

TRIBUNALE DI BERGAMO

FALLIMENTO N.245/2012

ALBERGO RISTORANTE AQUILETTA SAS DI MELONCELLI FIORENZO & C. IN LIQUIDAZIONE

INTEGRAZIONE PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ELENA GELATO

CURATORE: DOTT.SSA EMILIA BOLANDRINA

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Ing. Anna Salvi

Via Acquaderni 4 - 24123 Bergamo

ALBERGO RISTORANTE AQUILETTA SAS
DI MELONCELLI FIORENZO & C.
IN LIQUIDAZIONE

AVANTI AL TRIBUNALE DI BERGAMO

Consulenza Tecnica D' Ufficio

La sottoscritta Ing. Anna Salvi, perito estimatore nella procedura in epigrafe, iscritta all'Ordine degli Ingegneri, della Provincia di Bergamo e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, come richiesto nell' Integrazione Programma di Liquidazione ex art.104 ter L.Fall. Procedo a rassegnare una revisione della relazione di stima delle porzioni immobiliari site in Comune di Clusone, tenuto conto della stagnazione in cui versa il mercato immobiliare, ed una verifica di eventuali variazioni apportate al PGT comunale, evidenziando nel dettaglio gli abusi edilizi e le sanatorie necessarie, al fine di procedere alla vendita delle suddette unità immobiliari.

La presente perizia è redatta sulla scorta delle indagini svolte presso il Catasto e gli uffici tecnici del Comune di Clusone.

La perizia estimativa risulta così articolata:

1. OGGETTO DELLA INTEGRAZIONE
2. DATI CATASTALI E PROPRIETA' BENI COMUNE CLUSONE
3. CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA BENI COMUNE CLUSONE
4. STIMA BENI COMUNE CLUSONE

1. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Oggetto della consulenza è la determinazione del più probabile valore di mercato attuale dei beni immobili elencati nel Programma di Liquidazione ex art.104 ter L.Fall. , ristretti al **Comune di Clusone.**

Le percentuali di possesso delle unità immobiliari site in Comune di Premolo risultano particolarmente esigue.

2. DATI CATASTALI E PROPRIETA'

I beni in oggetto siti in Comune di Clusone sono identificati catastalmente:

A) Fabbricato (villa unifamiliare)

- a) Catasto Fabbricati: foglio 16, mappale 4541 sub. 1
Clusone Viale dei Tigli n.5, piani T,1,2,-1 , Cat.A7, Cons. 10,5vani, rendita € 1.355,70 ✓
- b) Catasto Fabbricati: foglio 16, mappale 4541 sub. 2
Clusone Viale dei Tigli n.5, piano T, Cat.C6, Cons. 22mq, rendita € 68,17 ✓
- c) Catasto Fabbricati: foglio 16, mappale 4541 sub. 702
Clusone Viale dei Tigli n.5, piano T, Cat.C6, Cons. 36mq, rendita € 111,55 ✓
- d) Catasto Fabbricati: foglio 16, mappale 4541 sub. 703
Clusone Viale dei Tigli n.5, piano T, Cat.C6, Cons.26mq, rendita € 68,48 ✓
- e) Catasto Fabbricati: foglio 16, mappale 4541 sub. 704
Clusone Viale dei Tigli n.5, piano T, Cat.C2, Cons. 8mq, rendita € 14,05 ✓

Proprietà

I beni sono di proprietà di:

- [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2
(un mezzo)

- [REDACTED] per la restante quota di proprietà di
1/2 (un mezzo)

B) Terreni

- f) Catasto Terreni: foglio 9, mappale 4100, qualità prato, cl.3, sup. 1ara 20ca, reddito dominicale € 0,12, agrario €0,15
- g) Catasto Terreni: foglio 9, mappale 4350, qualità pascolo, cl.1, sup. 35are 60ca, reddito dominicale € 3,68, agrario €1,84
- h) Catasto Terreni: foglio 9, mappale 4623, qualità bosco alto, cl.3, sup. 60are 50ca, reddito dominicale € 6,25, agrario €0,94

Si evidenzia che i beni oggetto della presente relazione nello stato di fatto non risultano divisi, il giardino pertinenziale dell'abitazione comunica con i terreni di cui al mapp.4350 e 4623. Pertanto se da un punto di vista catastale risultano ben definiti, dal punto di vista architettonico reale, per dividere le unità e

poterle eventualmente vendere separatamente sarà necessaria la costruzione di una recinzione in legno e rete metallica, previa presentazione di una pratica edilizia presso il Comune di Clusone.

Proprietà

I beni di cui al punto f) sono di proprietà di:

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2
(un mezzo)

[REDACTED] per la restante quota di proprietà di
1/2 (un mezzo)

I beni di cui al punto g), h) sono di proprietà di:

[REDACTED] per la quota di piena proprietà di
1/1

3. CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A) Villa

A seguito di una ricerca presso l'archivio tecnico del Comune di Clusone sono state reperite le seguenti pratiche edilizie intestate al sig. [REDACTED] e riguardanti il mappale 4541-4100:

- Permesso di costruire n°36/2008 prot.4735 relativo ad opere di manutenzione straordinaria per sostituzione e consolidamento di pilastri cancello e nuova recinzione su muro esistente.
- C.E. 29/92 intestata a [REDACTED] per intervento di realizzazione linea di bassa pressione per metanodotto.
- Domanda di C.E. in sanatoria (Legge 326/03) prot. N°18594 n°reg.28/326 per realizzazione di piscina e sistemazione del giardino pertinenti ad un fabbricato esistente – non rilasciata.
- Domanda di C.E. in sanatoria (Legge 326/03) prot. N°18593 n°reg.28/326 per realizzazione di ostio auto coperto, autorimessa e gazebo – non rilasciata.

La ricerca presso l'archivio comunale non ha prodotto titoli autorizzativi relativi all'edificio principale rilasciati a Meloncelli Fiorenzo, ovvero alla moglie Pegurri Patrizia (comproprietaria) successivamente all'atto di compravendita del 12.01.1979.

Dalla copia dell'atto di acquisto del 12.01.1979, si prende atto che l'edificio principale è stato edificato nel 1923. Tale dato è confermato anche dalla planimetria catastale depositata in comune risalente al 1962, che già riporta l'edificio nella consistenza planimetrica attuale.

Sempre dall'atto del 1979, si apprende altresì che l'edificio è stato trasferito in pessime condizioni manutenzione.

Dai dati disponibili appare plausibile dedurre che l'edificio sia stato oggetto di successivi interventi manutentivi, che non ne hanno sostanzialmente alterato le caratteristiche architettoniche, ma per i quali non è stata depositata alcuna richiesta di autorizzazione.

Per permettere al Giudice di trasferire l'immobile, a seguito di un recente confronto con il Responsabile tecnico dell'ufficio Edilizia del Comune di Clusone, Arch. Locatelli, non posso che consigliare la presentazione di un'istanza di permesso di costruire in sanatoria dell'attuale stato di fatto, che ufficializzi l'attuale distribuzione interna e sani gli interventi di manutenzione sicuramente effettuati, ma per i quali non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo.

La sanzione minima prevista dall'art. 37 del DPR 380/2001 è di € 516,00.

Non essendo intervenuti sulla volumetria ed avendo provveduto alla conservazione dell'architettura originaria, si ritiene congrua l'applicazione della sanzione minima.

A seguito del sopralluogo presso i beni in oggetto avevo constatato la realizzazione di un ampliamento del piano interrato, in quanto sono state realizzate una intercapedine ed un locale attualmente adibito a taverna. Tale abuso (non è stata depositata alcuna pratica edilizia, né risulta accatastato) può essere sanato.

Per il PGT vigente i locali interrati (se completamente interrati ovvero affioranti per non più di un metro dalla linea naturale del terreno) sono esclusi dal calcolo della s.r.c. (e quindi dal conguaglio degli oneri) solo se aventi altezza interna inferiore a m. 3,00, in tal caso tale ipotesi è verificata, in quanto l'altezza interna del locale è sicuramente inferiore a 3,00m.

Possono essere sanati solo come spazi di servizio (lavanderie, ripostigli, guardaroba, ecc) e non come spazi accessori (tavernetta).

In questo caso anche questa sanatoria secondo il Responsabile tecnico dell'ufficio Edilizia del Comune di Clusone, Arch. Locatelli, probabilmente può rientrare nella sanzione minima (sanzione minima prevista dall'art. 37 del DPR 380/2001 è di € 516,00).

A seguito del precedente sopralluogo avevo constatato che l'autorimessa del piano interrato (identificata catastalmente con il mapp.4541 sub.2) è stata convertita in spazi abitativi, per sanarla la sanzione minima non basta.

Si tratta a tutti gli effetti di ampliamento dello spazio abitativo, con conguaglio degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, moltiplicati per due, trattandosi di sanatoria.

In tal caso, rispetto alla stima depositata nel 2015, cambia il conteggio degli oneri, relativamente al costo di costruzione. Pertanto valutando per nuova costruzione, avremo:

S.U. Autorimessa (superficie utile) = 22 mq

SLP autorimessa = 27 mq (circa)

Volume edilizio= SLP autorimessa x h 3,30m (secondo norma Regolamento Edilizio Comune di Clusone) =
27 mq x 3,30 m = 89 mc

Costo di costruzione: calcolato su S.U. 22 mq (classe I) al 5% (edificio esistente) = € 446,67

Contributo per opere di urbanizzazione: € (5,24+11,81)x2x 89 mc = € 466,36 + € 1.051,09 = € 1.517,45

Totale contributo concessorio, moltiplicato per due = € 1.964,12 x 2 = **€ 3.928,23** oltre ai diritti di segreteria.

A titolo indicativo, si deve considerare che la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria a cura di un tecnico abilitato avrà un costo pari a circa € 3.000,00.

Alla luce di quanto sopra, come condiviso con il Responsabile Settore Urbanistica del Comune di Clusone, si presentano due possibilità:

- a. Sanare anche il cambio d'utilizzo dell'autorimessa (con costi per sanatoria sopra citati);
- b. Prevedere nel permesso il ripristino della destinazione autorimessa; si precisa che in questo caso chi presenta il permesso, deve impegnarsi alla realizzazione delle opere di ripristino dell'utilizzo legittimo entro il termine di validità dello stesso permesso.

Per quanto riguarda gli accessori esterni, oggetto di condono del 2004, vale ancora quanto indicato nella relazione peritale del 2015, ovvero:

- Piscina: la Commissione del Paesaggio del 10.01.2006 con verbale n°1/13 ha espresso parere di massima favorevole alla richiesta di condono subordinato alla presentazione di un progetto di riconfigurazione paesistica della sistemazione del giardino e delle pavimentazione circostanti alla piscina.

Non risulta sia mai stato presentato alcun progetto di riconfigurazione presso gli uffici comunali, pertanto per finalizzare la sanatoria sarà necessario:

1. presentare un progetto a cura di un tecnico abilitato
2. sostituire la pavimentazione esistente con una a minor impatto paesistico (si stima un costo per rimozione pavimentazione esistente e nuova fornitura e posa di pavimentazione, con parziale sistemazione del sottofondo pari a circa € 7.000,00)

- Posti auto, gazebo e autorimessa: con lettera prot. n. 0004350/12 il Responsabile del Servizio Edilizia privata ed urbanistica Arch. Locatelli informava il sig. Meloncelli Fiorenzo che ai fini del completamento dell'istruttoria (Domanda di C.E. in sanatoria prot. N°18593 n°reg.28/326) era necessario effettuare un versamento di contributo concessorio pari a € 4.842,15 ed un versamento di diritti di segreteria di importo pari a € 193,48, ad oggi non effettuato, solamente a seguito dell'avvenuta presentazione di tale documentazione si procederà al rilascio della C.E. In sanatoria.

Valutando di proseguire come indicato nel precedente punto a) *Sanare anche il cambio d'utilizzo dell'autorimessa (con costi per sanatoria sopra citati)*; i costi totali per sanare gli abusi edilizi e finalizzare i condoni si possono così riassumere:

- permesso di costruire in sanatoria dell'attuale stato di fatto: € 516,00
- sanatoria per autorimessa convertita in spazi abitativi e ampliamento piano interrato: € 3.928,23 (ipotizzabile si possa effettuare una unica pratica)
- condono piscina : € 7.000,00

- condono posti auto, gazebo, autorimessa: € 4.842,15
- aggiornamento catastale : € 500
- presentazione di un permesso di costruire in sanatoria a cura di un tecnico abilitato avrà un costo pari a circa € 3.000,00
- **TOTALE: € 19.786,38**

oltre a diritti di segreteria vari, oneri catastali, marche da bollo

4. STIMA

Villa unifamiliare:

Di seguito si riporta la stima contenuta nella relazione peritale del 2015:

Coefficiente di apprezzamento o di deprezzamento: 1

*Valori di mercato ponderati medi della zona per destinazione residenziale con valenza architettonico-paesistica: €/mq
1.400,00*

<i>Superficie complessiva ragguagliata (357,38 mq + 117,00mq):</i>	<i>mq 474,38</i>
<i>Totale :</i>	<i>€ 664.132,00</i>
<i>2. Autorimessa doppia (mapp.4541 sub.702):</i>	<i>€ 25.000,00</i>
<i>3. Posti auto coperti (mapp.4541 sub.703):</i>	<i>€ 15.000,00</i>

Al valore complessivo del bene si dovranno sottrarre i costi derivanti dalle sanatorie ed adeguamenti richiesti stimati pari a: € 14.082,00 definendo il valore complessivo aggiornato ed arrotondato dell'intera proprietà in: € 690.000,00 (seicentonovantamila euro).

La quota di 1/2 ha valore arrotondato di € 345.000,00 (trecentoquarantacinquemila euro)

Ciò premesso va chiarito che il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente da una eventuale effettiva assegnazione, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità negoziale dei contendenti, inoltre alla luce delle osservazioni pubblicate sul sito dell'Agenzia del Territorio relative all'andamento del mercato nel secondo semestre 2014, si può ipotizzare che i prezzi potranno subire un decremento tra il 5% ed il 10%.

Pertanto, con arrotondamento, il valore complessivo dei beni risulta di: € 650.000,00 (euro seicentocinquantamila/00) e la quota di 1/2 avrà valore di € 325.000,00 (euro trecentoventicinquemila).

Stante le caratteristiche costruttive e la propria configurazione planimetrica la proprietà non può essere comodamente divisa.

Alla luce del particolare andamento e della stagnazione del mercato immobiliare degli ultimi anni si può ipotizzare che tali prezzi hanno subito un decremento annuo tra il 2% ed il 5%. La precedente stima era stata depositata a gennaio 2015, la percentuale di decremento sarà pari al 10%. Tale decremento va a coprire anche la differenza di costi derivanti dalle sanatorie ed adeguamenti richiesti tra quelli esposti nel 2015 e quelli attuali.

Il prezzo attuale dei beni sarà: € 650.000,00 x 0,90 = € 585.000,00

e la quota di 1/2 avrà valore di € 292.500,00 (euro duecentonovantaduemilacinquecento/00).

Terreni:

Di seguito si riporta la stima contenuta nella relazione peritale del 2015:

Il valore medio agricolo è stabilito dalla commissione provinciale espropri, che emette annualmente apposite tabelle con prezzi diversificati in base alla regione agraria di appartenenza ed alla coltura effettivamente praticata sul fondo. Il Comune di Clusone rientra nella regione agraria n°4. Nel caso specifico, per terreni non edificabili si ha:

- prato: € 8,00

- pascolo: € 1,15

- bosco alto fusto: € 1,85

Descrizione	Coeff. apprezzamento/ deprezzamento	Sup. Vendibile (mq)	Valore di esproprio (€/mq)	Prezzo (€)
Terreno mapp. 4100	1,00	120,00	8,00	960,00
Terreno mapp. 4350	1,00	3.560,00	1,15	4.094,00
Terreno mapp. 4623	1,00	6.050,00	1,85	11.192,50

*La quota di 1/2 del mappale 4100 ha valore arrotondato di **€480,00** (quattrocentottanta euro).*

*La quota di 1/1 dei mappali 4350 e 4623 con arrotondamento ha valore di **€ 15.200,00** (quindicimiladuecento euro).*

Alla luce del particolare andamento e della stagnazione del mercato immobiliare degli ultimi anni si può ipotizzare che tali prezzi hanno subito un decremento annuo tra il 2% ed il 5%. La precedente stima era stata depositata a gennaio 2015, la percentuale di decremento sarà pari al 10%. Tale decremento va a coprire anche la differenza di costi derivanti dalle sanatorie ed adeguamenti richiesti

Il prezzo attuale dei terreni sarà:

La quota di 1/2 del mappale 4100 ha valore arrotondato di **€400,00** (quattrocento euro).

La quota di 1/1 dei mappali 4350 e 4623 con arrotondamento ha valore di **€ 13.700,00** (tredicimilasettecento euro).

Bergamo, maggio 2017

Il perito
(Ing. Anna Salvi)