

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 SARMATO (PC)

-

LOTTO N. 05 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 04 |
| 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 07 |
| 6 - PROVVEDIMENTI COMUNALI – CONFORMITA' | PAGINA 09 |
| 7 - ALTRE INFORMAZIONI DEL BENE | PAGINA 09 |
| 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 09 |
| 9 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA DELLE UNITA' IMMOBILIARI | PAGINA 09 |
| 10 - CONCLUSIONI | PAGINA 11 |

-

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 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 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 :

- **Comune di SARMATO (PC) Via Fornacetta n.1**
n. 3 appartamenti di civile abitazione di cui 2 posti al Piano Rialzato ed 1 al Primo con questi ultimo dotato di soffitta al Piano Secondo , tutti con cantine al Piano Seminterrato e n. 3 box al piano seminterrato ;

Il fabbricato di cui le unita' immobiliari fanno parte e' una palazzina residenziale composta da n.8 abitazioni , disposta su tre livelli fuori terra , oltre ad un seminterrato con autorimesse e cantine .

L'immobile e' inserito in un contesto lottizzato , nella zona Ovest dell'abitato di Sarmato, nelle vicinanze della Piazza sede del Comune e delle Scuole..

3- DATI E POSIZIONE CATASTALE

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

Catasto Fabbricati del Comune di SARMATO (PC)

Intestazione e titolo:

Dati identificativi e di classamento:

- Appartamento 1

Foglio **15** Particella **793** Sub. **11**
Via Fornacetta – Piano T-S1
Categoria A/2 – Classe 3 – Vani 3,5
Superficie Catastale Totale mq. 72.00
Rendita catastale 271,14

- Box 3

Foglio **15** Particella **793** Sub. **8**

Via Fornacetta – Piano S1

Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza mq. 16

Superficie Catastale mq. 17 – Rendita catastale 63,63

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.

4- DESCRIZIONE DEL BENE E STATO DI POSSESSO

Subalterno 11

Si tratta di una civile abitazione e da una cantina.

L'abitazione, posta al piano terra, è composta da un ingresso integrato nel soggiorno con angolo cottura, da una camera da letto e da un servizio igienico.

Nel soggiorno sbarca una scala a chiocciola che collega l'abitazione alla sottostante cantina pertinenziale.

Subalterno 8

Si tratta di autorimessa singola;

Si precisa che il subalterno 1 Beni Comuni Non censibili (E' Privo di valore autonomo)

Il fabbricato risulta cosi' costruito :

- fondazioni, muri di elevazione del seminterrato, muri e rampe del vano scala in c.a.;
- struttura di elevazione ai piani superiori con pilastri e travi in c.a.;
- pareti divisorie al piano seminterrato in blocchi di cemento a vista;
- pareti di tamponamento a cassa vuota con muratura esterna in laterizi semipieni e contropareti interne in laterizio forato;
- pareti divisorie interne in laterizi forati;
- solaio di copertura del piano seminterrato in lastre di calcestruzzo con intradosso a vista, solai superiori in latero cemento;
- tetto a falda inclinata, con manto di copertura in tegole di cemento con lattoneria in lamiera di acciaio preverniciata;
- le pareti ed i soffitti dei locali interni, ad esclusione del piano seminterrato, sono finite con intonaco civile e tinteggiate;
- i fronti finiti con intonaco civile e tinteggiati;

Il riscaldamento, autonomo per ogni abitazione, è a circolazione di acqua calda con caldaia a gas metano e corpi radianti in acciaio smaltato.

Sanitari e rubinetteria sono di primaria marca (Ideal Standard).

I serramenti esterni vetrati hanno telaio in legno (pino impregnato tinta noce), vetrocamere, zanzariere e persiane battenti a gelosia in alluminio verniciato ; i serramenti interni sono in legno con pannelli tamburati; i portoncini d'ingresso sono di tipo blindato; le autorimesse hanno chiusura con serranda basculante in lamiera d'acciaio preverniciato.

L'impianto elettrico e di illuminazione è dotato di videocitofono e di impianto per il segnale Tv completo di antenne e parabola.

Le pavimentazioni di tutti i locali ed rivestimenti dei bagni risultano in monocottura ceramicata.

Gli zoccolino battiscopa sono in legno.

Terrazzi e balconi sono pavimentati in monocottura ceramicata antigeliva, con omogeneo zoccolino battiscopa.

Le rimesse sono pavimentate in cemento, con le rampe di accesso finite a spina di pesce.

Davanzali, soglie, copertine e pavimentazione dei vani scala sono realizzati in pietra naturale.

Parapetti dei balconi, delle scale e dei loggiati sono in acciaio.

Le recinzioni sono così eseguite:

- lungo il perimetro del lotto è presente una recinzione con pannelli in acciaio zincato posati su muretto;
- cancelli, pedonali e carraio, sono in acciaio zincato conformi alla recinzione.

Alla data del sopralluogo avvenuto il **23.11.2019** le unita' immobiliari risultavano libere.

Non risultano in essere contratti di locazione.

Le unita' immobiliari fanno parte del Condominio "**XXXX**" per le quali dalla Tabella Millesimale inviatami dalla **XXXXXXXX**, quale amministratore, si evince, che le quote proporzionali di comproprietà nelle parti comuni dello stabile di cui i beni qui in perizia fanno parte, sono pari a :

TABELLA A

Subalterno 11 mm. 80.23

Subalterno 8 mm. 13.44

TABELLA B

Subalterno 11 mm. 56.73

Subalterno 8 mm. 15.73

5- PROVENIENZA – FORMALITA' – SERVITU' - VINCOLI

Provenienza

- Atto di acquisto area con atto NOTAIO XXXXXXXXXXXX del 23.04.1985 repertorio n. 44127/13363 registrato a a Piacenza in data 13.05.1985 n. 2284 ;
-
- Atto di acquisto area con atto NOTAIO XXXXXXXXXXXX del 29.07.1991 repertorio n. 2219/173 registrato a a Piacenza in data 01.08.1991 n. 2338 ;

Formalita'

- Atto di Convenzione Edilizia con atto NOTAIO XXXXXXXXXXXX del 10.06.1992 repertorio n. 137437/5928 registrata a Piacenza in data 29.06.1992 n. 1388 ;
- Atto di Convenzione Edilizia con atto NOTAIO XXXXXXXXXXXX del 23.03.1993 repertorio n. 141251/6411 registrato a Piacenza in data 07.04.1993 n. 598 ;
- Atto di mutamento denominazione o ragione sociale con atto NOTAIO XXXXXXXXXXXX del 23.12.2004 repertorio n. 50124 trascritto a Piacenza in data 30.12.2004 n. registro generale 19795 n. registro particolare 13172

Formalita' Pregiudizievoli

Le unita' immobiliari oggetto di stima , alla data del 28.11.2019 risultano gravate dalle seguenti formalita' pregiudizievoli :

- Iscrizione in data 24.11.2010 ai n.16290 di Registro generale n. 3018 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 fondiario in forza di atto rogato dal NOTAIO XXXXXXXXXXXX di Piacenza in data 23.11.2010 n. repertorio 196591/22720 Ipoteca d'importo pari ad € 1.020.000,00 di cui € 680.000,00 per capitale , € 340.000,00 per spese , gravante sulle unita' immobiliari poste Sarmato (Pc) Via Fornacetta , censite al Foglio 15 mappale 793 subalterni 10,11,12,13,14,15,16,17,2,3,4,5,6,7,8,9 Catasto Terreni Foglio 15 mappale 793 Ente Urbano per la quota di 1/1 a favore XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXX (XX) Via XXXX n.X C.F.XXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXX (XX) Via XX n.X C.F. XXXXXXXX per la quota di 1/1;

Annotazione presentata il 17.02.2011 al servizio di pubblicita' immobiliare di Piacenza Registro Particolare n. 465 Registro Generale n. 3059 FRAZIONAMENTO QUOTA ;

Annotazione presentata il 28.11.2012 al servizio di pubblicita' immobiliare di Piacenza Registro Particolare n. 1692 Registro Generale n. 13924 FRAZIONAMENTO QUOTA atto NOTAIO XXXXXXXXXXXX repertorio n. 198792/23799 ;

Annotazione presentata il 21.06.2017 al servizio di pubblicita' immobiliare di Piacenza Registro Particolare n. 966 Registro Generale n. 7487 FRAZIONAMENTO QUOTA ;

Annotazione presentata il 21.06.2019 al servizio di pubblicita' immobiliare di Piacenza Registro

Particolare n. 1308 Registro Generale n. 8396 FRAZIONAMENTO QUOTA ;

Ipoteca € 813.000,00 Capitale € 542.000,00 (subalterni rimasti di proprieta' XXXX insieme ad altri)

- **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 15 di Sarmato (Pc) mappale 5793 subalterni 11-12-16-3-4-8 per l'intera proprieta' a favore della **XXXXXXXXXXXX** per **l'intera proprieta'** contro **XXXXXXXXXXXX** con sede in XXXXXXX (XX) Via XXX n. X cod.fisc. XXXXXX per l'intera proprieta'.

6 - PROVVEDIMENTI COMUNALI - CONFORMITA'

Il fabbricato di cui le unita' immobiliari fanno parte, è stato edificato in forza di Permesso di Costruire n. 20 del 07.02.2007 e D.I.A. per variante n.21 del 12.06.2008.

A completamento dei procedimenti edilizi, con provvedimento prot.n.9970 del 18.12.2008, è stato rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità.

Dai rilievi compiuti in loco sulle unita' immobiliari , confrontanti con le tavole di progetto e , con il conforto della Circolare prot. PG/2018/0410371 del 5 giugno 2018. della Regione Emilia Romagna con oggetto : Indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 – bis della L.R. n. 23/2004 ed ulteriore comma 1 tolleranza esecutiva comma 1.bis tolleranze di cantiere si dichiara la **CONFORMITA' URBANISTICA** ;

7 - ALTRE INFORMAZIONI DEL BENE

a) **Statica dell'Immobile**

La statica dell'Immobile che raccoglie le unita' immobiliari di cui trattasi si presenta visivamente in buono stato;

b) **Stato di Manutenzione dell'Immobile**

Il complesso edilizio non manifesta segni di degrado.

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**

Le unita' immobiliari fanno parte del Condominio "XXX" da email inviatami dal XXXXXX, quale amministratore, in data 02.12.2019 ore 08.41

Mi ha comunicato che :

" LA XXXXXX NON RISULTA DEBITRICE PER LA GESTIONE 2019 DEL CONDOMINIO XXX"

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 al 25%

La superficie Lorda della cantina al 50% per il subalterno 11 avendo accesso diretto

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

La superficie Lorda del box al 100%

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

Subalterno 11 mq. 80.50 circa

Subalterno 8 mq. 17.00 circa

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: SARMATO
 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 | NORMALE | 850 | 1200 | L | 2,8 | 4 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 600 | 800 | L | 1,9 | 2,5 | L |
| Box | NORMALE | 450 | 600 | L | 1,9 | 2,5 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 1000 | 1300 | L | 3,3 | 4,3 | L |

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

- **Abitazione Sub. 11**

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

Abitazione di tipo civile : mq. 80.50 x €/mq 950,00 = 76.475,00 €

A dedurre:

- riduzione del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale
 , per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria
 e per la grave situazione del mercato immobiliare

€ 76.475,00 x 10% = 7.647,50 €

-Installazione o Sostituzione Caldaia 2.000,00 €

66.827,50 €

- Ad aggiungere arredamento :

Cucina attrezzata – divani – armadi- Reti letto 1.500,00 €

68.327,50 €

TOTALE VALORE DI STIMA SUB.11 **68.327,50 €** oltre ad I.v.a. di Legge

TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO SUB.11 **68.000,00 €** oltre ad I.v.a. di Legge

- **Box Sub 8**

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

Box: mq. 17.00 x €/mq 600,00 = 10.200,00 €

A dedurre:

- riduzione del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale
,per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria
e per la grave situazione del mercato immobiliare

€ 10.200,00 x 10% = 1.020,00 €

TOTALE VALORE DI STIMA SUB. 8 **9.180,00 €** oltre ad I.v.a. di Legge

TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO SUB. 8 **9.000,00 €** oltre ad I.v.a. di Legge

Totale arrotondato valore di Stima LOTTO 5A SUB. 11 + SUB.8
(vendita abbinata) 77.000,00 € (Settantasettemila/00 euro) 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 al LOTTO 5A che ricomprende le unità oggetto di stima un valore complessivo pari a:

Totale arrotondato valore di Stima LOTTO 5A SUB. 11 + SUB.8
(vendita abbinata) 77.000,00 € (Settantasettemila/00 euro) oltre ad I.v.a. di Legge

Gropparello ,li'07.01.2020

Il perito
STEFANO RONCARA'

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