

riccardo rovati
architetto

Tribunale di Pavia
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

IMPRES

(n. 147/014 sent. n. 119/014 del 23.09.2014)

Giudice Delegato: Dr. Andrea Balba

Curatore Fallimentare Dott. Filippo Bavagnoli

Contenzioso civile Causa 956/13

STIMA DI IMMOBILI E TERRENI IN DORNO (PV)

Tecnico
Arch. Riccardo Rovati

Ordine degli Architetti P.P.C. di Pavia - n. 291
Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia n. 89 – Albo Regionale dei Collaudatori n. 2570
Via Mons. F. Gianani 10/d - 27100 Pavia – tel/fax 0382 570848 – 335 6245136 –
PEC riccardo.rovati@archiworldpec.it - e mail riccardo.rovati@alice.it

Premessa

Il sottoscritto Arch. Rovati Riccardo, iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Pavia al n. 291, con studio in Pavia, Via Mons. F. Gianani n. 10/d, è stato incaricato dal Curatore fallimentare Dott. Filippo Bavagnoli per procedere alla stima degli immobili e terreni di proprietà [REDACTED] onché intestati alla ditta [REDACTED] bicati nel comune di Dorno (Pv).

In date successive sono stati effettuati sopralluoghi presso gli immobili e i terreni, onde accertarne consistenza, utilizzo, finiture e stato di manutenzione e conservazione e nella presente relazione si illustrano i risultati delle indagini effettuate.

Verificato lo stato dei luoghi, effettuate le opportune indagini presso gli Uffici pertinenti, appare equa la formazione di CINQUE LOTTI per la vendita:

- n. 3 lotti costituiti da fabbricati e spazi accessori (autorimesse e/o magazzini) con porzioni di aree adiacenti o prossime
- n. 1 lotto costituiti da terreni/aree urbane

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI DI BENI OGGETTI DI VENDITA

LOTTO N. 2

A) Individuazione e descrizione dei beni

I beni sono costituiti da immobili ubicati nel comune di Dorno (Pv) in V. Vittorio Veneto, aree pertinenziali nonché terreni adiacenti.



FABBRICATI

B.1) Dati catastali fabbricati

Premesso che, a seguito della variazione catastale prot. n.219462 del 13/11/2000 l'unità immobiliare al foglio 19 mappali 408 sub.6, graffata alla particella 409 sub.-, graffata alla particella 412 sub.2, graffata alla particella 413 sub.-, graffata alla particella 417 sub.-, graffata alla particella 425 sub.- è stata fusa e frazionata con altre unità immobiliari da cui sono derivate le unità immobiliari alle particelle 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026 e 2027 (vedasi allegata visura storica della particella sita nel comune di Dorno foglio 19 mappale 409), attualmente i beni oggetto di stima sono censiti al Catasto dei fabbricati del Comune di Dorno (Pv) come segue:

Appartamenti ed autorimesse

fg	part.	sub	categ	cl	consist	rendita	
19	2014		A/3	2	6 v.	226,21	Via Vittorio Veneto, 66 - P. T-1
19	2015		A/4	1	4,5 v.	99,93	Via Vittorio Veneto, 66 - P. T-1
19	2016		A/4	2	3,5 v.	92,19	Via Vittorio Veneto, 66 - P. T-1
19	2017		A/3	1	5 v.	160,1	Via Vittorio Veneto, 66 - P. T-1
19	2018		A/3	1	5 v.	160,1	Via Vittorio Veneto, 66 - P. T-1
19	2019		A/3	2	5,5 v.	207,36	Via Vittorio Veneto, 66 - P. T-1
19	2020		C/2	1	16 m ²	13,22	Via Vittorio Veneto, 66 - P. T-1
19	2021		C/2	1	15 m ²	12,29	Via Vittorio Veneto, 66 - P. T-1
19	2022		C/2	1	16 m ²	13,22	Via Vittorio Veneto, 66 - P. T-1
19	2023		C/2	1	17 m ²	14,05	Via Vittorio Veneto, 66 - P. T-1
19	2024		C/6	1	16 m ²	27,27	Via Vittorio Veneto, 66 - P. T-1
19	2025		C/2	2	21 m ²	38,27	Via Vittorio Veneto, 66 - P. T-1
19	2026		C/2	2	15 m ²	20,61	Via Vittorio Veneto, 66 - P. T-1
19	2027		C/6	2	19 m ²	14,72	Via Vittorio Veneto, 66 - P. T-1

Le unità immobiliari sopra descritte sono intestata a:

- Prop. per 1/4
- Prop. per 1/4
- Prop. per 1/4
prop. per 1/4

Per detti beni si è proceduto con classamento in data 5/12/2001 (n.9466.1/2001 in atti dal 5/12/2001 - prot. 302527), classamento proposto con decorsi termini di cui all'art. 1 comma 3 D.M. 701/94.

C.1) Possesso e provenienza dei beni

I beni sono pervenuti in possesso a seguito atto di successione del 13.121.2000 n. 7745.1/2000 in atti dal 13.11.2000 (Prot. 219462).

D.1) Descrizione dei beni

Trattasi di n. **1** unità abitative disposte su 2 piani (PT -1) con cantina al P seminterrato; n. **5** unità abitative disposte su 2 piani (PT -1); n. **4** unità immobiliari a destinazione ripostiglio con sovrastante cassero-legnaia; n. **1** u.i. destinata a autorimessa con sovrastante cassero-legnaia; n. **1** u.i. con ripostiglio al P.T. e cassero-legnaia al P.T. e sovrastante P.1; n. **1** u.i. con cassero -legnaia al P.T. e n. **1** u.i. con autorimessa, ripostiglio e tettoia al P.T. e cassero -legnaia al P.1), per complessive n. **14** u.i. Le unità immobiliari costituiscono parte di edificio in linea e sono allo stato, composte come descritto in seguito:

u.i. particella n. 2014

Unità immobiliare ad uso abitativo è condotta da soggetto comproprietario ed è costituita da n. 2 piani fuori terra (p. rialzato e primo) con sottostante cantina a cui si accede da scala interna. Al piano rialzato è ubicato il soggiorno e la cucina ed al primo 2 camere da letto con bagno. La cantina e il ripostiglio sono al piano interrato ed hanno altezza 1,80 m; la proprietà comprende parte di sedime fronteggiante la stessa (Est) e si affaccia su area comune (Ovest).

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione con serramenti in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica (servizi e cucina), in pietra naturale su fondo di malta cementizia tagliata irregolarmente in pezzi di varie dimensioni (alla veneziana) e alla genovese (grana fine). E' presente un impianto di riscaldamento autonomo a metano con radiatori in ghisa. Non sono stati reperibili certificati di conformità degli impianti elettrici, idrico sanitari, di riscaldamento, né A.C.E.

u.i. particella n. 2015

L'unità immobiliare costituita da 2 locali al p. terreno e 2 locali al 1° piano è in pessimo stato di conservazione ed è inutilizzata, si affaccia su area comune (Ovest) e comprende parte di sedime fronteggiante la stessa (Est).

La struttura è priva di requisiti di abitabilità per altezza dei locali limitata ed inferiore ai 2,70 m..

u.i. particella n. 2016

L'unità immobiliare, costituita da 1 locale al p. terreno e 1 locale con piccolo bagno al 1° piano con scala di accesso interna, è in pessimo stato di conservazione. Gli spazi al 1° piano sono inutilizzabili e privi di requisiti di agibilità (altezza 2,40 m); l'unità immobiliare si affaccia su area comune (Ovest) e comprende parte di sedime fronteggiante la stessa (Est).

La struttura è priva di requisiti di abitabilità per altezza dei locali limitata ed inferiore ai 2,70 m.. Attualmente l'unità è condotta da locatario.

u.i. particella n. 2017

L'unità immobiliare, costituita da 1 soggiorno e 1 cucina al p. terreno e 2 locali con bagno al 1° piano a cui si accede mediante scala interna; si affaccia su area comune (Ovest) e comprende parte di sedime fronteggiante la stessa (Est). Lo stato di conservazione è mediocre con apparecchi di riscaldamento a funzionamento elettrico in alcune stanze, pavimenti in ceramica e serramenti in legno. Non sono stati reperibili certificati di conformità degli impianti elettrici, idrico sanitari, di riscaldamento, né A.C.E. Attualmente l'unità è condotta da locatario.

u.i. particella n. 2018

L'unità immobiliare, costituita da 1 soggiorno e 1 cucina al p. terreno e 1 locali con bagno al 1° piano a cui si accede mediante scala interna, si affaccia su area comune (Ovest) e comprende parte di sedime fronteggiante la stessa (Est).

La unità, condotta da locatario, è in stato di conservazione mediocre con apparecchi di riscaldamento costituiti da stufe presenti in alcune stanze, pavimenti in ceramica e serramenti in legno. Non sono stati reperibili certificati di conformità degli impianti elettrici, idrico sanitari, di riscaldamento, né A.C.E.

u.i. particella n. 2019

L'unità immobiliare, che si affaccia su area comune (Ovest) e comprende parte di sedime fronteggiante la stessa (Est), è costituita da 1 soggiorno e 1 cucina al p. terreno e 2 locali con bagno al 1° piano a cui si accede mediante scala interna.

La unità, condotta da locatario, è in stato di conservazione accettabile con riscaldamento autonomo a metano con radiatori in ghisa, pavimenti e rivestimenti dei servizi in ceramica, serramenti in legno. Non sono stati reperibili certificati di conformità degli impianti elettrici, idrico sanitari, di riscaldamento, né A.C.E..

u.i. particella n. 2020

Edificio rurale costituito da ripostiglio (p. terreno) di altezza 2,20 m e cassero-legnaia sovrastante.

u.i. particella n. 2021

Edificio rurale costituito da ripostiglio (p. terreno) di altezza 2,20 m e cassero-legnaia sovrastante.

u.i. particella n. 2022

Edificio rurale costituito da ripostiglio (p. terreno) di altezza 2,20 m e cassero-legnaia sovrastante.

u.i. particella n. 2023

Edificio rurale costituito da ripostiglio (p. terreno) di altezza 2,20 m e cassero-legnaia sovrastante.

u.i. particella n. 2024

Edificio rurale costituito da box auto (p. terreno) di altezza 2,20 m e cassero-legnaia sovrastante.

u.i. particelle n. 2025 - n. 2026 - n. 2027

Trattasi di strutture rurali in stato di abbandono ed inutilizzo costituite da resti di ripostigli e sovrastanti spazi di deposito (cassero-legnaia).

Le strutture sono in stato di abbandono e pericolanti. Le aree pertinenziali giacciono anch'esse in stato di abbandono.

u.i. (p.IIa)	Sup.Abitativa (m ²)	S.Accessoria (m ²)	Tot.Sup.Comm. (m ²)
2014	68,40	31,82	84,31
2015	61,60	0,00	61,60
2016	35,40	0,00	35,40
2017	47,00	0,00	47,00
2018	41,40	0,00	41,40
2019	52,80	3,60	53,88
2020	0,00	18,00	9,00
2021	0,00	16,60	8,30
2022	0,00	17,40	8,70
2023	0,00	18,80	9,40
2024	0,00	17,28	8,64
2025	0,00	27,36	13,68
2026	0,00	10,08	5,04
2027	0,00	26,96	13,48

E.1) Accertamento conformità urbanistica e catastale

Per l'accertamento delle conformità urbanistica ed edilizia delle unità immobiliari, accertate le modifiche intervenute, il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere le copie dei titoli abilitativi presso il Comune di Dorno, ma essendo il fabbricato risalente ad epoca remota antecedente di gran lunga il 1962, non si sono reperiti titoli abilitativi.

Il P.G.T. del comune di Dorno classifica l'area su cui sorgono gli immobili e terreni adiacenti come "*Città storica - tessuti di interesse storico tipologico e tipologico-ambientale*"


Perlopiù le unità immobiliari non hanno le caratteristiche di agibilità.

TERRENI


B.2) Dati catastali terreni

I beni, costituiti da terreni, oggetto di stima sono censiti al Catasto dei terreni del Comune di Dorno (Pv) come segue:

fg	part	sup
19	1006	00.00.63
19	1010	00.01.28
19	1411	00.00.56



- Prop. per 1/4
- Prop. per 1/4
- Prop. per 1/4
rop. per 1/4

I beni sono pervenuti in possesso agli attuali intestatari a seguito di passaggio per causa di morte di  Prot. n. 124122 Reg. a Pavia Vol. 9 n. 349 il 2.06.2000).

D.2) Descrizione dei beni

Trattasi di aree poste in adicenza ai fabbricati precedentemente descritti su cui è possibile intervenire previa approvazione di Piano di Recupero di Completamento o edificare autorimesse o locali accessori. Attualmente i terreni giacciono incolti in stato di abbandono.

E.2) Accertamento conformità urbanistica e catastale

Il P.G.T. del comune di Dorno classifica l'area su cui sorgono gli immobili e terreni adiacenti come "*Città storica - tessuti di interesse storico tipologico e tipologico-ambientale*" e, ai sensi dell'Art. 18 a L. 18/02/1985 n°47, le aree individuate al C.T. sopra identificate sono identificate come Tessuto di interesse Tipologico Ambientale (ZTR1b)



F) Vincoli

Effettuate le verifiche presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Pavia dell'Agenzia delle Entrate, alla data della perizia, risultano i seguenti vincoli sugli immobili oggetto della stima (le relative note di iscrizione e trascrizione sono riportate in allegato):

- Atto IPOTECARIO del 27.06.2003 Rep. n. 1054/79 iscritto il 18.7.2003 al R.G. n. 8563 R.P. n. 1735 - P.U. EQUITALIA ESATRI S.P.A. C.F. 09816500152, derivante da Art. 77 D.P.R. 29.9.1973 N. 602 per un capitale di € 32.

In particolare l'ipoteca grava sui seguenti beni di [REDACTED] e sulle parti espresse di 1/3 (*Unità Negoziale n. 2*):

u.n. im.	fg	part.	sub.	consist.	
4	1	19	408	6	A6
	2	19	425		A6
	3	19	417		A6
	4	19	409		A6
	5	19	413		A6
	6	19	412	2	A6
	7	19	408	4	A6
	8	19	422		A6
	9	19	420	2	A6
10	19	412	1		A6
11	19	423			A6
12	19	420	3		A6
13	19	416			A6
14	19	405	5		A6
15	19	424			A6
16	19	420	4		A6
17	19	403	3		C2
18	19	408	1		C2
19	19	1008		00.01.01	T
20	19	408	2		D DEP
21	19	412	3		X FABB
22	19	418			X FABB
23	19	419			X FABB
24	19	1010		00.01.28	T
25	19	1006		00.00.63	T
26	19	1411		00.00.56	T
27	19	1021		00.00.22	T
28	19	1020		00.00.38	T

- Atto IPOTECARIO del 06.10.2004 R.G. n. 9858 R.P. n. 2726 iscritto il 20.09.2004 Rep. n. 18376/79 P.U. ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. C.F. 09816500152, derivante da Art. 77 D.P.R. 29.9.1973 N. 602 per un capitale di € 22.872,29
- In particolare l'ipoteca grava sui seguenti beni di [REDACTED] (2500/10000) nelle parti espresse (*Unità Negoziale n. 1*):

u.n. im.	fg	part.	sub.	consist.	
14	1	19	412	1	A6
	2	19	403	3	C2
	3	19	408	2	D1
	4	19	418		X FABB
	5	19	408	4	A6
	6	19	408	6	A6
	7	19	408	1	C2
	8	19	405	5	A6

– Atto GIUDIZIARIO DI PIGNORAMENTO del 2.02.2006 Rep. n. 273 iscritto il giorno

derivante da Art. 77 D. 02.

In particolare l'ipoteca grava sui seguenti beni d (1/4) nelle parti espresse (*Unità Negoziale n. 1*):

u.n. im.	fg	part.	sub.	consist.		
1	1	19	2014	6 v.	A3	V. V. Veneto, 66
1	2	19	2015	4,5 v.	A4	V. V. Veneto, 66
1	3	19	1016	3,5 v.	A4	V. V. Veneto, 66
1	4	19	2017	5 v.	A3	V. V. Veneto, 66
1	5	19	2018	5 v.	A3	V. V. Veneto, 66
1	6	19	2019	5,5 v.	A3	V. V. Veneto, 66
1	7	19	2020	16 mq	C2	V. V. Veneto, 66
1	8	19	2021	15 mq	C2	V. V. Veneto, 66
1	9	19	2022	16 mq	C2	V. V. Veneto, 66
1	10	19	2023	17 mq	C2	V. V. Veneto, 66
1	11	19	2024	16 mq	C6	V. V. Veneto, 66
1	12	19	2027	19 mq	C6	V. V. Veneto, 66
1	13	19	2025	21 mq	C2	V. V. Veneto, 66
1	14	19	2026	15 mq	C2	V. V. Veneto, 66
1	15	19	1006	00.00.63	T	V. V. Veneto, 66
1	16	19	1010	00.01.28	T	V. V. Veneto, 66
1	17	19	1411	00.00.56	T	V. V. Veneto, 66

– Atto IPOTECARIO del 25.11.2008 Rep. n. 1643/79 iscritto il 3.12.2008 al R.G. n. 14630 R.P. n. 2947 - EQUITALLIA ESATRI S.P.A. S.P.A. C.F. 09816500152, derivante da Art. 77 D.P.R. 29.9.1973 N. 602.

u.n.	im.	fg	part.	sub.	consist.	
1	1	19	2014		6 v.	A3
1	2	19	2015		4,5 v.	A4
1	3	19	2019		5,5 v.	A3

- Atto IPOTECARIO del 11.06.2009 Rep. n. 8329/79 iscritto il 23.06.2009 al R.G. n. 6729 R.P. n. 1253 - P.U. EQUITALLIA ESATRI S.P.A. S.P.A. C.F. 09816500152, derivante da Art. 77 D.P.R. 29.9.1973 N. 602.

In particolare l'ipoteca grava sui seguenti beni di [REDACTED] 25/100) nelle parti espresse (*Unità Negoziale n. 3*):

3	1	19	2017	5 v.	A3	V. V. Veneto, 66
3	2	19	2018	5 v.	A3	V. V. Veneto, 66
3	3	19	2016	3,5 v.	A4	V. V. Veneto, 66
3	4	19	2020	16 mq	C2	V. V. Veneto, 66
3	5	19	2021	15 mq	C2	V. V. Veneto, 66
3	6	19	2022	16 mq	C2	V. V. Veneto, 66
3	7	19	2023	17 mq	C2	V. V. Veneto, 66
3	8	19	2025	21 mq	C2	V. V. Veneto, 66
3	9	19	2026	15 mq	C2	V. V. Veneto, 66
3	10	19	2024	16 mq	C6	V. V. Veneto, 66
3	11	19	2027	19 mq	C6	V. V. Veneto, 66
3	12	19	2019	5,5 v.	A3	V. V. Veneto, 66
3	13	19	2014	6 v.	A3	V. V. Veneto, 66
3	14	19	2015	4,5 v.	A4	V. V. Veneto, 66

- Atto IPOTECARIO del 11.03.2010 Rep. n. 5297/79 iscritto il 23.03.2010 al R.G. n. 2637 R.P. n. 621 - P.U. EQUITALLIA ESATRI S.P.A. S.P.A. C.F. 09816500152, derivante da Art. 77 D.P.R. 29.9.1973 N. 602.

In particolare l'ipoteca grava sui seguenti beni di [REDACTED] (25/1000) nelle parti espresse (*Unità Negoziale n. 2*):

u.n.	im.	fg	part.	sub.	consist.		
2	1	19	2018		5 v.	A3	V. V. Veneto, 66
2	2	19	2015		4,5 v.	A4	V. V. Veneto, 66
2	3	19	2016		3,5 v.	A4	V. V. Veneto, 66
2	4	19	2020		16 mq	C2	V. V. Veneto, 66
2	5	19	2021		15 mq	C2	V. V. Veneto, 66
2	6	19	2022		16 mq	C2	V. V. Veneto, 66
2	7	19	2023		17 mq	C2	V. V. Veneto, 66
2	8	19	2025		21 mq	C2	V. V. Veneto, 66
2	9	19	2026		15 mq	C2	V. V. Veneto, 66
2	10	19	2024		16 mq	C6	V. V. Veneto, 66
2	11	19	2027		19 mq	C6	V. V. Veneto, 66

- Atto IPOTECARIO del 26.03.2010 Rep. n. 528/2010 iscritto il 24.10.2013 al R.G. n. 7976 R.P. n. 1081 - CASSA EDILE DELL APROV, DI PAVIA C.F. 80000670184, derivante da DECRETO INGIUNTIVO per un capitale di € 3.002,00.

In particolare l'ipoteca grava sui seguenti beni di Fasani Massimo (1/4) e Fasani Pierangelo (1/4) nelle parti espresse (*Unità Negoziale n. 1*)

u.n.	im.	fg	part.	sub.	consist.		
1	1	19	2014		6 v.	A3	V. V. Veneto, 66
	2	19	2024		16 mq	C6	V. V. Veneto, 66

- Atto GIUDIZIARIO del 20.12.2011 Rep. n. 1593/2011 iscritto il 24.10.2013 al R.G. n. 7977 R.P. n. 1082 - P.U. CASSA EDILE DELL APROV, DI PAVIA C.F. 80000670184 derivante da DECRETO INGIUNTIVO per un capitale di € 10.674,00.

In particolare l'ipoteca grava sui seguenti beni di [REDACTED] 1/4) [REDACTED] 1/4) nelle parti espresse (*Unità Negoziale n. 1*):

u.n.	im.	fg	part.	sub.	consist.		
1	1	19	2014		6 v.	A3	V. V. Veneto, 66
	2	19	2024		16 mq	C6	V. V. Veneto, 66

G.1) Valutazione commerciale dei beni

Unità immobiliari

u.i. (p.IIa)	Sup.Abitativa (m ²)	S.Accessoria (m ²)	Tot.Sup.Comm. (m ²)	Valore Commerciale
2014	68,40	31,82	84,31	37.940
2015	61,60	0,00	61,6	9.240
2016	35,40	0,00	35,4	5.310
2017	47,00	0,00	47	11.750
2018	41,40	0,00	41,4	10.350
2019	52,80	3,60	53,88	29.634
2020	0,00	18,00	9	675
2021	0,00	16,60	8,3	623
2022	0,00	17,40	8,7	653
2023	0,00	18,80	9,4	705
2024	0,00	17,28	8,64	648
2025	0,00	27,36	13,68	1.026
2026	0,00	10,08	5,04	378
2027	0,00	26,96	13,48	1.011
VALORE COMPLESSIVO				€ 109.942

Terreni

Complessivamente le aree con le caratteristiche sopra descritte, della superficie di 247 m² a valore vigente di mercato sono stimate pari al valore di € 2.500.

Valore complessivo lotto

Pertanto, visti i beni facenti parte del lotto e stimato il valore della piena proprietà pari a 112.442,00 €, **considerate le quote di** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **complessivamente pari a 2/4, il valore in quota parte è pari a 56.221,00 € (cinquantaseimiladuecentoventuno/00 €)**

Pavia, 22 dicembre 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Riccardo Rovati

ALLEGATI

1. Planimetrie catastali
2. Documentazione fotografica