

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Cancelleria Fallimentare

Fallimento : n.82/11- [REDACTED]
Sentenza di Fallimento: n. 84/11 del 28.10.2011 dep. 07.11.2011
Giudice delegato: Dott.ssa E. Fedele
Curatore Fallimentare: Dott. Giovanni Borsani
Consulente tecnico: geom. Marina BIANCHI

Perizia immobili in Cagno (CO)

Via A. Somaini n. 13

**** * * * * *

PREMESSA

Con istanza n. 10 depositata in data 29.04.2014 dal Dott. Giovanni Borsani quale curatore fallimentare della procedura in epigrafe, il Giudice delegato dott.ssa E. Fedele nominava in data 30.04.2014 la sottoscritta geom. Marina Bianchi con studio in Busto Arsizio via Bonsignora n. 23, regolarmente iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Varese al n. 3188 di posizione, come consulente tecnico per il fallimento n. 82/11 (**ALL. 01**) e chiamata alla redazione della perizia di stima del valore delle unità immobiliari intestate [REDACTED]
[REDACTED]

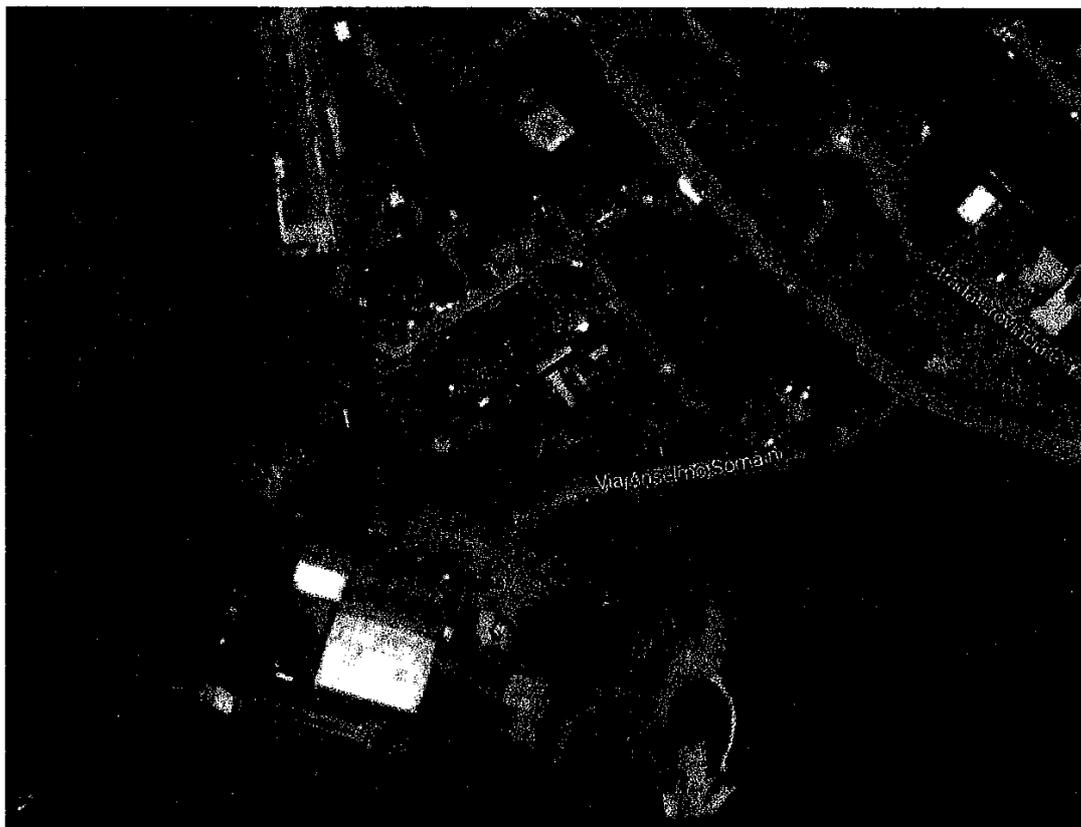
La sottoscritta ha così eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa in data 03.10.2014 eseguendo accurato rilievo celerimetrico e fotografico.



A circular stamp containing the text "G. BIANCHI", "GEOMETRA", and "3188". A handwritten signature is written across the stamp.

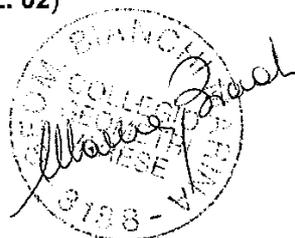
1 Identificazione dei beni oggetto di stima

La proprietà oggetto di stima e relativa ad un'unica unità immobiliare consiste in una casa unifamiliare su due piani fuori terra e un piano interrato con cantina e box più area pertinenziale sita in via Somaini n.13 a Cagno (CO).



2 Provenienza

Atto d'acquisto in data 10.10.2001 rep. 41707 rogito notaio Teresa Palumbo trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Como in data 20.10.2001 R.P. 15908 R.G. 22720; parte venditrice [REDACTED] parte acquirente [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà e [REDACTED] per il diritto di usufrutto. (ALL. 02)



6 Regolarità urbanistica

Dalla visione degli atti e dalle informazioni assunte ed esperite le opportune verifiche, è risultato che l'intero fabbricato è stato edificato in forza di Concessione edilizia n. 1422/99 del 07.10.1999, successivamente è stata presentata la D.I.A. per opere in sanatoria n. 23/2001 del 11.07.2001 entrambe le pratiche a nome di [REDACTED];

Successivamente il sig. [REDACTED] ha presentato la D.I.A. n. 12/2006 in data 01.04.2006 prot. 1604, (ALL. 04) la cui pratica è stata autorizzata, ma ad oggi non è stata presentata la chiusura lavori né la richiesta di agibilità, inoltre dal sopralluogo la sottoscritta ha rilevato diverse difformità rispetto a quanto autorizzato dal Comune competente, ovvero:

- Fusione delle due unità immobiliari in un'unica abitazione;
- Creazione di tavolati interni al piano terra e costituzione di n. 3 camere da letto;
- Diversa distribuzione del tavolato della cucina e costituzione della cucina al posto della camera da letto;
- Chiusura del serramento del soggiorno a piano primo (2.40x2.50);
- Apertura di una finestra nel soggiorno a piano primo in corrispondenza della scala di accesso esterna.
- Chiusura della scala a piano interrato.

Il tutto è meglio rappresentato nelle planimetrie allegate ALL. 05.

Al fine di ottenere l'agibilità dell'intera unità immobiliare andrà presentata ad integrazione della pratica precedente una D.I.A. in sanatoria.

Considerando quanto premesso e a seguito delle informazioni prese presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagno, si può affermare che le difformità riscontrate sono sanabili in quanto trattasi di opere interne mediante richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 che prevede (comma 1) una "sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque non inferiore a 516,00 euro". Più precisamente il comma 4 stabilisce "Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al



momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio". L'importo esatto della sanzione sarà determinato dal Responsabile del Procedimento in fase di istruttoria della pratica.

A tale sanzione andranno poi aggiunti i costi del professionista per la stesura della pratica e relativi permessi.

7 Vincoli e/o oneri che restano a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: NESSUNA.

Convenzioni matrimoniali: NESSUNA.

Altre limitazioni d'uso: NON CONOSCIUTE.

8 Vincoli e oneri giuridici ricadenti sui beni.

A tutto il 14 luglio 2014 e nel ventennio in esame, l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità (**ALL. 06**):

a) ISCRIZIONE presso la Conservatoria dei RR.II. di Como in data 17.03.2005 R.P. 1783 e R.G. 9149 per ipoteca legale a favore [REDACTED], in forza di atto del 01.03.2005 rep. 2462/117

b) TRASCRIZIONE presso la Conservatoria dei RR.II. di Como in data 14.04.2008 R.P. 6958 e R.G. 11328 per atto esecutivo o cautelare - ordinanza di sequestro conservativo – in forza di atto giudiziario del 10.04.2008 rep. 1852/2008

c) ISCRIZIONE presso la Conservatoria dei RR.II. di Como in data 19.01.2010 R.P. 258 e R.G. 1274 per ipoteca legale a favore di [REDACTED] in forza di atto del 07.01.2010 rep. 7/2010



d) TRASCRIZIONE presso la Conservatoria dei RR.II. di Como in data 24.02.2010 R.P. 2883 e R.G. 4971 per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – in forza di atto giudiziario del 17.02.2010 rep. 6591/2009

e) TRASCRIZIONE presso la Conservatoria dei RR.II. di Como in data 19.06.2012 R.P. 10512 e R.G. 14903 per atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento – in forza di atto giudiziario del 28.10.2011 rep. 84/11

9 Consistenza delle unità immobiliari e descrizione analitica.

Dopo aver eseguito gli opportuni rilievi e accertamenti durante il sopralluogo (vedi foto allegate **ALL. 07**), ho rilevato quanto segue:

trattasi di abitazione unifamiliare disposta su tre piani di cui due fuori terra e uno interrato e composta da:

Piano Terra: tre camere da letto e un bagno;

Piano Primo: soggiorno, cucina, bagno e tre balconi;

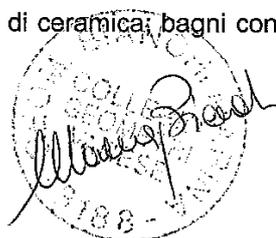
Piano Interrato: locale lavanderia, cantina, taverna e box doppio;

L'accesso pedonale e carraio avvengono tramite i cancelli posti sulla via Somaini. Esternamente vi è un giardino di proprietà che circonda l'intero fabbricato con piccole alberature e camminamenti in beola, sul retro dell'abitazione vi è una scala esterna per l'accesso al piano primo del fabbricato.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di circa 135 mq disposti su due piani ovvero mq 67.50 per piano escluso balconi e di 83.70 mq al piano interrato.

La struttura dell'immobile risulta essere in mattoni forati e isolante interno; tetto a falde in legno con sovrastante copertura in tegole di laterizio non coibentato.

I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio e persiane in legno; porte interne in legno con parti a vetro; pareti tirate a gesso e intonacate con parti in rivestimento di geopietra; pavimenti in ceramica e rivestimento della scala in piastrelle di ceramica; bagni con sanitari in ceramica di colore bianco.



Internamente l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

Il fabbricato è riscaldato autonomamente con elementi in alluminio, ma attualmente è privo della caldaia.

Al piano interrato vi è la taverna con camino a legna, il locale lavanderia e un ripostiglio collegati con una porta all'autorimessa rifinita con pavimento in piastrelle, pareti in geopietra soffitto in predalles. Si è rilevata la presenza di macchie sulle pareti interne dovute ad infiltrazioni da risalita dal terreno.

L'immobile è in buono stato manutentivo.

La zona di ubicazione è periferica, poco edificata e poco servita, lontano anche dalle principali vie di comunicazioni.

10 Criterio di stima.

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato manutentivo, dotazione impianti.....).

Premesso quanto sopra, ultimate le analisi dei documenti, compiuti i rilievi durante il sopralluogo, espletate le necessarie verifiche, conglobando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, la sottoscritta è dell'avviso che nel caso specifico si possa assegnare all'unità immobiliare i seguenti valori determinati sulla base dei prezzi degli immobili rilevati dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate nel primo semestre 2014 O.M.I.:



A circular stamp from the Agenzia delle Entrate (Italian Revenue Agency) is located in the bottom right corner. The stamp contains the text 'AGENZIA DELLE ENTRATE' around the perimeter and the number '3188' at the bottom. A handwritten signature in black ink is written across the stamp.

Unità immobiliare	Piano	Destinazione d'uso	Sup. utile	Sup. da DPR. 138/98	Sup. ponderata in base al DPR 138/89	Valore unitario	Valore totale
MAPP. 3769 SUB. 706-707	1	Soggiorno	Mq. 29.56	100%	Mq. 29.56		
		Cucina	Mq. 13.47	100%	Mq. 13.47		
		Bagno	Mq. 6.67	100%	Mq. 6.67		
		Dis.	Mq. 1.35	100%	Mq. 1.35		
		Balconi	Mq. 8.89	30%	Mq. 2.67		
	T	Camera M.	Mq. 15.55	100%	Mq. 15.55		
		Camera 1	Mq. 11.77	100%	Mq. 11.77		
		Camera 2	Mq. 8.05	100%	Mq. 8.05		
		Bagno	Mq. 11.16	100%	Mq. 11.16		
		Dis.	Mq. 2.92	100%	Mq. 2.92		
		Portico	Mq. 8.89	30%	Mq. 2.67		
		Giardino	Mq. 330.00	10%	Mq. 33.00		
	S1	Cantina	Mq. 15.75	50%	Mq. 7.85		
		Lavanderia	Mq. 7.28	50%	Mq. 3.62		
		Dis.	Mq. 5.00	50%	Mq. 2.50		
		Taverna	Mq. 37.41	80%	Mq. 30.00		
		Ripost.	Mq. 1.89	50%	Mq. 0.95		
					MQ. 183.76	€ 1.050,00	€ 192.948,00
MAPP. 3769 SUB. 708-709	S1	Autorimessa	Mq. 61.20	100%	MQ. 61.20	€ 500,00	€ 30.600,00
TOT. VALORE COMMERCIALE							€ 223.548,00



In riferimento alla quota di proprietà [REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/1;

Valore della piena proprietà: € 223.548,00

Età dell'usufruttuario: [REDACTED]

Tasso interesse legale : 1%

Coeff. Moltiplicatore : 80

€ 223.548,00 x 1% = € 2.235,48

Valore dell'usufrutto : € 2.235,48 x 80 = € 178.838,40

Valore nuda proprietà: € 223.548,00 – 178.838,40 = € 44.709,60

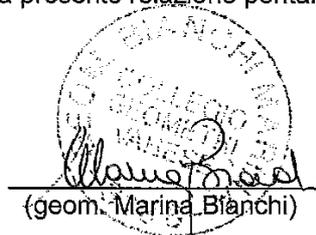
In base alle caratteristiche del fabbricato e alla vetustà dello stesso, si ritiene di applicare una riduzione pari al 20% del valore commerciale a causa dell'andamento del mercato immobiliare e alla tipologia di transazione

Valore commerciale usufrutto: €. 178.838,40

Valore di realizzo usufrutto: €. 143.070,72

Ultimata la perizia delle proprietà intestate [REDACTED] e certa di aver espletato all'incarico conferitomi, si allegano i documenti citati nella presente relazione peritale.

Busto Arsizio, 21 novembre 2014


(geom. Marina Bianchi)