

TRIBUNALE DI BERGAMO – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento

R.F.

307/2013

Curatore

Avvocato Edoardo Cesari

**RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE
INERENTE I BENE DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' FALLITA****BENE N°5** Vescovato, Piazza Roma n°20, edificio in costruzione**CAPITOLO 1: inquadramento patrimoniale e condominiale****IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Foglio 4,particella 256, sub. 509, in costruzione

Foglio 4,particella 256, sub.6,categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq., rendita € 53,71

Foglio 4, particella 256, sub.11,categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq., rendita € 67,14

Foglio 4,particella 256,sub.505,categoria C/2, classe 4, consistenza 158 mq., rendita € 187,68

(visura in data 11/02/2014)

A seguito di riaccatastamento, il tutto è stato fuso in due soli subalterni:

Foglio 4, particella 256, sub 510 in costruzione e sub 516, area esterna di pertinenza

*(visura in data 13/05/2014)***TIPO DI PROPRIETA'**

Proprietà per 1/1

LIBERO/OCCUPATO

libero

ESTREMI ATTO DI PROPRIETA'

Atto Notaio Massimo Galli di Cremona, in data 26/07/2005, registrato a Cremona in data 28/07/2005 al n°2835, n° di rep. 15346, n° di raccolta 2804

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO**PROVENIENZA:**

Compravendita a rogito notaio Massimo Galli di Cremona in data 26 luglio 2005 repertorio nn.15346/2804, registrata a Cremona il 28 luglio 2005 al n. 2835 serie 1t, trascritta a Cremona il 28 luglio 2005 ai nn.8480/4831, mediante la quale il signor

, ha venduto alla società

, sede Urganano.

Compravendita a rogito notaio Massimo Galli di Cremona in data 26 luglio 2005 repertorio nn.15346/2804, registrata a Cremona il 28 luglio 2005 al n.2835 serie1t trascritta a Cremona il 28 luglio 2005 ai nn.8481/4832, mediante la quale la società

, sede Cremona ha venduto alla società
, sede Urgnano.

Formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca iscritta a Cremona il 28 luglio 2005 ai nn.8482/2109, in forza di atto a rogito notaio Massimo Galli di Cremona in data 26 luglio 2005 repertorio nn.15348/2805, a favore

, sede Urgnano, per la somma complessiva di euro 1.125.000,00 (unmilionecentoventicinquemila), capitale di euro 750.000,00 (settecentocinquantamila), durata 20 anni.

Con precisazione che l'unità immobiliare sopradescritta, in forza di atto di frazionamento a rogito notaio Ambrogio Squintani di Cremona in data 29 settembre 2009 repertorio n.115838/23040, annotato a margine della formalità il 14 ottobre 2009 ai nn.9038/1709, è stata posta a garanzia del Lotto n.2, capitale euro 509.500,00 (cinquecentonovemilacinquecento), somma iscritta euro 764.250,00 (settecentosessantaquattromiladuecentocinquanta).

2) Atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal notaio Francesco Mannarella di Bergamo in data 5 dicembre 2008 repertorio nn.55158736265, trascritto a Cremona il 18 dicembre 2008 ai nn.12075/7445, a favore , contro la società , sede Urgnano.

3) Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Bergamo in data 9 dicembre 2013 repertorio n.307/13, trascritta a Cremona il 16 gennaio 2014 ai nn.361/274, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO , contro la società .

CAPITOLO 2: descrizione del bene e del contesto

UBICAZIONE

Vescovato, Piazza Roma n°20, edificio in costruzione

CARATTERISTICHE DEL CONTESTO E SERVIZI DI ZONA

Il bene in narrativa si trova a Vescovato, paese agricolo di circa 4.000 abitanti a 13 Km. circa a nord est di Cremona, capoluogo della provincia omonima, nella pianura lombarda. Il fabbricato è collocato nella zona centrale del paese a due passi dalla chiesa parrocchiale e dal comune, in una zona caratterizzata da fabbricati residenziali, con esercizi commerciali posti ai piani terra su strada e locali di servizio nei cortili interni, di modeste dimensioni e di modesta fattura, realizzati in epoche diverse e tra loro eterogenei per forma e stato di conservazione. La realtà è quella di un piccolo paese agricolo con scarsi collegamenti al

Capoluogo, pochi servizi, interessata da traffico locale, senza problemi di parcheggio e che non presenta, in sintesi, caratteristiche di pregio ma nemmeno di degrado.

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Con atto in data in data 26/07/2005 la “ _____ , acquistava un compendio immobiliare composto da tre diversi corpi di fabbrica. Il primo, che si affaccia sulla Piazza Roma in corrispondenza dei civici 20 e 22, è stato in seguito ristrutturato e in parte venduto. Di proprietà della _____ sono rimasti i beni 6, 7, 8 della presente perizia. Gli altri due corpi di fabbrica, posti in fondo ad un cortile interno che tramite androne sfocia in Piazza Roma in corrispondenza del civico 20, sono stati strutturalmente consolidati e attualmente si presentano vuoti e da ristrutturare integralmente.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE E SUO STATO DI CONSERVAZIONE

Superficie lorda Mq. 545

Al fabbricato in costruzione si accede dalla Piazza Roma in corrispondenza del civico 20 percorrendo prima un androne (**foto 1**) e quindi attraversando un cortile pedonale/carrale (**foto 2**). Il fabbricato è composto da due distinti corpi di fabbrica tra loro contigui e collegati da una scala in C.A. di nuova edificazione. Il primo corpo di fabbrica (**foto 3, 4, 5, 6**) è orientato nord/sud, ha tre piani fuori terra ed è caratterizzato dalle murature perimetrali vecchie e dai solai interni in cemento armato, nonché dalla copertura lignea, realizzati nel 2008 (**foto 7, 8, 9, 10, 11, 12**). Il secondo corpo di fabbrica è orientato est/ovest, ha tre piani fuori terra ed è caratterizzato, come il precedente, dalle murature perimetrali vecchie e dai solai interni in cemento armato, nonché dalla copertura lignea, realizzati anch'essi nel 2008 (**foto 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26**). La ristrutturazione si è quindi fermata al solo consolidamento strutturale. Il tutto appare in discreto stato di conservazione. L'ipotesi della Proprietà è quella di ricavare quattro unità immobiliari e quattro box. Occorrerà preventivamente procedere alla presentazione in Comune di Vescovato dei progetti al fine di ottenere le necessarie autorizzazioni concessorie.

La superficie lorda totale dell'edificio ai tre piani è pari a circa Mq. 545

CAPITOLO 3: conformità urbanistica ed edilizia

SITUAZIONE URBANISTICA

Il P.G.T di Vescovato è stato approvato con D.C.C. n° 31 del 22/11/2013

Il fabbricato in narrativa, è collocato, per il Piano delle Regole, nell'ambito storico urbano A1.

E' possibile effettuare interventi manutentivi di qualunque tipo ad eccezione dell'ampliamento.

Non ci sono vincoli particolari

SITUAZIONE EDILIZIA (Permessi)

Il fabbricato in narrativa è **stato costruito precedentemente l'1 settembre 1967** e successivamente a tale data è stato consolidato in forza del seguente provvedimento intestato alla _____ :

P.D.C. n° 39/07 del 28/08/2007

CONFORMITA' ED EVENTUALI COSTI DI SANATORIA

Sono state riscontrate piccole difformità tra il permesso e lo stato dei luoghi, riconducibili verosimilmente a errori di disegno.

Si dovrà provvedere a regolarizzarle all'atto della presentazione dei progetti di completamento lavori di ristrutturazione. Se sarà possibile dimostrare che si tratta di difformità dovute a errori di disegno e non ad ampliamenti "abusivi", non si dovrà esborsare alcun che al Comune di Vescovato

CAPITOLO 4: valutazione e spese pregresse

FONTI DELLA VALUTAZIONE

Agenzia delle entrate

Borsino Immobiliare di Cremona e Provincia

Agenzie immobiliari in zona

SPESE CONDOMINIALI INEVASE

nessuna

SPESE COMUNALI INEVASE ICI, IMU, TARSU, TARES

Si è ancora in attesa di conoscere gli importi, più volte sollecitati

SPESE DI REGOLARIZZAZIONE CONCESSORIA

Al momento non è ipotizzabile un'eventuale sanatoria

CRITERIO DELLA VALUTAZIONE

Per la valutazione del bene è stato adottato il criterio della stima comparativa che prevede che il valore dell'immobile venga a determinarsi prendendo in riferimento le quotazioni medie delle vendite immobiliari effettuate in una certa zona, in un dato periodo e riferite ad una certa categoria catastale. Ai dati così rilevati vengono applicati dei moltiplicatori (prima generali e poi particolari) che hanno lo scopo di correggere il valore medio riducendolo o aumentandolo in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano il caso concreto.

valore massimo unitario a nuovo delle abitazioni poste a Vescovato in zona centrale

1.400 €/Mq.

MOLTIPLICATORI GENERALI

moltiplicatore negativo per posizione del fabbricato (20%)

280 €/Mq.

moltiplicatore negativo per mercato immobiliare saturo di appartamenti in vendita (10%)

140 €/Mq.

valore massimo unitario a nuovo del fabbricato in narrativa (arrotondato)

1.000 €/Mq.

MOLTIPLICATORI PARTICOLARI

moltiplicatore negativo per caratteristiche del fabbricato (da ristrutturare) (80%)

800 €/Mq.

VALORE UNITARIO DEL BENE

200 €/Mq.

VALUTAZIONE

Valori unitari attribuiti:

Edificio in costruzione 200 €/Mq

Valore del bene:

Edificio in costruzione Mq. 545 x 200 €/Mq = € 109.000

A dedurre spese comunali pregresse non conosciute

Restano € 109.000

Valore finale del bene € 109.000

NOTE FINALI

Il valore estremamente esiguo del bene è prevalentemente determinato dal fatto che trattasi di fabbricato da ristrutturare posto in posizione infelice e con pochi valori aggiunti per gli appartamenti che vi si potranno ricavare (incassati come saranno tra altre abitazioni...). Inoltre l'immobile sarà verosimilmente preso in considerazione da imprese e/o imprenditori e/o gruppi finanziari che dovranno ricavarne un utile in sede di vendita, la qual cosa non può che deprezzare ulteriormente il bene al rustico. Il tutto in una fase congiunturale del mercato immobiliare che vede elevata offerta e scarsa domanda.

ALLEGATI

- 1 Disegni stato di fatto
- 2 Documentazione fotografica
- 3 Visura catastale dell'11/02/2014
- 4 Scheda catastale sub 6
- 5 Scheda catastale sub 11
- 6 Scheda catastale sub 505
- 7 Visura storica sub 6
- 8 Visura storica sub 11
- 9 Visura storica sub 505
- 10 Visura catastale del 13/05/2014 e planimetria aggiornata

Il tutto, a evasione dell'incarico conferitomi, è frutto di valutazioni tecniche discrezionali

Ponteranica lì, 13 maggio 2014

Mario Zeduri Architetto