



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

FALLIMENTARE

2/2018

DEBITORE:

DIVINA ECO LIVING SRL

GIUDICE:

DOTT. SABRINA PASSAFIUME

CURATORE:

DOTT. GUALTIERO TERENGHI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/06/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LISA RICCI

CF:RCCLSI79E44E290J

con studio in IMPERIA (IM) P.ZA SAN GIOVANNI, 38

telefono: 3479433246

email: lisa_ricci@libero.it

PEC: lisa.ricci@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 2/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a CASTELLARO LOCALITA' ROCCHES SNC, frazione LOCALITA' ROCCHES, quartiere LOCALITA' ROCCHES per la quota di 1/1 di piena proprietà (DIVINA ECO LIVING SRL) Fabbricato agricolo in corso di ultimazione, allo stato grezzo, formato da piano interrato (da interrare) a destinazione magazzino e da piano terra ad uso abitativo/magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1/T. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1302 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB U, superficie 1477
- foglio 8 particella 1303 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB U, superficie 3353

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 194.400,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 194.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 194.400,00
Data della valutazione:	29/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ATTO ASSERVIMENTO TERRENI PER COSTRUZIONE CASA AGRICOLA NOTAIO DOTT CLAVARINO DI GENOVA REP 4054 RACC 2625 DEL 9.03.2007

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 casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune CASTELLARO identificata al FG 8 MAPPALE 771 della superficie di 1800, stipulato il 09/03/2007 a firma di DOTT. ALBERTO CLAVARINO ai nn. 4054/2625 di repertorio, derivante da ATTO ASSERVIMENTO

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.***4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/04/2011 a firma di clavarino alberto ai nn. 9719/6577 di repertorio, registrata il 06/05/2011 a sanremo ai nn. 650/4318, a favore di UGF BANCA S.P.A., contro DIVINA ECO LIVING SRL, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €878000,00.

Importo capitale: €439000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a mappale 1302

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/01/2013 a firma di tribunale di bergamo ai nn. 321 di repertorio, registrata il 25/01/2013 a sanremo ai nn. 650/647, a favore di MARLENGO SRL, contro DIVINA ECO LIVING SRL, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €40554.41.

Importo capitale: €51554.41.

La formalità è riferita solamente a mappale 1032,1303

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/03/2013 a firma di niglio annabarbara ai nn. 331/241 di repertorio, registrata il 04/04/2013 a sanremo ai nn. 276/3214, a favore di CUTILLI MARIALUISA, contro DIVINA ECO LIVING SRL, derivante da ipoteca volontaria a garanzia di debito proprio.

Importo ipoteca: €150000,00.

Importo capitale: €125000,00.

Durata ipoteca: 7 anni.

La formalità è riferita solamente a mappale 1302

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze 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**

Ulteriori avvertenze:

Vincolo paesaggistico dlgs n 42/2004

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

DIVINA ECO LIVING SRL CON SEDE IN BUSTO ARSIZIO CF: 03161840123 per la quota di PROPRIETA 1/1 (dal 14/02/2011), con atto stipulato il 14/02/2011 a firma di CLAVARINO ALBERTO ai nn. 9518 di repertorio, registrato il 10/03/2011 a GENOVA ai nn. 1587.1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

FILIPPI CAMILLA NATA A TAGGIA IL 14/02/1947 FLPCLL47B54L024T per la quota di 1/4 (dal 05/06/1979 fino al 14/02/2011)

FILIPPI DINO NATO A TAGGIA IL 07/03/1938 FLPDNI38C07L024O per la quota di PROPRIETA 1/4 (dal 05/06/1979 fino al 14/02/2011)

FILIPPI GIOVANNI NATO A TAGGIA IL 14/02/1904 per la quota di PROPRIETA 2/4 (dal 05/06/1979 fino al 14/02/2011)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

ATTO ASSERVIMENTO TERRENI PER COSTRUZIONE CASA AGRICOLA NOTAIO DOTT CLAVARINO DI GENOVA REP 4054 RACC 2625 DEL 9.03.2007

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **22/2007**, intestata a DINO FILIPPI NATO A TAGGIA IL 07/03/1938 CF FLPDNI38C07L024O, per lavori di PROGETTO DI FABBRICATO RURALE - LOCALITA ROCICHE, presentata il 16/03/2006 con il n. 1292 di protocollo, rilasciata il 15/05/2007 con il n. 22/2007 di protocollo.

FABBRICATO NON ULTIMATO

AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE AI SENSI DELL ART 159 DLGS 42/2004 N. **H/175**, intestata a DINO FILIPPI NATO A TAGGIA IL 07/03/1938 FLPDNI38C07L024O, per lavori di PROGETTO FABBRICATO RURALE - LOCALITA' ROCICHE, rilasciata il 10/02/2006 con il n. H/175 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON ACCATASTATO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PROCEDENDO ALL'ACCATASTAMENTO TRAMITE TIPO MAPPALE E DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE TIPO MAPPALE : €1.600,00
- REDAZIONE DOCFA PER ACCATASTAMENTO FABBRICATO IN CORSO DI ULTIMAZIONE: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sterrato piano interrato, difformità bucatore, fabbricato REALIZZATO PARZIALMENTE, lavori non ultimati

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria opere realizzate in difformità da progetto e rinnovo autorizzazione ambientale e urbanistica

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

Costi di regolarizzazione:

- rilascio autorizzazione ambientale : €2.000,00
- rilascio concessione urbanistica: €1.500,00
- sanatoria ambientale da stato attuale a stato previsto a progetto: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno e mezzo

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTELLARO LOCALITA' ROCCHES SNC, FRAZIONE LOCALITA' ROCCHES,
QUARTIERE LOCALITA' ROCCHES

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CASTELLARO LOCALITA' ROCCHES SNC, frazione LOCALITA' ROCCHES, quartiere LOCALITA' ROCCHES per la quota di 1/1 di piena proprietà (DIVINA ECO LIVING SRL)

Fabbricato agricolo in corso di ultimazione, allo stato grezzo, formato da piano interrato (da interrare) a destinazione magazzino e da piano terra ad uso abitativo/magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1/T. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1302 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB U, superficie 1477
- foglio 8 particella 1303 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB U, superficie 3353

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono ARMA DI TAGGIA /RIVA LIGURE / CASTELLARO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	ottimo	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato agricolo parzialmente edificato e' situato in zona di pregio vista mare. Sia l'autorizzazione ambientale che il permesso di costruire risultano scaduti. L'immobile risulta difforme dal progetto nelle bucatore (sanabile ai sensi della 36 dpr 380/2001) e deve essere interrato il piatto s1 o sanato ai sensi dell'art 46 dpr 380/2001.

Il fabbricato si trova allo stato grezzo. Il piano seminterrato con fondazione realizzata in platea con muro di contenimento risulta realizzato in cemento armato e dovra' essere interrato sui lati piu corti. Le tamponature esterne sono realizzate in legno xlam. Il solaio di interpiano e' stato realizzato interamente in legno xlam come le stesse murature a piano terra, il tutto opportunamente isolato termicamente. La copertura e' stata realizzata con struttura lamellare e tavolato a vista, isolato termicamente e rivestita con tegole a coppo.

Il manufatto e' privo di rifiniture interne, di pavimentazione, di impianti e di tramezzature; Risulta rifinito esternamente, intonacato, pitturato e rivestito con pietra.

Non vi e' certificazione energetica in quanto il fabbricato non e' nè ultimato nè accatastato ed e' privo di impianti.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

casa agricola in corso di ultimazione

magazzino mq 135,00

magazzino piano terra mq 31

abitazione piano terra (mq 61 abitazione 23 mq portico / pergolato terrazzo)

terreno agricolo 5000 mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **205.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 205.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 205.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato un criterio di stima a corpo, tenendo conto del mercato immobiliare della zona, effettuando una ricerca con le agenzie immobiliari della zona. Il valore dell'immobile finito sarebbe di circa 4000,00 €/mq, ma ad oggi il fabbricato risulta in corso di ultimazione pertanto il valore congruo totale risulta essere quello indicato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio tecnico di Castellaro, agenzie: varie agenzie della zona , osservatori del mercato immobiliare varie agenzie della zona

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	0,00	0,00	205.000,00	205.000,00
				205.000,00 €	205.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 194.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 194.400,00**

Ulteriore 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 (calcolato sul valore di realizzo): **€ 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: **€ 194.400,00**

data 29/06/2018

il tecnico incaricato
LISA RICCI