

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 PONTE DELL'OLIO (PC)

LOTTO N. 03 A

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 06
6 - PROVVEDIMENTI COMUNALI – CONFORMITA'	PAGINA 07
7 - ALTRE INFORMAZIONI DEL BENE	PAGINA 08
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 08
9 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA DELLE UNITA' IMMOBILIARI	PAGINA 09
10 - CONCLUSIONI	PAGINA 10

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 XXXXXXXXXXXX (XXXXXX), via XXXXX n.X, cod.fisc. XXXXXXXX , 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 e' provveduto ad un'ulteriore suddivisione dei "LOTTI" in presenza di piu' 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 prega 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 piu' probabile valore di mercato alla data odierna.

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

Si reputa infatti che la via diretta sia la piu' 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 , e' 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 :

- **Ponte dell'Olio (PC)** n. 2 Villette a Schiera di civile abitazione con e n. 2 box al piano seminterrato ed ubicate in Via Montegrappa s.n.c. (Localita' detta " Il Ghizzo ")

L'area sulla quale insistono gli immobili deriva dall'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (P.P.I.P.) approvato dal Consiglio Comunale di Ponte dell'Olio in data 02.11.2006 con Deliberazione n. 78, oggetto di convenzione urbanistica stipulata avanti il notaio Boscarelli in data 16.04.2007, registrata a Piacenza lo 03.05.2007 al n.3389 e trascritta sempre a Piacenza lo 04.05.2007 ai nn.7491/4603.

Si tratta di un complesso edilizio composto da tre abitazioni a schiera con cantine, autorimesse ed aree pertinenziali di cui 2 (Quelle ai lati in foto) oggetto della presente perizia.

3 - DATI E POSIZIONE CATASTALE

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

Catasto Fabbricati del Comune di Ponte dell'Olio (PC)

Intestazione e titolo:

Dati identificativi e di classamento:

- Villetta 1 Foglio 11 Particella 2000 Sub. 2
Strada Ghizzo snc – Piano S1-T-1
Categoria A/2 – Classe 2 – Vani 9
Superficie Catastale Totale mq. 175.00
Rendita catastale 581,01

- Box Foglio 11 Particella 2000 Sub. 5
Strada Ghizzo snc – Piano S1
Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza mq. 40
Superficie Catastale mq. 46 – Rendita catastale 115,69

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.

Con la precisazione che i subalterni 2 e X vanno completati con lavorazioni interne di cui ci sara' precisazione al capitolo 6.

Inoltre e' presente il subalterno 1 del mappale 2000 Foglio 11 di Ponte dell'Olio (Pc) B.c.n.c. area / stradello comune a tutte e tre le villette.

4- DESCRIZIONE DEL BENE E STATO DI POSSESSO

Si tratta di n. 2 civili abitazioni (sub. X e sub. 2) con pertinenze, poste su tre livelli e libere su tre lati, così composte:

- al piano seminterrato abbiamo, oltre al disimpegno per l'accesso ai locali comunicante direttamente all'esterno, una cantina, una lavanderia, una rimessa ed il vano scala;
- al piano rialzato abbiamo una cucina, un soggiorno, il vano scala, un porticato ed un terrazzo parzialmente coperto;
- al piano primo fuori terra abbiamo un disimpegno, tre camere da letto **(TUTTE NON MATRIMONIALI essendo la loro superficie netta < ai mq. 14.00)** , un servizio igienico, un terrazzo coperto ed un balcone coperto;
- l'area pertinenziale scoperta è composta da un cortile pavimentato sul fronte principale e da un'area verde sul fronte posteriore.
- A servizio di ogni villetta c'e' un' autorimessa doppia in batteria, conglobata e collegata alle rispettive abitazioni di cui al sub.2 e sub. 4

Alla data del sopralluogo avvenuto il 26.11.2019, le unita' immobiliari risultavano libere. Non risultano in essere contratti di locazione.

Il complesso edilizio inizia a manifestare alcuni segni di degrado, soprattutto a causa del mancato utilizzo e quindi della ordinaria manutenzione che solitamente contribuisce al sostegno della fabbrica; al fine di

procedere alla vendita resta quindi utile provvedere al rialzo delle situazioni di degrado più manifeste circa la cui consistenza economica si segnalera' piu avanti un importo indicativo a riduzione del valore stimato. Siamo all'estrema periferia NORD – EST del paese , nelle vicinanze di una zona industriale . Inoltre si vuole evidenziare la mancanza di un bagno nella zona giorno delle villette.

5- PROVENIENZA – FORMALITA' – SERVITU' - VINCOLI

Provenienza

- Atto di acquisto area con atto NOTAIO XXXXXXXXXXXXXXX del 05.11.2003 repertorio n. 58271/20122 trascritto a Piacenza in data 21.11.2003 n. registro generale 116726 n. registro particolare 11578

Formalita'

- Atto di mutamento denominazione o ragione sociale con atto NOTAIO XXXXXXXXXXXXXXX del 23.12.2004 repertorio n. 50124 trascritto a Piacenza in data 30.12.2004 n. registro generale 19795 n. registro particolare 13172
- Atto di Convenzione Edilizia con atto NOTAIO XXXXXXXXXXXXXXX del 07.06.2005 repertorio n. 67779/24911 trascritto a Piacenza in data 04.05.2007 n. registro generale 7491 n. registro particolare 4603
- Atto di Convenzione Edilizia con atto NOTAIO XXXXXXXXXXXXXXX del 16.04.2007 repertorio n. 68913 trascritto a Piacenza in data 20.12.2004 n. registro generale 18932 n. registro particolare 12550

Formalita' Pregiudizievoli

Le unita' immobiliari oggetto di stima , alla data del 23.11.2019 risultano gravate dalle seguenti formalita' pregiudizievoli :

- **Iscrizione in data 24.11.2010** ai n.16291 di Registro generale n. 3019 di Registro Particolare eseguita presso il Servizio di Pubblicita' immobiliare di Piacenza e relativa **all'ipoteca volontaria** derivante da concessione di concessione a garanzia di mutuo in forza di atto rogato dal NOTAIO XXXXXXXXXXXXXXX di Piacenza in data 23.11.2010 n. repertorio 196592/22721 Ipoteca d'importo pari ad **€ 754.500,00** , di cui € 503.000,00 per capitale , € 251.500,00 per spese , gravante sulle unita' immobiliari poste in Ponte dell'Olio (Pc) , censite al Foglio 11 mappale 2000 subalterni 2,3,4,5,6,7, ed 1 (Ente Comune) a favore **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede a **XXXXX (XX) C.F.XXXXXXXXXX** per la quota di 1 / 1 e contro **XXXXXXXXXXXX** con sede a **XXX XXXX (XX) Via XXX n.X C.F. XXXXXXXX** per la quota d 1/1;
- **Restrizione beni : Annotazione** presentata in data 14.12.2017 al Servizio di Pubblicita' immobiliare di Piacenza registro generale n.1937 registro particolare n. 15848
(Risultano liberati i subalterno 3 – subalterno 6 e parte subalterno 1 venduti)
- **Trascrizione** in data **20.09.2019** al n. registro generale 11920 n. registro particolare 8504 eseguita presso il Servizio Pubblicita' Immobiliare di Piacenza e relativa alla sentenza dichiarativa di **FALLIMENTO** emessa dal Tribunale di Piacenza in data 08.07.2019 numero repertorio 23/2019 gravante sulle unita' oggetto della presente perizia di stima e cioe' foglio 11 di Ponte dell'Olio

mappale 2000 subalterni 2-4-5-7 per l'intera proprietà a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera proprietà' contro XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (XX) Via XXXXXX n. X cod.fisc. XXXXXXXX per l'intera proprietà' ;

6 - PROVVEDIMENTI COMUNALI - CONFORMITA'

Il fabbricato è stato edificato in forza di Permesso di Costruire n. 3400 del 11.05.2007 con oggetto NUOVA COSTRUZIONE DI N.3 CASE A SCHIERA e successiva D.I.A. per variante n.2494 del 11.05.2010.

A completamento dei procedimenti edilizi, in data 28.03.2012 con provvedimento prot. n.2868/2012 (per il sub.5) ed in data 18.06.2012 con provvedimento prot. n.5361/2012 (per i sub. 2/3/4/6/7) sono stati rilasciati i Certificati di Conformità Edilizia ed Agibilità.

Comunque non essendo state completate le lavorazioni interne sulle unità oggetto della presente perizia di stima, si renderà necessario presentare al S.U.E. del Comune di Ponte dell'Olio (PC) richiesta di S.C.I.A. per l'esecuzione di tali opere che consistono in :

- Posa pavimenti interni
- Posa rivestimenti interni
- Posa zoccolino battiscopa
- Posa di alcune Porte interne
- Posa alcuni Sanitari
- Tinteggiatura interna
- Posa / Sostituzione Caldaia a gas metano
- Completamento impianto elettrico ed idrico sanitario
- Revisione serramenti esterni

Al termine delle lavorazioni andrà presentata richiesta di S.C.E.A. (Segnalazione certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità ad integrazione delle precedenti Abitabilità / Agibilità rilasciate) Si esprime giudizio di CONFORMITA' PARZIALE ai provvedimenti abilitativi .

7 - ALTRE INFORMAZIONI DEL BENE

a) Statica dell'Immobile

La statica dell'Immobile che raccoglie le unità immobiliari di cui trattasi si presenta visivamente in buono stato a parte una cavillatura sulla muratura a Nord della Villetta subalterno 4 (allegata Fotografia) ;

b) Stato di Manutenzione dell'Immobile

Il complesso edilizio inizia a manifestare alcuni segni di degrado, soprattutto a causa del mancato utilizzo e quindi della ordinaria manutenzione che solitamente contribuisce al sostegno della fabbrica; al fine di

procedere alla vendita resta quindi utile provvedere al rialzo delle situazioni di degrado più manifeste circa la cui consistenza economica si segnalera' piu avanti un importo indicativo a riduzione del valore stimato.

c) **Attestato di Prestazione Energetica**

Le unita' immobiliari non sono dotate 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**

Non risultano Spese Condominiali inavase non essendo costituito un condominio .

8 - CONSISTENZA DEI BENI

Per la determinazione della consistenza commerciale delle unita' immobiliari oggetto di stima lo scrivente ha calcolato le stesse , sulla scorta dei rilievi eseguiti e dei disegni allegati ai provvedimenti edilizi rilasciati , la superficie e' comprensiva delle murature interne ed esterne (1/2 quelle a confine con altre u.i. o parti comuni)

La superficie Lorda della parte abitativa al 100% .

La Superficie Lorda della cantina / lavanderia / Ingresso al 50 %.

La superficie Lorda dei porticati e balconi al 30% fino a 25 mq. ed al 10% per l'ulteriore superficie

La superficie Lorda del box al 100%

La superficie Lorda dell'area esclusiva al 10% fino a 25 mq. ed al 2% per l'ulteriore superficie

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

- Abitazione sub.5	Mq. 175.00
- Box sub.2	Mq. 44.50

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 (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.

TABELLA VALORI OMI

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1
 Provincia: PIACENZA
 Comune: PONTE DELL'OLIO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO TUTTO IL PAESE
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione, Residenziale Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1600	L	4	5,3	L
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	2,6	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	1,9	2,5	L
Box	NORMALE	450	550	L	1,9	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1300	L	3,3	4,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1400	1700	L	4,7	5,7	L

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce ai beni immobiliari in oggetto il seguente valore di stima:

- **Abitazione Sub. 2**

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

Abitazione di tipo civile : mq. 175.00 x €/mq 1.050,00 = 183.750,00 €

A dedurre:

- riduzione del 10% 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
 $€ 183.750,00 \times 10\% = 18.375,00 €$
- Spese Tecniche SCIA completamento lavori e SCEA a lavori ultimati 2.500,00 €
- Opere edili di completamento /Revisione / sistemazione 22.755,00 €

TOTALE VALORE DI STIMA SUB.5

140.120,00 € oltre ad I.v.a. di Legge

- **Box Sub.5**

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

Box : mq. 44.50 x €/mq 450,00 = 18.600,00 €

A dedurre:

- 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

€ 18.600,00 x 20% = 3.720,00 €

- opere interne a completamento
a corpo

1.000,00 €

TOTALE VALORE DI STIMA SUB. 5 **13.880,00 €** oltre ad I.v.a. di Legge

TOTALE COMPLESSIVO VALORE DI STIMA (SUB. 2+ SUB.5)

154.000,00 € oltre ad I.v.a. di Legge

Totale arrotondato valore di Stima **LOTTO 03A (SUB. 2+ SUB.5)**

€ 154.000,00 (Centocinquantaquattromila/00 euro) oltre iva di legge

**** Foglio 11 mappale 200 subalterno 1 Bene Comune Non Censibile (Stradello privo di Valore autonomo)**

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 al LOTTO 3A che ricomprende le unità oggetto di stima un valore complessivo pari a:

Totale arrotondato valore di Stima **LOTTO 03A (SUB.2 + SUB.5)**

€ 154.000,00 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'
