

TM



TRIBUNALE ORDINARIO - BERGAMO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

153/2017

DEBITORE:



GIUDICE:

Dr. GIOVANNI PANZERI

CURATORE:

DR.SSA MARGHERITA MOLINARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2019



TECNICO INCARICATO:

GEOM. LUCA MUTTI

CF:MITLUC66H10F205U

con studio in MILANO (MI) VIA C. DE ANGELI, 3

telefono: 0258302717

email: lmutti@studiomutti.com

PEC: luca.mutti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BERGAMO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 153/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
villa storica risalente alla prima metà dell'800 a GROTTAFERRATA Via John Fitzgerald Kennedy n. 16, della superficie commerciale di 4.170,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 184 sub. 501 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via John Fitzgerald Kennedy n. 16, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] derivante da variazione della destinazione del 13/12/2012 prot. n. RM1187519 in atti dal 13/12/2012 abitazione F3 (n. 145762.1/2012)
- foglio 2 particella 183 sub. 501 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via John Fitzgerald Kennedy n. 16, piano: T-1-2-3-4, intestato a [REDACTED], derivante da variazione della destinazione del 13/12/2012 prot. n. RM1187519 in atti dal 13/12/2012 abitazione F3 (n. 145762.1/2012)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.000,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.480.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.480.000,00
Data della valutazione:	20/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione case coniugate: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/04/2009 a firma di Notaio Mosca Antonio ai nn. 80620/19333 di repertorio, iscritta il 24/04/2009 a Cons. RR.II di Roma 2 ai nn. 24789/7234, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto notarile .

Importo ipoteca: [REDACTED]
Importo capitale: [REDACTED]

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/04/2009 a firma di Notaio Mosca Antonio ai nn. 80649/19348 di repertorio, iscritta il 04/05/2009 a Cons. RR.II di Roma 2 ai nn. 26272/7627, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto notarile .

Importo ipoteca: [REDACTED]
Importo capitale: [REDACTED]

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2009 a firma di Notaio Mosca Antonio ai nn. 81256/19649 di repertorio, iscritta il 05/08/2009 a Cons. RR.II di Roma 2 ai nn. 50914/15301, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto notarile .

Importo ipoteca: [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti e sequestranze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2006), con atto stipulato il 14/12/2006 a firma di Notaio Francesco Marino ai nn. 88653/11847 di repertorio, trascritto il 19/12/2006 a Cons. RR.II di Roma 2 ai nn. 49744/84781, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Grottaferrata ha fornito la documentazione sotto elencata, non avendo reperito presso gli archivi le pratiche edilizie d'impianto:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio attività convertita in SCIA prot. 26282 del 28/06/2011 N. 206, intestata a [REDACTED] per lavori di intervento di manutenzione straordinaria - intervento di restauro e di risanamento conservativo, presentata il 28/10/2010 con il n. prot. 41620 di protocollo.

Il Comune di Grottaferrata con lettera prot. 43256 del 9/11/2010 ha ordinato di non effettuare il previsto intervento come da dia prot. 41620 perchè la documentazione prodotta non risponde ai requisiti previsti per legge, inoltre è necessario uno specifico parere del Ministero dei Beni Ambientali, trattandosi di edificio risalente alla prima metà del xx secolo. Con provvedimento dirigenziale prot. 23862 del 20/06/2012 il Comune ha ordinato il ripristino dei luoghi con demolizione e/o ricostruzione di una serie di opere, per totale difformità tra la relazione dell'ufficio tecnico (prot. 16471 del 2/05/12) e la pratica presentata. Con successivo provvedimento dirigenziale prot. n. 35130 del 17/09/2012 il Comune ha disposto la sospensione dell'ordinanza di cui al prot. 23862 sopra riportata.

Richiesta di autorizzazione paesaggistica ordinaria N. 128/2015, intestata a [REDACTED] leg. rappresentante della Soc. [REDACTED] per lavori di opere di manutenzione straordinaria, risanamento abitativo, parcheggio pertinenziale interrato, locali tecnici e piscina esterna, presentata il 05/05/2015 con il n. 13900/6/3 di protocollo.

Il Comune di Grottaferrata con lettera del 16/06/2015 prot. 18936/6/3 ha richiesto documentazione integrativa (relazione tecnica esplicativa degli aspetti storici-critici, tipologici, materici, tecnologici, strutturali, urbanistici e paesaggistici, parere della Soprintendenza per i beni archeologici, doc. prevista dall'art. 6 del Regolamento per la tutela di edifici di interesse storico) ed ha dichiarato sospesa la pratica edilizia di cui sopra

Denuncia inizio attività N. 46156, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione interna e realizzazione di un ascensore interno del complesso denominato Villa Dusmet, presentata il 18/11/2004 con il n. 46156 di protocollo.

Per tale pratica il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha rilasciato parere favorevole, con lettera prot. 29134/B del 1/02/2005

Denuncia inizio attività a sanatoria N. 29299, intestata a [REDACTED] per lavori di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 DRP 380/2001 per sanare le opere non autorizzate e riconducibili ad una ristrutturazione edilizia come da SCIA prot. 26282 del 28/06/2011, presentata il 27/07/2012 con il n. 29299 di protocollo

Lettera Ministero per i beni e le attività culturali N. 35595, intestata a [REDACTED], per lavori di parere favorevole a seguito di domanda di accertamento per demolizione e parziale ricostruzione di parapetto, cornicione e locali tecnici posti in copertura e modifica scala, rilasciata il 20/12/2012 con il n. 35595 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona PRG - Zona E verde privato vincolato - Regolamento per la tutela di edifici e nuclei di interesse storico, architettonico o ambientale - Cat. B4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le pratiche edilizie risultano tutte definitivamente scadute, mentre il fabbricato è in stato di avanzamento lavori, con la sola realizzazione delle demolizioni previste. Si ritiene pertanto che, allo stato attuale, l'immobile sia totalmente difforme dallo stato di progetto originario e che non abbia le caratteristiche di agibilità/abitabilità per mancanza degli impianti, delle finiture e di parte del tetto piano di copertura, condizione rappresentativa di un fabbricato collabente che non può essere oggetto di classamento catastale, come risulta attualmente. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una fine lavori tardiva parziale, con relazione tecnica fotografica rappresentativa dello stato dei luoghi

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costo di adeguamento comunale per presentazione fine lavori tardivo con relazione tecnica: €.20.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli immobili sono indicati in visura come "in corso di costruzione" e privi di rendita catastale. In mappa risulta indicato un fabbricato non più presente e quindi sarà necessario presentare una pratica catastale di demolizione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GROTTAFERRATA VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY 16

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa storica risalente alla prima metà del 800 a GROTTAFERRATA Via John Fitzgerald Kennedy 16, della superficie commerciale di 4.170,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 184 sub. 501 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via John Fitzgerald Kennedy n. 16, piano: T-1-2, intestato [REDACTED], derivante da variazione della destinazione del 13/12/2012 prot. n. RM1187519 in atti dal 13/12/2012 abitazione F3 (n. 145762.1/2012)
- foglio 2 particella 183 sub. 501 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via John Fitzgerald Kennedy n. 16, piano: T-1-2-3-4, intestato [REDACTED], derivante da variazione della destinazione del 13/12/2012 prot. n. RM1187519 in atti dal 13/12/2012 abitazione F3 (n. 145762.1/2012)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Roma dista circa 20 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★★★★★
esposizione:	★★★★★
luminosità:	★★★★★
panoramicità:	★★★★★
impianti tecnici:	★★★
stato di manutenzione generale:	★★
servizi:	★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un fabbricato da cielo a terra denominato "Villa Dusmet", risalente alla prima metà dell'800, composto da tre livelli, con annesso parco di circa mq. 9.000 completamente delimitato da recinzione in muratura e cancello principale in ferro su Via Kennedy ed entrata secondaria su Via La Macchia. Vi è inoltre un fabbricato secondario, presumibilmente un tempo casa del custode, che di fatto è un villino su due livelli con scala interna, avente le medesime caratteristiche strutturali dell'edificio principale.

L'edificio principale è collocato su un lieve pendio e presenta una differenza di quota tra il lato principale d'ingresso ed il lato posteriore. Sul retro dell'edificio si trova il parco che è ad una quota più bassa rispetto all'ingresso principale.

Al piano terra / seminterrato erano collocate le attività di servizio, mentre al piano terreno parte fuori terra, primo e secondo si trovavano le camere da letto ed i servizi igienici.

L'accesso ai piani superiori avviene tramite una scala interna.

La struttura portante dell'edificio è in muratura di mattoni pieni, mentre i solai sono in ferro ed in laterizi. La copertura è piana e sono presenti travi in ferro che coprono l'intero edificio, probabilmente per sostenere una copertura / solaio mai realizzato.

Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate.

Il lato verso il parco presenta una grande terrazza semicircolare ed un balcone.

Dall'osservazione esterna, i locali dell'edificio principale si presentano completamente al rustico delle finiture, i locali sono privi di muri di tamponamento e dei serramenti, sia interni che esterni. Non è stato possibile effettuare un accesso più accurato all'interno dell'edificio per motivi di sicurezza.

L'intervento di ristrutturazione che riguardava l'intero edificio è stato interrotto da tempo e l'edificio si trova in stato di completo abbandono, soggetto alle intemperie e senza protezione dall'ingresso di estranei.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
villa piano seminterrato	380,00	x	50 %	=	190,00
villa piano terreno	370,00	x	100 %	=	370,00
villa piano primo	370,00	x	100 %	=	370,00

villa piano secondo	370,00	x	100 %	=	370,00
giardino	9.000,00	x	15 %	=	1.350,00
casa custode P:T-1°	350,00	x	100 %	=	350,00
Totale:	10.840,00				3.000,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.000,00 x 500,00 = 1.500.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.500.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.500.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente stima non tiene in considerazione gli eventuali costi per interventi di caratterizzazione dell'area per eventuali bonifiche del sottosuolo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Grottaferrata, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, ufficio tecnico di Grottaferrata

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

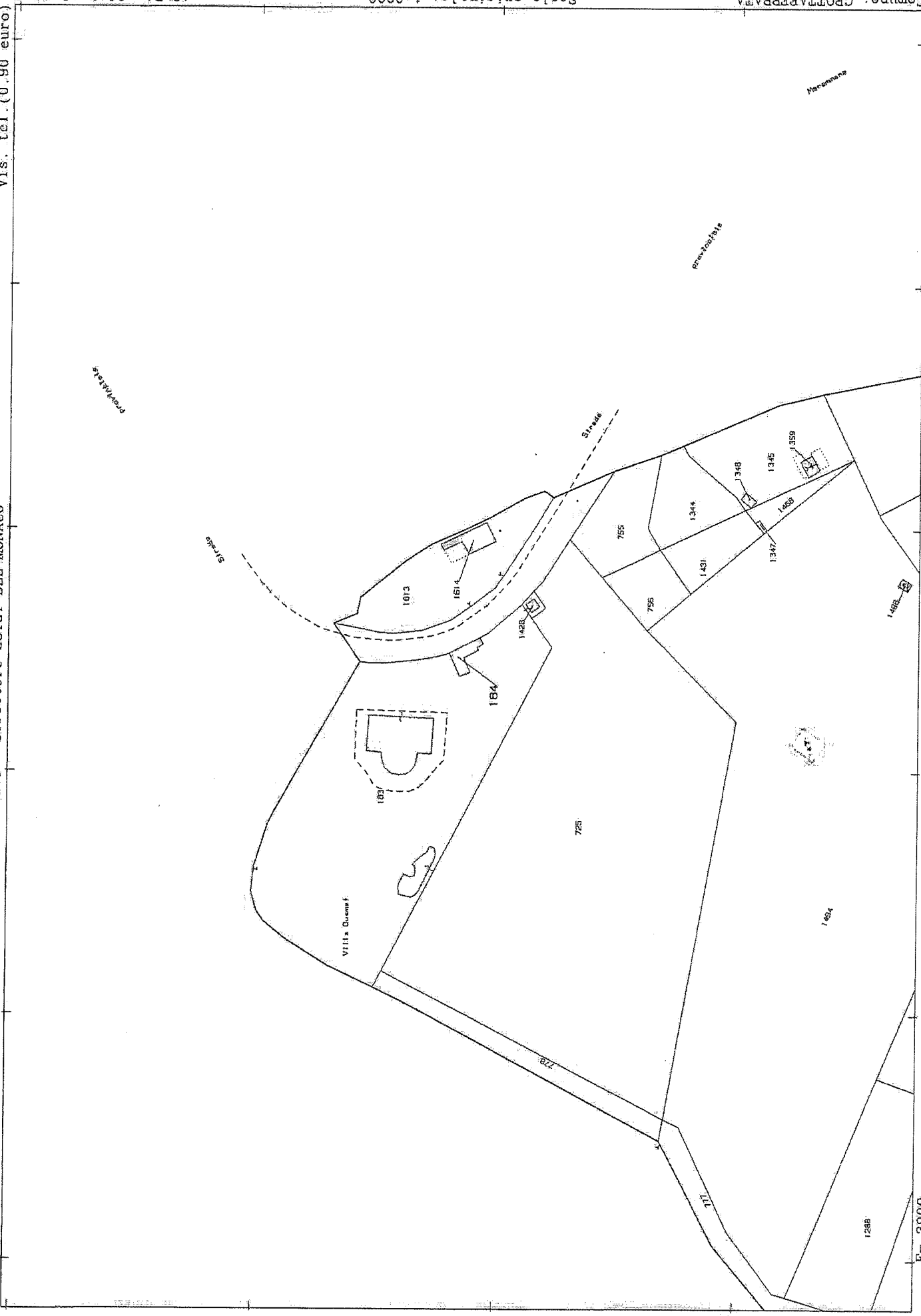
ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	3.000,00	0,00	1.500.000,00	1.500.000,00
				1.500.000,00 €	1.500.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 20.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.480.000,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.480.000,00

data 20/02/2019

il tecnico incaricato
GEOM. LUCA MUTTI







MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII, N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 26705543

Comune: **GROTTACERRATA**



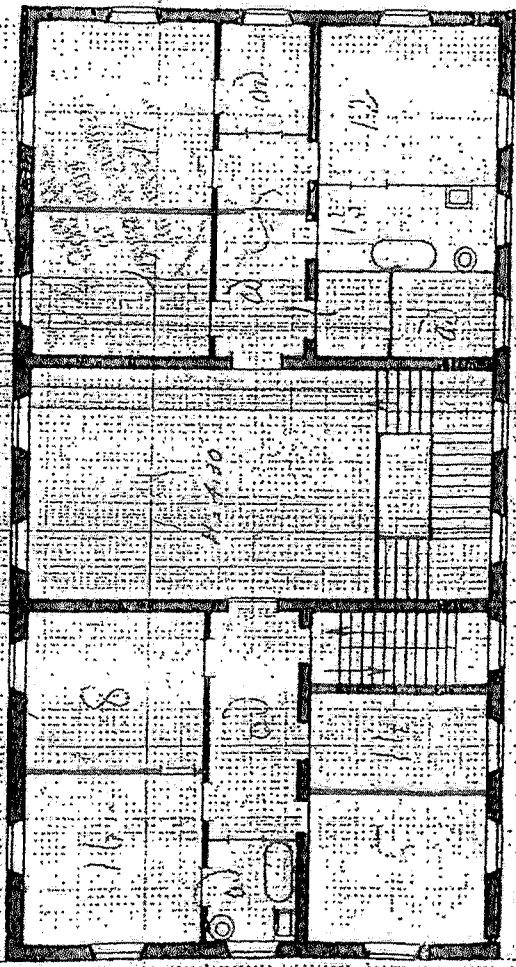
Indirizzo: *viale reginone, n. 101 spa primo piano*

AUDIARIUM GENERALE DELLA
 PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (R.D.L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652)

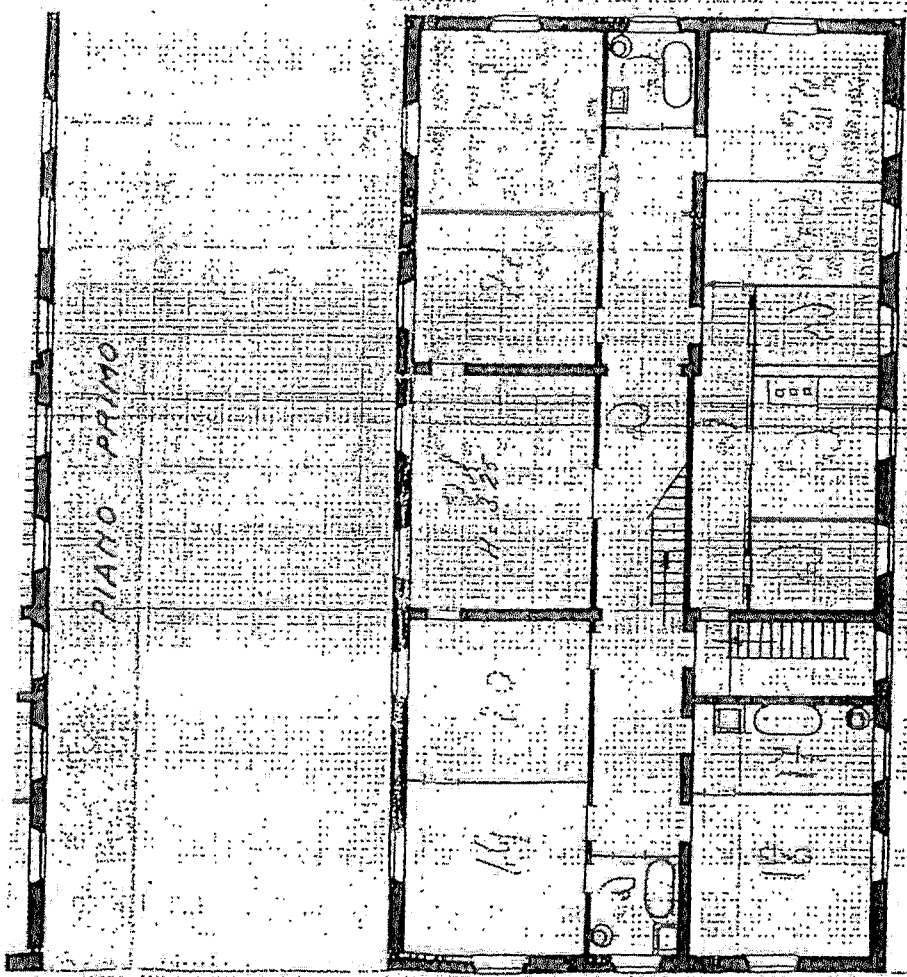
COMUNE
 di *Grottaferrata*

Talloncino di riscontro
 DELLA
 SCHEDA NUMERO
26705543

AVVERTENZA: Il presente
 talloncino deve essere incollato a
 cura del dichiarante sulla plani-
 metria (riprodurre la unità Im-
 mobiliare denunciata con la pre-
 sente scheda) da presentare al
 censù dell'immobile (del R. D. L.
 13 aprile 1939 - XVII, n. 652)



*41620
5.11.2010*



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:500

Compilata da

Titolo, nome e cognome del tecnico

scritto all'Albo de

della provincia di

Data del deposito / 04/01/1910 Firma *G. S. S. S.*

PIANO TERZO

(Terrazza)

PIANO SECONDO

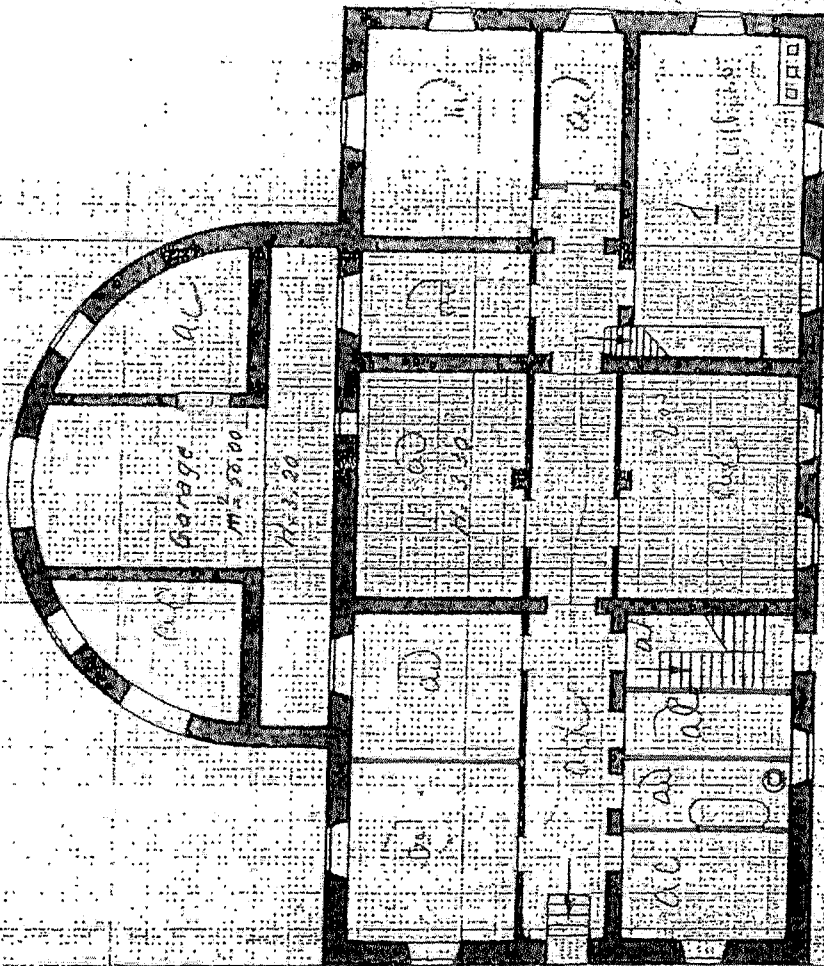


PIANO PRIMO

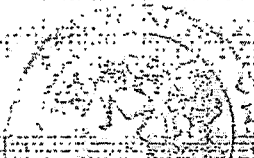
1910

380

36



SEMI INTERRATO



1957/6

340

