

TRIBUNALE DI PIACENZA
CIVILE E PENALE SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n° 23/2019

Giudice: Dr. ANTONINO FAZIO
Curatore Fallimentare : Dr. FRANCO CONFALONIERI

ELABORATO PERITALE COMPENDIO IMMOBILIARE

COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA (PC)

LOTTO N. 01

Tecnico Incaricato: Geom. Stefano Roncara'
Iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Piacenza al n. 1295
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Piacenza al n.308
C.F. RNCSFN63C12G337C- P.IVA N.00918410333
con studio in Gropparello (Pc) – Piazza Roma n.46B
telefono: 0523856454 cellulare:3483410456
pec : stefano.roncara@geopec.it
e-mail: georonka@libero.it

INDICE

| | |
|--|------------------|
| PREMESSA | PAGINA 03 |
| 1 - ANALISI DELL'INCARICO E CRITERIO DI STIMA | PAGINA 03 |
| 2 – COMPONENTI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE | PAGINA 04 |
| 3 - DATI E POSIZIONE CATASTALE | PAGINA 04 |
| 4 – DESCRIZIONE DEL BENE E STATO DI POSSESSO | PAGINA 05 |
| 5 - PROVENIENZA - FORMALITA' – VINCOLI – SERVITU' | PAGINA 05 |
| 6 - PROVVEDIMENTI COMUNALI – CONFORMITA' | PAGINA 05 |
| 7 - ALTRE INFORMAZIONI DEL BENE | PAGINA 06 |
| a) <u>Statica dell'immobile</u> | |
| b) <u>Stato di manutenzione dell'immobile</u> | |
| c) <u>Attestato di Prestazione Energetica</u> | |
| d) <u>Spese Condominiali Arretrate</u> | |
| 8 - CONSISTENZA DEI BENI | PAGINA 06 |
| 9 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA DELLE UNITA' IMMOBILIARI | PAGINA 07 |
| 10 - CONCLUSIONI | PAGINA 08 |

-

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Roncarà Stefano, con studio in Piazza Roma n.46/B a Gropparello (PC), iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Piacenza al n.1295 codice fiscale RNC SFN 63C12 G337C, partita IVA 00918410333, ed iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Piacenza al n.308, è stato incaricato dal **Dott Franco Confalonieri** con istanza datata 02.10.2019, nella sua qualità di Curatore del fallimento n.23/2019 della ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXX), via XXXXX n.x, cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quale perito estimatore del **COMPENDIO IMMOBILIARE** del fallimento sopradescritto, e, depositata in data 03.10.2019 ed autorizzata in data 20.10.2019 dal Giudice Delegato Dott. Antonino Fazio;

Accettato l'incarico, lo scrivente eseguiva il sopralluogo presso gli immobili stessi, eseguendo le opportune considerazioni ed accertando le caratteristiche tecnico – costruttive.

In tale occasione redigeva documentazione fotografica .

Nel frattempo lo scrivente reperiva:

1. Le visure presso il Servizio Catastale dell'Agenzia del Territorio di Piacenza e Pavia (servizio on line) per la verifica della posizione catastale delle unità immobiliari, dei terreni e del fabbricato in corso di costruzione che sono oggetto di stima;
2. Effettuava visure presso il Servizio di Pubblicità immobiliare della stessa Agenzia (ex Conservatoria RR.II) al fine di verificare le provenienze dei beni di cui trattasi e la sussistenza di eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sugli stessi.
3. Effettuava l'accesso agli atti nei vari comuni nei quali sono ubicati i beni immobili ne reperiva la documentazione inerente per la verifica della regolarità edilizia e la destinazione urbanistica degli immobili oggetto di stima ;
4. Effettuava inoltre indagini sulla commercialità dei beni oggetto di valutazione, al fine di determinarne il valore di mercato alla data attuale degli stessi.

Vista la mole di proprietà da valutare, per rendere facilmente consultabile la perizia, il sottoscritto ha deciso di raggruppare gli immobili ubicati nel medesimo comune e quindi generando vari " LOTTI" numerandoli dal n.01 al n.12.

Inoltre si è provveduto ad un'ulteriore suddivisione dei "LOTTI" in presenza di più immobili distinti /separati o posti per diversa ubicazione o diverso complesso immobiliare.

Dopodiché il sottoscritto Geom. Roncarà Stefano con studio in Gropparello (Pc) Piazza Roma n.46/B iscritto al Collegio Geometri di Piacenza al n.1295 ed all'albo dei CTU del Tribunale di Piacenza al n. 308, nella qualità di tecnico incaricato si pregia relazionare quanto segue.

1- ANALISI DELL'INCARICO E CRITERIO DI STIMA

L'incarico conferito al sottoscritto consiste nel determinare i valori dei beni immobili di cui alla premessa alla data attuale.

La valutazione consiste, quindi, nel fissare detto bene, attribuendo allo stesso, in base i fattori che lo caratterizzano, il più probabile valore di mercato alla data odierna.

Per la determinazione del valore di beni immobiliari, lo scrivente ritiene che il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriore analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

2 - COMPONENTI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Al momento della valutazione i componenti , tenuto conto delle singole consistenze , delle caratteristiche costruttive e delle destinazioni d'uso erano i seguenti :

- N. 2 POSTI AUTO SCOPERTI posti al piano seminterrato ed ubicati in Via Angelo Azzolini s.n.c. facenti parte del Condominio "XXXXXXXXXXXXXXXX" FIORENZUOLA D'ARDA (PC)

3- DATI E POSIZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono censite con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Fiorenzuola D'Arda (PC)

Intestazione e titolo:

Dati identificativi e di classamento:

- Posto Auto scoperto 1 **Zona Censuaria 1 Foglio 46 Particella 517 Sub. 31**
Via Molinetto – Piano S1 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza mq. 7
Superficie Catastale mq. 7 – Rendita catastale 17,71
- Posto Auto scoperto 2 **Zona Censuaria 1 Foglio 46 Particella 517 Sub. 32**
Via Molinetto – Piano S1 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza mq. 7
Superficie Catastale mq. 7 – Rendita catastale 17,71

In conformita' alle disposizioni contenute nell'articolo 19 , comma 14 , del Decreto Legge n.78/2010 Convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010 n. 122. , lo scrivente dichiara che lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato corrisponde rispetto alle planimetrie che si allegano alla presente.

7 - ALTRE INFORMAZIONI DEL BENE

a) Statica dell'Immobile

La statica dell'Immobile che raccoglie i due posti auto di cui trattasi si presenta visivamente in buono stato ;

b) Stato di Manutenzione dell'Immobile

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato ove sono poste le 2 unita' immobiliari oggetto di stima e' buono , sia per quanto riguarda gli esterni sia per l'area cortilizia e rampa box ;

c) Attestato di Prestazione Energetica

Le unita' immobiliari non sono di **Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.).

Lo scrivente non provvede alla predisposizione dell'Attestato poiché la perizia viene depositata successivamente all'entrata in vigore del Decreto 6480 del 30/07/2015 attuativo della DGR 3868 che al punto 3.4 comma c cita: *"i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali" sono esclusi dall'applicazione della norma."*

NOTA: Se ancora necessario l'Attestato potrà essere redatto a seguito di aggiudicazione e prima del decreto di trasferimento.

d) Spese Condominiali

L'amministratore Condominiale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mi ha inviato Tabella Riparto Consuntivo Esercizio Ordinario 2017 dal 01.01.2017 al 31.12.2017 , e Bilancio Preventivo 2018 dalla quale risulta a carico delle unita' immobiliari oggetto della presente perizia un debito di € 5,08 ciascuna.

8 - CONSISTENZA DEI BENI

La superficie commerciale vendibile viene calcolata dando alla superficie netta dei 2 posti auto con un coefficiente del 100%,

Pertanto, in base al criterio di misurazione sopra definito, la superficie presa in esame ai fini estimativi è la seguente:

| | |
|---------------------|--------------------------|
| - Posto Auto sub.31 | Mq.7.50 x 100% = Mq.7.50 |
| - Posto Auto sub.32 | Mq.7.50 x 100% = Mq.7.50 |

9 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene, comparando detti valori con quelli riportati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

La valutazione delle unità immobiliari in oggetto sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato", ottenuto a partire dal valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate opportunamente abbattuto forfettariamente per tenere conto della situazione attuale del mercato immobiliare e **dell'assenza di garanzia per vizi occulti.**

E' inoltre importante evidenziare che la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fa riferimento ad unità immobiliari con diversi stati di conservazione .

Nella valutazione lo scrivente ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- Destinazione d'uso (non residenziale);
- Ubicazione in quartiere tranquillo ed abbastanza vicino ad esercizi commerciali e servizi pubblici,;
- Grado di finitura (economico) e Stato di conservazione (buono);
- Andamento attuale del mercato immobiliare che, ormai da anni, sta attraversando una grave fase di stagnazione, la quale si ripercuote negativamente sulla commerciabilità dei beni immobili.
- A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce ai beni immobiliari in oggetto il seguente valore di stima:

- **POSTO AUTO Sub.31**

Posto auto scoperto ubicato al piano seminterrato

➤ Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:

Posto auto scoperto : mq. 7.50 x €/mq 300,00 = 2.250,00 €

A dedurre:

Abbattimento forfettario del 20%

- riduzione del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale
e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria
e per la grave situazione del mercato immobiliare

€ 2.250,00 x 20% = 450,00 €

TOTALE VALORE DI STIMA

1.800,00 € oltre ad I.v.a. di Legge

TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO

1.500,00€ oltre ad I.v.a. di Legge

- **POSTO AUTO Sub.32**

Posto auto scoperto ubicato al piano seminterrato

➤ Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:

Posto auto scoperto: mq. 7.50 x €/mq 300,00 = 2.250,00 €

A dedurre:

Abbattimento forfettario del 20%

- riduzione del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale
e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria
e per la grave situazione del mercato immobiliare

€ 2.250,00 x 20% = 450,00 €
TOTALE VALORE DI STIMA 1.800,00 € oltre ad I.v.a. di Legge

TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO 1.500,00€ oltre ad I.v.a. di Legge

10 - CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geom. Roncarà Stefano con studio in Piazza Roma n.46/B a Gropparello (PC), iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Piacenza con matricola n.1295 codice fiscale RNC SFN 63C12 G337C, partita IVA 00918410333, tenuto presente di quanto sopra scritto, ritiene di attribuire alle n.2 unità oggetto di stima un valore pari a:

- **POSTO AUTO Sub.31** = € 1.500,00 (Millecinquecento/00 euro) + Iva di Legge
- **POSTO AUTO Sub.32** = € 1.500,00 (Millecinquecento/00 euro) + Iva di Legge

Valore Complessivo LOTTO 01 € 3.000,00 (tremila/00 euro) oltre Iva di legge

Gropparello ,li' 07.01.2020

Il perito
STEFANO RONCARA'

Collegio Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Piacenza
N.° 1295
Stefano RONCARA'
