005 rep. n. 131907/17051 a favore di Euro Progress srl e a carico di nato il nato il nato il

b-Trascrizione del 29 ottobre 2004 ai nn. 17390/11278 relativa a decreto di trasferimento immobiliare emesso dal Tribunale di Lecco il 04 ottobre 2004 rep. n. 669 a carico di nato il e nata il . Beni oggetto di decreto : Comune di Primaluna fg. 13 mappale 1176 sub. 2 e sub. 1

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

a/1-Trascrizione del 10 agosto 1949 ai nn. 1915/1827 relativa a successione in morte di apertasi in data 23 febbraio 1949, giusta denuncia di successione registrata a Lecco in data 13 giugno 1949 al n. 3 volume 333.

a/2- trascrizione del 22 luglio 1922 ai nn. 7943/5875 relativa a successione in morte di apertasi in data 14 novembre 1991, giusta denuncia di successione registrata a Lecco in data 27 marzo 1992 al n. 10 volume 172

b- Trascrizione del 16 ottobre 1996 ai nn. 10586/7324 relativa a compravendita mappali 1176 sub. 2 – sub. 1 atto Notaio Francesco Mannarella di Bergamo in data 4 ottobre 1996 rep. n. 7944 a favore di nato il

nata il _____ e a carico di _____ nato il _____ e _____

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 Primaluna; il vincolo gravante della Sovrintendenza che ne limita l'utilizzo in quanto il possibile investitore deve sottostare alle prescrizioni tipologiche imposte dall'ente, i costi di progettazione e di realizzazione e quant'altro influente sul giudizio di stima. Ha considerato inoltre che il l'immobile è inaccessibile e necessita di interventi urgenti di messa in sicurezza.

8.2. riferimento quotazioni

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

Comune di Primaluna /intero territorio

Abitazione di tipo economico in stato conservativo normale da un minimo di €. 800,00 ad un massimo di €. 930,00/mq

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

8.3 definizione dei coeff. Correttivi

Stato di manutenzione

Fatiscente 40%

Per quanto riguarda il vincolo gravante sull'immobile il sottoscritto CTU ritiene di applicare ulteriore coeff. di decurtazione del 30 %

8.4 definizione superfici commerciali

Mq. 440 x 0,40 x 0,30 = mq. 52,80

8.5 definizione valore

mc. 52,80 x €. 250,00 € 13.200,00

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 € 1.980,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 3.500,00

Oneri notarili e provvigiononi 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 : €. 7.720.00 arr. a €. 7.800.00



Lecco, 5 gennaio 2015