

STUDIO TECNICO

www.fontolan.it

Dott. Geom. Sergio Fontolan

via Luigi Pellizzò n. 14 - 35128 - PADOVA

tel. 0498962605 fax 0498073237 e-mail studio@fontolan.it

RELAZIONE DI STIMA

Tribunale di **VICENZA**
PROCEDURA : **FALLIMENTO**
DITTA:

n. 167/2019

GIUDICE DELEGATO : **Dott.ssa Paola Cazzola**
CURATORE **Dott. Riccardo Bonivento**

PROPRIETA'

IMMOBILI VALUTATI: Villino con parco, piscina, annesso rustico e pertinenze, ubicato in Comune di **Alagna** (prov. di Pavia), con accessi alla via Piave n. 44 e 44/A

Quota di proprietà sottoposta alla procedura: un'intera piena proprietà (1/1 p.p.)



relatore **Dott. Geom. Sergio Fontolan**

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDURA : FALLIMENTO

n. 167/2019

DITTA:

GIUDICE DELEGATO : **Dott.ssa Paola Cazzola**

CURATORE **Dott. Riccardo Bonivento**

PROPRIETA':

IMMOBILI VALUTATI: Villino con parco, piscina, annesso rustico e pertinenze, ubicato in Comune di **Alagna** (prov. di Pavia), con accessi alla via Piave n. 44 e 44/A

Quota di proprietà sottoposta alla procedura: un'intera piena proprietà (1/1 p.p.)

Relatore : **Dott. Geom. Sergio Fontolan**

Iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Padova al n. 2440, all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 660

Lo scrivente è stato incaricato dal Curatore Dott. Riccardo Bonivento, di individuare e stimare le attività immobiliari di compendio della Procedura.

All'attivo della Procedura del Fallimento vi sono gli immobili di cui alla presente relazione.

Lo scrivente, dopo aver eseguito le verifiche all'immobile in oggetto, presso gli uffici della Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia Sezione distaccata di Vigevano competente per territorio e dell'U.T.E. di Pavia) e Comunali di Alagna e reperito ogni informazione utile per redigere la relazione che risponda alle esigenze dalla Procedura del Fallimento, espone quanto segue:

SOMMARIO

- | | |
|---------------------------------|-----------|
| 1) DESCRIZIONE E DATI CATASTALI | pag. 2,= |
| 2) SITUAZIONE URBANISTICA | pag. 7,= |
| 3) PROVENIENZA E GRAVAMI | pag. 9,= |
| 4) VALUTAZIONI | pag. 10,= |

Allegati: documentazione fotografica; estratto toponomastico e aerofotografico, visure ed estratti catastali con planimetrie, ispezioni ipotecarie; atto di provenienza; permessi edilizi ed elaborati grafici;

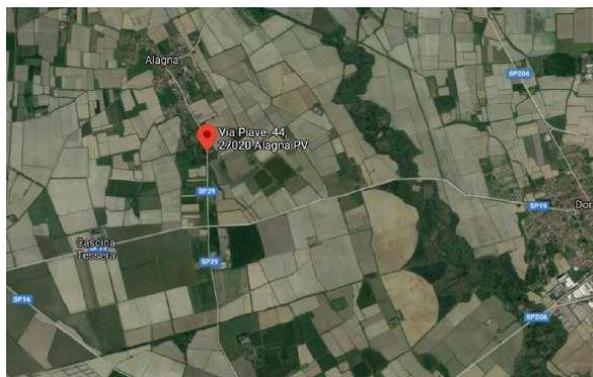
1) Descrizione e dati catastali

E' oggetto della presente relazione un villino con parco, piscina, annesso rustico e pertinenze, ubicato in Comune di **Alagna** (prov. di Pavia), con accessi alla via Piave n. 44 e 44/A.

La località, posta a Ovest di Pavia dalla quale dista circa 30 Km come pure la maggiore viabilità autostradale, non prossima all'abitato di Alagna.

Il contesto è prettamente rurale con scarsa continuità di edificazione lungo gli assi viari che collegano i centri abitati di contorno alla cittadina.

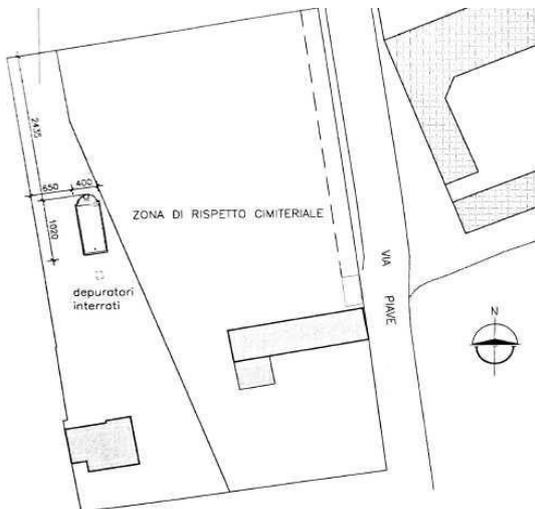
La proprietà è posta a Sud. del centro comunale a poche centinaia di metri e si





trova proprio di fronte al cimitero comunale. Il comprensorio è caratterizzato da uno sviluppo urbanistico non sempre ordinato e razionale è comunque completamente urbanizzato e dotato di tutti i pubblici servizi necessari per la residenzialità.

Le caratteristiche del contesto urbano sono indirizzate ad una natura prettamente rurale del territorio. L'edificio è un cascinale di vetusta realizzazione già oggetto di ristrutturazione negli anni 70 e che successivamente è stato trasformato in villino attrezzando l'area con una piscina e altri manufatti per un pieno utilizzo anche nei momenti di relax.



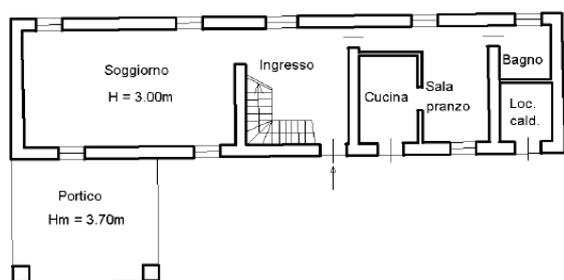
L'area, nell'assieme, ha una estensione catastale complessiva di mq 3.719, è recintata con materiali cementizi prefabbricati e rete metallica plasticata su stanti metallici, con cancelli pedonali e carrabili in materiale metallico lavorato. Lungo la via Piave una striscia del terreno di proprietà è esterna alla recinzione .

Sul terreno insistono il fabbricato per abitazione con il portico e un altro fabbricato per utilizzo accessorio anche questo con tettoie che ne estendono lo stazio esterno di utilizzo, inoltre la piscina con i relativi manufatti per il funzionamento e altri manufatti per un utilizzo ludico dell'area completano gli spazio di fruibilità.

Su tutta l'estensione dell'area scoperta sono presenti alberi di alto fusto di varie essenze oltre a piantumazioni ormai cresciute e che necessitano di un importante intervento sia di cimatura che di pulizia dalle piante infestanti.

Si ravvisa anche la necessità di un intervento mirato all'accertamento e messa in sicurezza di alcune piante di alto fusto che sovrastano i fabbricati confinanti o lungo il lato stradale.

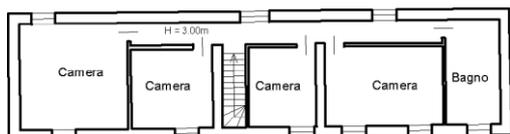
Sull'area un paio di piante di alto fusto sono già al suolo per sradicamento. Il fabbricato per abitazione è elevato su due piani sovrapposti, collegati da una scala ad angolo, dei quali il piano terra è destinato all'utilizzo diurno ed il primo all'utilizzo notturno. **Al piano terra** i locali hanno una altezza utile interna di mt 3,00 (dato rilevato dalla planimetria catastale) e sono composti da:



Ingresso con vano scala	mq	14,26
Soggiorno	mq	35,84
Disimpegno	mq	2,24
Sala Pranzo	mq	11,50
Cucina	mq	7,62
bagno	mq	5,18
locale caldaia	<u>mq</u>	<u>4,54</u>
Totale	mq	81,18

Oltre al portico di circa mq 27,00 circa

Al primo piano le camere hanno una altezza utile interna di mt 3,00 (dato rilevato dalla planimetria catastale) e sono composti da:



Disimpegno	mq	12,61
Camera	mq	20,38
Camera	mq	11,66
Camera	mq	9,52
Camera	mq	16,90
bagno	<u>mq</u>	<u>10,46</u>
Totale	mq	81,53

La costruzione dell'edificio risale ad oltre 50 anni or sono con opere di fondazione continua e pareti verticali in muratura di laterizio. Gli orizzontamenti sono in laterocemento gettato in opera. La copertura è a falde con tetto in coppi alla milanese o tegole di materiale cementizio

Le finiture interne sono tipiche per l'uso di civile abitazione e costituite da pareti intonacate e tinteggiate che in parte son rivestite con materiali di ceramica smaltata. I pavimenti sono in cotto/ceramica sia nel reparto per l'utilizzo diurno che in quello per il relax e notturno. Le finestre con telaio in metallo e vetro termo-camera con oscuranti alla veneziana in luce foro. Gli impianti sono realizzati in modo tradizionale con riscaldamento ad elementi radianti in parete e caldaia autonoma funzionante a gasolio con cisterna interrata esterna, l'impianto elettrico con cavi in tubazione nel muro, l'impianto di raffrescamento con scambiatori posti all'esterno, impianto idrico e sanitario. Si tratta di impianti inutilizzati da tempo e si presuppone la necessità di provvedere alla sostituzione dei macchinari e di parte delle condutture.

Il fabbricato per annessi è realizzato in epoca successiva, è ad un piano e con materiali in parte di laterizio ed in parte in metallo. E' adiacente ad altro analogo manufatto di terzi. Un cancelletto evidenzia l'esistenza di un passaggio da e per fondi di terzi che appare costituire una servitù di cui non è stata trovata la costituzione.

All'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti indicazioni catastali

L'Area come sopra descritta, figura così individuata:

Nuovo Catasto Terreni del Comune di Alagna

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)
					ha are ca
4	468		-	ENTE URBANO	37 19



Confini:

- A Est la via Piave dalla quale si accede;
- Ad Sud la proprietà di cui al mappale 247;
- Ad Ovest la proprietà di cui ai mappali 469, 467 e 482;
- A Nord ancora la proprietà di cui al mappale 482;
- Salvi altri.

I fabbricati eretti sul terreno risultano così catastalmente allibrati:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Alagna

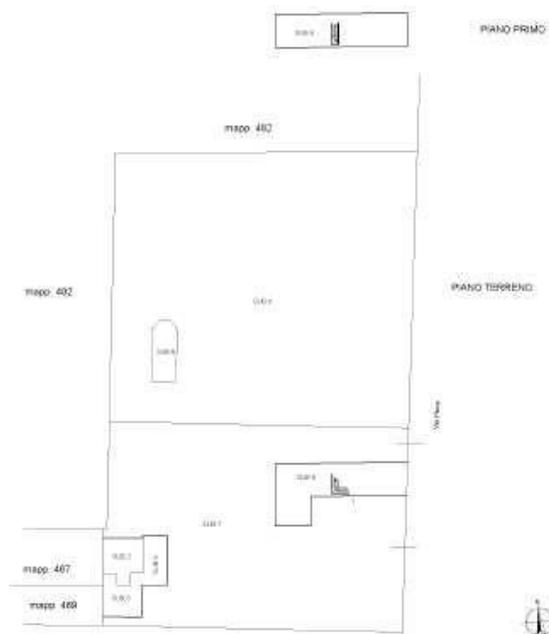
Per l'intera piena proprietà:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	4	468	2			C/6	2	37 m ²	Totale: 42 m ²	Euro 70,70
	4	468	6			A/7	3	10 vani	Totale: 289 m ² Totale escluse aree scoperte**: 240 m ²	Euro 542,28

L'intestazione catastale è corretta:

Risulta inoltre la seguente particella catastale indicata come b.c.n.c.

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	4	468	7							



Si tratta di parte dell'area scoperta e precisamente quella collocata nei pressi dei fabbricati come sopra censiti. Si evidenzia inoltre che la piscina è censuariamente ricompresa nel subalterno 6 che comprende, oltre al fabbricato principale e parte dell'annesso con le tettoie, anche l'area scoperta a nord, come da indicazione grafica dell'elaborato planimetrico.

Comune	ALAGNA	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via piazza	n°civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via piave	44	T			SOPPRESSO
2	via piave					AUTOREMESSA
3	via piave					SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6	via piave	44	T-1			ABITAZIONE IN VILLINO
7	via piave	44	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE

2) SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **Alagna** è emerso quanto segue:

L'attuale strumento Urbanistico di cui l'amministrazione comunale è dotata, prevede che l'area sia per la sua maggior parte destinata ad AREE DI SALVAGUARDIA DELL'ABITATO, le cui prescrizioni urbanistiche sono normate all'art. 31 N.T.A. e per la restante parte destinata ad AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO, le cui prescrizioni urbanistiche sono normate all'art. 23 N.T.A.

Inoltre la sua maggior estensione è ricompresa nella fascia di rispetto cimiteriale anche in parte sovrapposta a quella stradale parallela alla via Piave.

Per la realizzazione dei fabbricati sono state reperite presso l'U.T.C. di Alagna le seguenti pratiche edilizie che ne giustificano l'esistenza:

- Originariamente preesisteva un fabbricato edificato in epoca anteriore al 01.09.67 denominato "Cascina Montevideo" che è stato oggetto dei lavori di "Riattamento" con Licenza Edilizia n. 108/1975 di Pratica Ed. e n. 568 di Prot.,

rilasciata in data 10.12.1975 alla quale ha fatto seguito il Decreto di Abitabilità rilasciato in data 04.09.1980;

- Successivamente è stata ottenuta la Concessione Edilizia n. 41/1991 di Pratica Edilizia e n. 775 di Prot., rilasciata in data 15.07.1991 per i lavori di sistemazione del fabbricato rustico esistente (annesso rustico);
- In data 17.03.2004 al n. 609 di Prot. e n. 5/04 di Pratica Edilizia, è stata presentata la D.I.A. relativa ai lavori di costruzione della piscina ad uso privato.
- In data 02.03.2010 al n. 675 di Prot. e n. 03/10 di Pratica Edilizia, è stata presentata la D.I.A. relativa ai lavori di rialzo della copertura passo carraio in via Piave 44/A.
- In data 09.06.2016 al n. 1747 di Prot. e n. 03/16 di Pratica Edilizia, è stata presentata la D.I.A. relativa ai lavori di realizzazione di un porticato accessorio al fabbricato annesso.

Esaminati gli elaborati grafici, delle varie pratiche allegate alla presente relazione e confrontati con lo stato di fatto, si rileva la presenza di alcune difformità nella distribuzione interna e prospettiche del fabbricato di abitazione e nell'annesso distaccato. Si tratta di difformità che possono essere regolarizzate, ove consentito, dall'aggiudicatario-acquirente nei termini di legge, la cui eventuale spesa è già considerata nel minor valore che si attribuisce al compendio immobiliare che viene comunque alienato senza la garanzia per i vizi, mancanza di qualità o difformità, come previsto dalla legge.

Si evidenzia inoltre l'esistenza, sull'area scoperta, di manufatti volti al comodo utilizzo della stessa e che non compaiono nelle pratiche edilizie sopra menzionate. Sulla regolarità urbanistica inerente la loro presenza, lo scrivente non si esprime e apparendo gli stessi facilmente amovibili, oltre che deteriorati dal lungo inutilizzo e mancanza di manutenzione, non vengono considerati ai fini estimativi.

3) RISULTANZE DELLA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia, sezione distaccata di Vigevano, è risultato quanto segue:

TRASCRIZIONI DI PROVENIENZA

La proprietà è pervenuta alla fallita per compravendita 01.12.2016 del Notaio Mario Caracciolo di Padova, rep. _____, registrata a Padova il _____

Atti Pubbl. trascritta il _____ L'acquisto è stato effettuato da persona fisica che ne deteneva la titolarità dal 2004 a seguito di compravendita 27.04.2004 rog. Notaio Paolo Sedino di Garlasco rep. _____ registrato a Vigevano il _____ serie 1T e trascritto il _____ al nn. _____

R.G. e nn. _____. A sua volta l'acquisto era stato effettuato da persona fisica che ne deteneva la titolarità da epoca anteriore al 2001 (provenienza ante 1970).

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni grava la seguente trascrizione:

- **Sentenza dichiarativa del Fallimento** trascritta il _____ al n. _____ R.G. e n. _____ R.P. emessa dal Tribunale di Vicenza in data _____

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Sui beni gravano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca giudiziale iscritta il 20.11.2017 al n. _____ R.G. e n. _____ .P., conseguente a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso _____ a favore " _____ ;
Ipoteca di € 30.000,00 di cui € 18.720,50 per capitale;

- Ipoteca giudiziale iscritta il al n. R.G. e n. R.P., conseguente
a Ordinanza di Condanna emessa dal Tribunale di Vicenza 23.02.2018 n.
5514/2017 a favore “

;

Ipoteca di € 500.000,00 e di € 930.000,00 per capitale;

4) VALUTAZIONI

I beni oggetto della presente valutazione sono costituiti da un villino con parco, piscina, annesso rustico e pertinenze, ubicato in un contesto periferico urbanizzato e la cui valutazione è determinabile per comparazione con similari immobili che siano stati commercialmente trattati.

Data la posizione e la datazione della realizzazione degli immobili si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima.

Il valore per detto immobile è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona, acquisizione di dati inerenti le vendite in loco sia in regime di libero mercato (€/mq 1.150,00) che effettuate mediante aggiudicazioni nel contesto dei procedimenti giudiziari (€ 620,00).

Chiaramente trattandosi di un immobile con particolari caratteristiche costruttive il valore ottenuto è stato quindi opportunamente corretto per ricondurlo alle sue specifiche peculiarità e nessun particolare coefficiente di riduzione è stato applicato in quanto l'immobile risulta in normali condizioni considerata la sua vetustà.

Precisando che la valutazione è comunque effettuata nel contesto dei procedimenti giudiziari esecutivi e che pertanto ha lo scopo di costituire la base dell'asta da effettuare e di suscitare un adeguato interesse affinché possa essere alienata con gara al rialzo già nel primo esperimento.

Il valore infine viene ulteriormente ridotto del 15 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto,

Il risultato di tale analisi ha originato il seguente valore unitario, già corretto:

€/mq $(1.150,00 + 620,00) / 2 \times 0,85 = 750,00$ (in cifra tonda)

da moltiplicare per la superficie di stima.

La superficie di stima è stata calcolate al lordo delle murature perimetrali ed interne ed è stata calcolata in complessivi mq 481 compresa l'incidenza dell'area scoperta e della piscina.

Il valore complessivo dell'immobile è pertanto così ottenuto:

mq 481 x €/mq 750,00 = € 360.750,00

VALORE complessivo € 361.000,00

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

24 Aprile 2021

L'esperto incaricato
Dott. Geom. Sergio Fontolan