

TRIBUNALE DI LECCO

Fallimento Briantea Costruzioni Spa in Liquidazione n. 16/2013

Giudice Delegato: dr. Dario Colasanti
Curatori: dr. Guido e dr. Francesco Puccio

ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto Arch. Lavelli geometra Bambina Rosanna professionalmente iscritto all'Albo dei geometri e dei geometri laureati della Provincia di Lecco al n. 255 e all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Lecco, chiamato ad aggiornare il valore della proprietà in Montegranaro, alla luce anche del tempo trascorso, della concessione edilizia scaduta e delle condizioni economiche mutate.

LOTTO 17

proprietà in Montegranaro località Villa Luciani

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

localizzazione

In Comune di Montegranaro provincia di Fermo località Villa Luciani

Descrizione generale

In Comune di Montegranaro in zona collinare a 2 km dal centro abitato, con accesso dalla Strada Provinciale Veregrense,

Identificazione catastale

Comune di Montegranaro Catasto Terreni

fg. 9 mappale 767 seminativo erborato cl.3 ha 0.36.60

fg.9 mappale 770 seminativo erborato cl.1 ha 0.01.75

Confini nel complesso da nord in senso orario , mappali 768 area destinata a verde pubblico, mappale 677 strada di penetrazione interna al PL, mappali 674 – 672 – 766 – 770 – 420

2- DESCRIZIONE SOMMARIA

Terreno edificabile già predisposta per la costruzione di quattro lotti residenziali identificati nelle pratiche edilizie con edifici E1 – F2 – G3 – P4 Nel progetto ora scaduto era prevista la realizzazione di n. 3 villette singole e 8 appartamenti oltre ai relativi box .

3 STATO DI POSSESSO

all'atto del sopralluogo l'area risulta libera

4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

trascrizione ai nn.2980/2054 del 27 aprile 2002 relativa ad atto in data 13 aprile 2002 rep. n. 76376/6951 Notaio Piergiorgio Moschetta di Civitanova Marche portante convenzione con il Comune di Montegranaro per l'attuazione del piano di Lottizzazione della Zona residenziale di Espansione denominata "Villa Luciani" La durata del PL e della convenzione è fissata in otto anni , dove i signori valentini, Renzo, Maria, Enrica, Dino, Romana, Vittoriano Angela, Piero, Marco, Luca e pantaloni Enrica, hanno accettato quanto previsto con la convenzione in quanto proprietari di un'area con quella oggetto della medesima, ed interessati al secondo stralcio attuativo del piano di lottizzazione;

trascrizione ai nn. 132975/81442 del 22 novembre 2011 relativa a costituzione di vincolo art. 2645 ter , in forza di atto pubblico in data 21 novembre 2011 rep. 187.27/ 9823 Notaio Angelo Busani di Milano

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizione giudiziale nn. 9937/1904 del 16 dicembre 2011 per la somma complessiva di €. 2.878.750,00 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 05 dicembre 2011 rep. 4726/2011 a favore della **Banca Popolare di Bergamo spa sede Bergamo, codice fiscale 0303484169**, a carico di Fumagalli Edilizia Industrializzata s.p.a. sede Bulciago; somma capitale €. 22.531.214,39 Grava su immobili siti in Montegranaro costituiti da area al CT fg. 9 mappali 767 – 770

trascrizione giudiziale ai nn. 4625/3185 del 18 giugno 2012 relativa a atto giudiziario – decreto di ammissione a concordato preventivo emesso dal Tribunale di Lecco il 26 aprile 2012 rep. N. 187/2012

trascrizione giudiziale del 17 aprile 2013 ai nn. 2876/1991 relativa ad atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Lecco in data 7 febbraio 2013

4.3 Giudizio di conformità urbanistico . edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico – edilizia

area edificabile in convenzione della quale è già stata richiesta la restituzione degli oneri pagati in funzione del progetto scaduto. Risultano però realizzate le opere relative agli oneri primari e più precisamente la strada interna , le tombature, i parcheggi manca lo strato d'usura d'asfalto. Nel progetto ormai scaduto era prevista la realizzazione di n. 3 villette singole e 8 appartamenti oltre ai relativi box .

4.3.2 Conformità catastale :

non soggetto

4.3.3 certificazione energetica

Non soggetto

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora	
Scadute al momento della perizia :	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€. 0,00

6- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Fumagalli Edilizia Industrializzata attuale proprietaria in forza del seguente atto di acquisto :

Trascrizione ai nn. 4798/3018 del 08 maggio 2008 relativo ad atto per in data 15 aprile 2008 rep. 202.585/24427 Notaio Paolo Chessa di Corridonia, con il quale il sig. Pansoni Francesco nato il 19 luglio 1948 per la quota di 14/168 - Pansoni Maurizio nato il 8 marzo 1954 per la quota di 14/168 – Pantaloni Enrica nata il 30 novembre 1931 per la quota di 8/168 – Valentini Angela nata il 26 marzo 1959 per la quota 5/168 – Valentini Luca nato il 17 luglio 1969 per la quota di 5/168 – Valentini Marco nato il 13 maggio 1964 per la quota di 5/168 – Valentini Piero nato il 30 marzo 1960 per la quota 5/168 – Valentini Maria nata il 17 febbraio 1923 per la quota di 28/168 – Valentini Romana nata il 6 luglio 1932 per la quota di 28/168 – Valentini Vincenzo nato il 21 luglio 1953 per la quota di 28/168 – Valentini Vittoriano nato il 2 giugno 1938 per la quota di 28/168 vendono alla società Fumagalli Edilizia Industrializzata s.p.a area sita in Montegrano area al fg. 9 mappali 767 -770

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

I signori Pansoni Francesco, per la quota di 14/168, Pansoni Maurizio, per la quota di 14/168 Pantaloni Enrica, per la quota di 8/168 – Valentini Angela per la quota 5/168 – Valentini Luca per la quota di 5/168 – Valentini Marco per la quota di 5/168 – Valentini Piero per la quota 5/168– Valentini Vincenzo per la quota di 28/168 hanno acquistato la proprietà dei beni in forza dei seguenti atti :

- successione di Valentini Gianpietro nato il 14 novembre 1930, deceduto il 12 marzo 2001 , den. n. 11/257/01 presentata all'Ufficio di Fermo il 12 settembre 2001 e trascritta il 13 novembre 2001 ai nn. 8188/5660 per quanto attiene ai diritti indivisi pari ad 1/7

- successione di Valentini Renzo nato il 21 giugno 1924, deceduto il 04 febbraio 2005 den. n. 67 vol. 291/1 presentata all'Ufficio di Registro di Fermo il 12 aprile 2005, trascritta il 23 luglio 2005 ai nn. 6666/4064

- successione di Valentini Dino nato il 19 novembre 1928, deceduto il 26 dicembre 2005 den. n. 94 volume 5 registrata a Macerata il 18 aprile 2006, trascritta a Fermo il 13 agosto 2007 ai nn. 9143/5317.. Denuncia integrativa presentata all'Ufficio di registro di Macerata il 17 luglio 2007 den. n. 37 volume 8/1 trascritta a Fermo il 13 agosto 2007 ai nn. 9143/5317

E ulteriore denuncia integrativa registrata a Macerata il 21 febbraio 2008 den. n. 54 volume 9 , trascritta il 11 marzo 2008 ai nn. 2996/2025 per quanto attiene ai diritti indivisi pari ad 1/7

-Successione di Valentini Enrica nata il 20 marzo 1926 deceduta il 30 gennaio 2007 Den. n. 79 volume 8/7 presentata all'Ufficio di Registro di Fermo il 20 settembre 2007 e trascritta il 24 ottobre 2007 ai nn. 11323/6568 per quanto attiene ai diritti indivisi pari ad 1/7

Valentini Maria nata il 17 febbraio 1923 in forza di atti antecedenti il ventennio

Valentini Romana nata il 6 luglio 1932 proprietaria in forza di atti antecedenti il ventennio

Valentini Vittoriano nato il 2 giugno 1938 proprietario in forza di atti antecedenti il ventennio

7 – PRATICHE EDILIZIE

Nessuna in quanto quelle preesistente risultano scadute

8- VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1.1 criterio di stima

L'attribuzione di un valore di un dato bene può essere eseguita per diversi scopi in quanto possono essere molteplici le esigenze pratiche che richiedono la stima di un determinato bene ad esempio compra-vendite, divisioni ereditarie , richieste di mutui, o come in questo caso per vendite forzate determinate da una condizione economica mutata. Il valore di stima è un giudizio che pur essendo un risultato di un ragionamento logico non assoluto deve essere formulato in modo da essere univocamente interpretabile da altri. Pertanto la valutazione di un determinato bene

deve essere caratterizzata dai seguenti aspetti e cioè deve essere logica e razionale, deve esprimersi attraverso un ragionamento lineare, possibilmente confortata da riferimenti concreti, deve avere il carattere dell'ordinarietà, deve considerare il bene da stimare secondo lo stato normale in cui è senza ipotizzare eventuali eccezionali usi o trasformazioni del medesimo, deve rispondere allo scopo per il quale ha la sua stessa ragione di essere e nel contempo deve avere anche carattere probabilistico nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo stimato.

Uno dei concetti fondamentali che lo scrivente intende sottolineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della stima, in quanto è sua convinzione che esistono diversi valori per un medesimo bene ma che uno solo è significativo per lo scopo che ha motivato il giudizio di stima.

8.2.1 fonti d'informazione

Lo scrivente ha effettuato indagini relative ai movimenti immobiliari in genere, presso agenzie locali, presso uffici tecnici operanti nel settore, ha visionato le pubblicazioni dei vari organi di controllo dei principali gruppi immobiliari.

8.2.3 giudizio di stima

Il sottoscritto CTU, dopo aver eseguito sopralluogo, verificato la situazione edilizia, lo stato dell'eseguito, della posizione periferica rispetto all'abitato di Montegranaro, la destinazione urbanistica che la classifica in zona residenziale di espansione, ma che allo stato di fatto è aperta campagna, tenuto conto della presenza rada di fabbricati residenziali, della presenza di capannoni rivolti alla produzione e commercializzazione manifatturiera, sorti in quanto abbastanza vicini alla rete autostradale, del momento economico che ne vincola fortemente il valore lo scrivente, esaminate le quotazioni di terreni residenziali che si possono definire simili, tenuto conto del progetto è oramai scaduto e pertanto il valore attribuito nella stima per piano concordatario del 8 novembre 2012 non è più sostenibile, in quanto l'incremento derivante da un progetto approvato è pari al 30% del valore dell'area scoperta, tenuto conto delle quotazioni che il Comune di Montegranaro applica per l'attribuzione dell'imposta comunale, del tempo trascorso e quanto influente sul giudizio di stima, lo scrivente perito ritiene di riformulare il valore:

8.3 VALUTAZIONI A CORPI

8.3.1 definizione superfici commerciali

superficie totale mq. 3835

8.3.3 definizione valore complessivo alla data 8 novembre 2012

valore dell'area in €. 385.000,00 **pari a €.** 100,00/mq

9.1 definizione nuovo valore

€. 385.000,00 x 0,70

€. 269.500,00

Abbattimento prima asta 25%

€. 67.375,00

Prezzo base d'asta

€. 202.125,00

Pari a €. 52,00 **circa/mq**



Lecco, 13 novembre 2015