

**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 S.N.C.**

**LOTTO N. 11**

**Tecnico Incaricato: Geom. Stefano Roncara'**  
*Isritto al Collegio dei Geometri della provincia di Piacenza al n. 1295*  
*Isritto 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](mailto:georonka@libero.it)*

## INDICE

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

## 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXX), via XXXXXXXX n.xx, cod.fisc. XXXXXXXXXXXX, 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 il valore del complesso immobiliare in **CORSO DI COSTRUZIONE** 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 stima 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.

## 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:

Edificio in corso di costruzione di tipo residenziale realizzato al Piano seminterrato e solaio di copertura fuori terra , il tutto sito in **Via Madonna del Chiesuolo a Trivolzio (PV)**

Come sopra scritto, si tratta di un'area edificabile con sovrastante fabbricato in corso di costruzione.

Le opere eseguite risultano dipendenti dal **Permesso di Costruire n.18/2006 prot.4481** rilasciato dal Comune di Trivolzio in data **22.12.2006**, variato con provvedimento **n.30/2007** rilasciato il **30.11.2007** e rinnovato in data **30.04.2012 al n.3/2012**.

Il lotto oggetto dell'intervento fa parte di un Piano Integrato approvato da :

Giunta provinciale in data 30.11.2006 n. 545 ;

Consiglio Comunale di Trivolzio in data 12.12.2006 con Deliberazione n.36 e convenzionato con atto a Rogito Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx in data 15.06.2006 repertorio n. 53193/28905 trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Pavia il 30.5.2006 ai numeri 13676/7611 , con precisazione che in pari data e' stata trascritta la cessione delle opere di Urbanizzazione primarie e per servizi pubblici .

Il mappale 1624 del Foglio 5 del Comune di Trivolzio (Pv) ha una superficie fondiaria di mq 3.750 dedotti dalla visura catastale non rilevati.

La stima e' rivolta a questo scheletro di strutture che prevedevano in progetto , cantine ed autorimesse al PS1 e , soprastanti abitazioni.

Il Permesso di Costruire n° 03/2017 e' scaduto pertanto andra' richiesta nuova autorizzazione ad intervenire per poter procedere con l'edificazione al Suep di Trivolzio (Pv);

**La Societa' xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nell'atto NOTAIO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx repertorio n. 3463/2603 del 26.06.2013 (Pagina 9) in cui vende alla Societa' xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dichiara " CHE IL FABBRICATO IN OGGETTO E' IN CORSO DI REALIZZAZIONE IN CONFORMITA' AL PERMESSO DI COSTRUIRE n° 18/2006 PROT. n° 4481 RILASCIATO DAL COMUNE DI TRIVOLZIO IN DATA 22.12.2006 , RINNOVATO IN DATA 30.04.2012 n° 3/2012";**

### 3- DATI E POSIZIONE CATASTALE

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

**Catasto Fabbricati del Comune TRIVOLZIO (PV)**

Intestazione e titolo:

Dati identificativi e di classamento:

Foglio 5, particella 1624 categoria cat. F/3 senza rendita (fabbricato in corso di costruzione).

Lo stato catastale rappresentato risulta in forza di accatastamento effettuato in data 27.05.2013 con prot. PV 0063079.

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

Dell'intervento, che prevedeva la realizzazione di n.3 palazzine residenziali, è stato realizzato il solo piano interrato , destinato ad ospitare rimesse e cantine e le parti comuni , con le riprese d'armatura per l'elevazione delle soprastanti abitazioni.

Le palazzine da realizzare dovevano essere del tutto simili a quelle già realizzate nel latistante lotto , oggetto di altro LOTTO , facente parte del medesimo Piano Integrato.

**Le opere di urbanizzazione di ristretto ambito non sono completate, si rileva infatti l'assenza di tappetino bituminoso, di segnaletica nella viabilità**

Le opere, di quanto a stimarsi , sono da considerarsi al rustico, viene computata la superficie coperta , che ha escluso nel calcolo la rampa ai box e la parte di cortile coperto;





## 9 - 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 11 che ricomprende le unità oggetto di stima un valore complessivo pari a:

**TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 11 € 332.000,00**  
**(Trecentotrentaduemila/00 euro) oltre iv.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'  
