

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 TRIVOLZIO (PV)
VIA MADONNA DEL CHIESUOLO n° 18

LOTTO N. 12
PALAZZINA B 4

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 05
4 – DESCRIZIONE DEL BENE E STATO DI POSSESSO	PAGINA 06
5 - PROVENIENZA - FORMALITA' – VINCOLI – SERVITU'	PAGINA 09
6 - PROVVEDIMENTI COMUNALI – CONFORMITA'	PAGINA 10
7 - ALTRE INFORMAZIONI DEL BENE	PAGINA 11
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 12
9 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA DELLE UNITA' IMMOBILIARI	PAGINA 12
10 - CONCLUSIONI	PAGINA 14

-

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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX), via XXXXX n.X cod.fisc. XXXXXXXXX, 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 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 ai 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 :

L'immobile in argomento è costituito da n.3 palazzine edificate su di una piattaforma interrata comune che ospita cantine e rimesse.

Delle tre palazzine, due hanno tre piani fuori terra (palazzina centrale, palazzina Sud), la terza due piani fuori terra (palazzina Nord).

A giudizio dello scrivente , anche per offrire una migliore “ appetibilità” “ commerciale si e' provveduto a dividere il **LOTTO 12 in A – B – C** , uno per ogni palazzina , per arrivare ad avere un valore di stima per ogni unita' immobiliare abitativa con relativo box , ed inoltre, per determinare un valore di stima complessivo per intera palazzina.

La PALAZZINA A – Composta da n. 8 abitazioni e n. 11 Box

La PALAZZINA B - Composta da n. 12 abitazioni e n. 17 Box

La PALAZZINA C – Composta da n. 13 abitazioni e n. 8 box

Verificato che tra la Palazzina B e la C esiste uno scompensato tra il numero di abitazioni e quello dei box

A n.5 Abitazioni della PALAZZINA C vengono assegnati n. 5 Box della PALAZZINA B.

- **Comune di Trivolzio (PV) Via Madonna del Chiesuolo PALAZZINA B
composta da n.12 appartamenti con cantine e n. 17 box**

FOTO PALAZZINA B

Il fabbricato di cui le unita' immobiliari fanno parte e' una palazzina residenziale composta da n.12 abitazioni , disposta su tre livelli fuori terra , oltre ad un seminterrato con autorimesse e cantine .

Le unità sono servite anche da ascensore condominiale.

L'immobile è inserito in un contesto lottizzato , ma non completato , posto , nella zona Sud limitrofa dell'abitato di Trivolzio (PV).

Tutte le unità immobiliari risultano completate, anche se lo stato generale dei fabbricati risente del prevalente ed ormai prolungato inutilizzo;

Una sola è l'unità immobiliare venduta ed abitata e la manutenzione ordinaria delle unità non collocate e degli spazi comuni è praticamente inesistente.

Ciò sta provocando un progressivo degrado dell'intero complesso edilizio che ne compromette fortemente l'appetibilità da parte del mercato.

Inoltre, l'isolamento ambientale, che costringe i pochi abitanti a vivere in una condizione di deserto edilizio, suggestiona negativamente il visitatore, la cui impressione è ulteriormente peggiorata dalla presenza del latitante cantiere gemello (LOTTO 11) in capo alla stessa proprietà, portante un fabbricato realizzato nella sola parte interrata e primo solaio (rimesse e cantine) ed in stato di completo abbandono.

Sono altresì ravvisabili evidenti tentativi di effrazione in alcuni appartamenti, tracce di materiale residuale del cantiere abbandonato in loco, elevatissima presenza di volatili che trovano rifugio nelle mensole lignee dell'orditura primaria dei tetti e cospargono di deiezioni l'ambiente;

Corre anche l'obbligo di segnalare che le poche caldaie installate per la produzione di acqua calda sanitaria (alloggiate in esterno alle unità abitative) sono state oggetto di furto con danneggiamento delle relative connessioni elettriche ed idrauliche.

Le opere di urbanizzazione di ristretto ambito non sono completate, si rileva infatti l'assenza di tappetino bituminoso, di segnaletica nella viabilità e la mancata attivazione dell'illuminazione pubblica (i corpi illuminanti sono comunque presenti).

Tutte le unità abitative poste all'ultimo piano hanno parti a vista in legno (tetto e balconi) , la situazione , contribuisce all'accelerazione del degrado a causa della superiore necessità di manutenzione manifestata dalle medesime.

Alcuni appartamenti sono stati affittati , dalla Soc. XXXXX e quindi abitati , sono ancora presenti arredamenti interni , che vengono stimati .(Ora gli appartamenti sono liberi) ;

Ad alcuni appartamenti mancano Bidet / lavabo / wc / Doccia o Vasca da bagno :

3 - DATI E POSIZIONE CATASTALE

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

Catasto Fabbricati del Comune di Trivolzio (PV)

Intestazione e titolo:

Dati identificativi e di classamento:

Foglio 5 mappale 1590 sub. 16 categoria A/2 Classe 1 vani 6 Sup. Catastale 149 mq. Rendita € 325,37
(Piano T-S1)

Foglio 5 mappale 1590 sub. 64 categoria C/6 Classe 2 mq. 19 Sup. Catastale 20 mq. Rendita € 38,27
(Piano S1)

*** Nota Bene : I Box della **PALAZZINA B** evidenziati in colore rosso sono in numero eccedente rispetto alle unita' abitative.

Pertanto gli stessi verranno assegnati alle unita' abitative della **PALAZZINA C** che ha un numero di box inferiore rispetto alle unita' abitative presenti ;

Gli stessi , quindi , verranno stimati nel **LOTTO 12 PALAZZINA C**

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 **per tutti i subalterni ad eccezione del subalterno 58 (Box)** in quanto la parete d'ingresso e' stata realizzata comprendendo parte del corsello di manovra ai box subalterno 1 (bene comune Non censibile come rappresentato nell'elaborato planimetrico) ed in diffornita' dalla variante finale assentita.

4- DESCRIZIONE DEL BENE E STATO DI POSSESSO

Subalterno 16

Civile abitazione posta al piano terra, costituita da soggiorno con zona cottura, disimpegno, tre camera da letto, due servizi igienici di cui a servizio esclusivo di una camera, due portici, due aree di pertinenza esclusiva e una ampia cantina posta al piano primo interrato con accesso esclusivo.

L'unita' ha altresì accesso diretto, dal piano interrato, alla rimessa di cui al subalterno 64 al quale quindi andrebbe abbinata la vendita.

Subalterno 64

Autorimessa al piano primo interrato

L'unita' ha altresì accesso diretto, dalla cantina dell'abitazione di cui al subalterno 16 al quale quindi andrebbe abbinata la vendita.

*** Nota Bene : I Box della **PALAZZINA B** evidenziati in colore rosso sono in numero eccedente rispetto alle unita' abitative.

Pertanto gli stessi verranno assegnati alle unita' abitative della **PALAZZINA C** che ha un numero di box inferiore alle unita' abitative presenti.

Gli stessi , quindi , verranno stimati nel **LOTTO 12 PALAZZINA C**

Il fabbricato risulta così costruito:

- fondazioni, muri di elevazione del seminterrato, muri e rampe del vano scala in c.a.;
- struttura di elevazione ai piani superiori in laterizio con larghe parti finite con mattoni paramano a vista;
- pareti divisorie al piano seminterrato in in c.a. e blocchi di cemento a vista;
- percorsi pedonali, marciapiedi e ampi settori delle aree di pertinenza esclusiva in masselli

autobloccanti;

- 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 tipo predalle, solai superiori in latero cemento;
- strutture dei balconi e dei terrazzi in legno;
- tetto a falda inclinata con struttura in legno, manto di copertura in tegole di cemento e 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, laddove non presente il laterizio a vista, sono finiti con intonaco civile e tinteggiati;
- il riscaldamento, autonomo per ogni abitazione, è a circolazione di acqua calda attraverso caldaie a gas metano , attualmente mancanti o danneggiate e corpi radianti in acciaio smaltato;
- sanitari e rubinetteria sono di primaria marca;
- i serramenti esterni vetrati hanno telaio in legno (pino impregnato tinta noce), vetrocamere, antoni ripiegabili in legno (pino impregnato tinta noce); i serramenti interni sono in legno con pannelli tamburati; 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;
- 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 parte in laterizio a vista, in parte in acciaio verniciato.

Le recinzioni sono così eseguite:

- lungo il perimetro del lotto è presente una recinzione con pannelli in acciaio verniciato posati su muretto;

cancelli, pedonali e carraio, sono in acciaio zincato conformi alla recinzione;

Tutti i piani sono accessibile con ascensore.

Alla data del sopralluogo avvenuto il **27.11.2019** e **04.12.2019** le unita' immobiliari risultavano libere.

Non risultano in essere contratti di locazione.

Le unita' immobiliari fanno parte del Condominio "XXXXXXXXXXXXXXXX" si riportano i
Millesimi di proprieta' generale e le spese da bilancio consuntivo e preventivo per unita'
immobiliare
inviatami dalla XXXXXXXXXXXX , quale amministratore ;

Comune di Trivolzio foglio 5 mappale 1590

Millesimi di proprieta' generale

**Costi 2019-2020
a carico XXXX**

sub

16

120,35

286,79

64

28,17 67,13

5- PROVENIENZA – FORMALITA' – SERVITU' - VINCOLI

Provenienza

- Atto di acquisto area con atto XXXXXXXX del 20.03.2009 repertorio n. 328/256 trascritto a Pavia al Servizio di Pubblicita' Immobiliare in data 30.03.2009 n. registro generale 6999 n. registro particolare 4533 ;

Formalita' Pregiudizievoli

Le unita' immobiliari oggetto di stima , alla data del **06.12.2019** risultano gravate dalle seguenti formalita' pregiudizievoli :

- **Iscrizione in data 15.03.2010** ai n.4713 di Registro generale n. 1036 di Registro Particolare eseguita presso il Servizio di Pubblicita' immobiliare di Pavia e relativa **all'ipoteca volontaria** derivante da concessione di concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto rogato dal NOTAIO XXXXXXXXXXXXX di Piacenza in data 10.03.2010 n. repertorio 148951/41301 Ipoteca d'importo totale pari ad € 6.000.000,00 di cui € 3.000.000,00 per capitale , gravante sul bene immobile posto in Trivolzio (Pv) e censito al Foglio 5 mappale 1556 per la quota di 1/1 diritto di proprieta' a favore Creditore Ipotecario XXXXXXXXXX con sede a XXXX (XX) Via XXXXX n.XX C.F.XXX e contro debitore ipotecario per la quota di 1/1 diritto di proprieta' XXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXX (XX) Via XXXX n.X C.F. XXXXXXXXXXXXX ;

- **Domanda di annotazione restrizione beni** SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA con atto NOTAIO XXXXXXXXXXXXX repertorio n. 36916/13821 in data 28.05.2013 trascritto al Servizio Pubblicita' Immobiliare di Pavia in data 03.06.2013 n.Registro generale 7682 n. Registro particolare 1193 ; Restrizione beni (**liberati i subalterni 28 e 74 venduti**) ridotto il capitale da € 3.000.000,00 a € 2.790.000,00 beni che rimangono ipotecati foglio 5 di Trivolzio (Pv) mappale 1590 subalterni :
5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39, 40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70, 71,72,73,75,76,77;

- **Trascrizione** in data **26.09.2019** al n. registro generale 16173 n. registro particolare 10533 eseguita presso il Servizio Pubblicita' Immobiliare di Pavia e relativa alla sentenza dichiarativa di **FALLIMENTO** emessa dal Tribunale di Piacenza in data 08.07.2019 numero repertorio 23/2019 gravante sull' unita' oggetto della presente perizia di stima e cioe' foglio 5 di Trivolzio (PV) mappale 1590 subalterni 39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-75-76-13-14-15-16-25-26-27-5-6-7-8-12-9-77-10-11-17-18-19-20-30-31-32-33-34-21-22-23-24-35-36-37-38 per l'intera proprieta' 1000/1000 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXX (XX) Via XXX n. X cod.fisc. XXXXXXXX per l' intera proprieta' 1000/1000 ;

6- PROVVEDIMENTI COMUNALI - CONFORMITA'

L'intervento descritto costituisce il Lotto 4 di un Piano Integrato detto "Casalegno Pegazzi" localizzato, prima della costituzione della viabilita' interna, in via dei Sabbioni.

Le opere eseguite risultano dipendenti dal Permesso di Costruire n.18/2006 prot.4481 rilasciato dal Comune di Trivolzio in data 22.12.2006, successiva Variante autorizzata con Permesso di Costruire n.30/2007 rilasciato in data 30/11/2007 e SCIA prot.2895 depositata in data 11/10/2011.

La fine dei lavori è stata depositata in data 23/12/2011 con prot. 3610 ed il 18/01/2013, con prot.240, è stata avanzata richiesta di Certificato di Agibilita' dalla Societa' XXXXXXXXXXX , per la quale alla data del 21.04.2013 di era formato silenzio assenso .

Su richiesta del Curatore Fallimentare Dott. Confalonieri Franco la stessa e' stata rilasciata **in data 29.11.2019 protocollo n. 0005379;**

Dai rilievi compiuti in loco sulle unita' immobiliari, confrontanti con le tavole di progetto, rientrando nelle tolleranze previste dal DPR n. 380/2001 alcuni spostamenti dei paramenti interni, si rileva **LA MANCATA CONFORMITA'** alle prescrizioni impartite da Decreto Ministeriale (Ministero della Sanità) 05-07-1975 il quale prevede per i locali adibiti ad abitazione un'altezza minima di mt. 2.70.

Sul posto l'altezza utile da pavimento a sotto il travetto in legno, rarissimamente arriva alla misura di mt. 2.70 nei locali abitativi degli appartamenti **posti al piano terra e primo della Palazzina B;** Pertanto in fase di stima del valore delle unita' immobiliare poste al piano terra lo scrivente prevede un costo in detrazione per la messa a norma e precisamente:

- Rimozione pavimenti, rivestimenti, massetto
- Rimozione sanitari e porte interne
- Rimozione zoccolino
- Formazione nuovo masseto
- Formazione intonaco
- Posa pavimenti , rivestimenti , zoccolino , porte interne
- Riprese Tinteggiatura interna
- Posa sanitari

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 , a parte una cavillatura , orizzontale , sulla muratura lato Est del subalterno 8 , in corrispondenza tra muratura ed innesto della scala che conduce al subalterno 12;
Forse dovuto ad un cedimento con rotazione della scala stessa;

b) Stato di Manutenzione dell'Immobile

Il complesso edilizio non manifesta **evidenti** 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.

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 dei balconi / porticati 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:

Foglio 5 mappale 1590 sub. 16 mq. 129.00

Foglio 5 mappale 1590 sub. 64 mq. 19.00

I vari Beni Comuni Non Censibili alle unita' sopraelencate sono Privi di valore proprio.

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: PAVIA
 Comune: TRIVOLZIO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRALE
 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	870	960	L	2,2	2,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1200	L	2,5	2,9	L
Box	NORMALE	570	670	L			

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

Abitazione Sub. 16

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

Abitazione di tipo civile : mq. 129 x €/mq 800.00 = 103.200,00 €

A dedurre:

- riduzione del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi , per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per la grave situazione del mercato immobiliare
 $€ 103.200,00 \times 10\% = 10.320,00 €$
- Installazione o Sostituzione Caldaia/sanitari 2.000,00 €
- Spese opere di ripristino al fine di recuperare h utile 2.70 17.000,00 €
- Arredamento presente (Ad aggiungere) 1.000,00 €

TOTALE VALORE DI STIMA

74.880,00 € oltre ad I.v.a. di Legge

TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO

74.000,00 € oltre ad I.v.a. di Legge

Box Sub 64

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

Box : mq. 19.00 x €/mq 550,00 = 10.450,00 €

A dedurre:

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

€ 10.450,00 x 10% = 1.045,00 €

TOTALE VALORE DI STIMA **9.405,00 €** oltre ad I.v.a. di Legge

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

Totale arrotondato valore di Stima LOTTO 12 B 4 SUB.16- SUB. 64

€ 83.000,00 (Ottantatremila/00 euro) oltre iva 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 12B4 che ricomprende le unità oggetto di stima un valore complessivo pari a:

Totale arrotondato valore di Stima LOTTO 12 B 4 SUB.16- SUB. 64

€ 83.000,00 (Ottantatremila/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'
