

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 VOGHERA (PV)

LOTTO N. 10 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 05
6 - ALTRE INFORMAZIONI DEL BENE	PAGINA 06
a) <u>Stato di manutenzione dell'immobile</u>	
b) <u>Attestato di Prestazione Energetica</u>	
c) <u>Spese Condominiali Arretrate</u>	
7 - CONSISTENZA DEI BENI	PAGINA 06
8 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA DELLE UNITA' IMMOBILIARI	PAGINA 07
9 - CONCLUSIONI	PAGINA 07

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 della presente valutazione erano :

Appezamenti di **terreno edificabile.**

Comune di VOGHERA (PV) zona Sud Caprera Via Giovanni Segantini

- **Foglio 59 mappale 2157 TAVOLA 28 O** il terreno e' inserito come ATR/A9
AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' SOGGETTI A
PIANI DI LOTTIZZAZIONE art.li 32 – 33 – 34 – 35 delle Norme Tecniche

3- DATI E POSIZIONE CATASTALE

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

Catasto Terreni del Comune VOGHERA (PV)

Intestazione e titolo:

Dati identificativi e di classamento:

Foglio 59 mappale 2157 Qualita' Seminativo Arboreo Classe 2 Ha 00 Are 16 Ca 81 RD € 18,67 RA € 14,76

4- DESCRIZIONE DEL BENE E STATO DI POSSESSO

Per quanto riguarda la particella 2157, pure essa contigua e territorialmente uniforme a quelli XXXXXXXXXX, si tratta sempre di area nuda, priva di costruzioni e di impianti, ma costituente un lotto autonomo e parzialmente servito da opere di urbanizzazione primaria (viabilità e sottoservizi) parzialmente già presenti in zona.

Alla data del sopralluogo avvenuto il **21.11.2019** il terreno risultava libero.

Il mappale 2157 del Foglio 59 di Voghera (PV), questo terreno, fa' parte di un'ambito di nuova edificazione, soggetta a Piano di Lottizzazione, ma nel quale si puo' intervenire per sub ambiti, cioe' stralci funzionali, quindi anche solo per l'attuale proprieta' XXXXXX, senza avere l'obbligo di fare intervenire tutti i proprietari;

5- PROVENIENZA – FORMALITA' – SERVITU' – VINCOLI

Provenienze (Mappale 2343- 2157 – 2357-2159)

Atto di provenienza NOTAIO xxxxxxx del 28.01.2008 repertorio n. 58330/20985 trascritto a Voghera (PV) al Servizio Pubblicita' immobiliare in data 01.02.2008 al n. 897 Registro generale e n. 624 di Registro particolare ;

Rettifica a trascrizione trascritta a Voghera (Pv) al Servizio Pubblicita' immobiliare in data 07.02.2008 al n. 1097 Registro generale e n. 803 di Registro particolare all'atto NOTAIO xxx del 28.01.2008 repertorio n. 58330/20895 (Foglio 59 mappali 2157 – 2159 – 2357);

Provenienze (Mappale 2345- 2357)

Atto di provenienza NOTAIO xxxxxxx del 17.07.2008 repertorio n. 59314/21812 trascritto a Voghera (PV) al Servizio Pubblicita' immobiliare in data 24.07.2008 al n. 6476 Registro generale e n. 4638 di Registro particolare (Foglio 59 mappale 2357) Atto di provenienza NOTAIO xxxx del 17.07.2008 repertorio n. 59315/21813 trascritto a Voghera (PV) al Servizio Pubblicita' immobiliare in data 24.07.2008 al n. 6477 Registro generale e n. 4639 di Registro particolare (Foglio 59 mappale 2345);

Formalita'

- Convenzione Urbanistica con atto NOTAIO xxxxxxx del 30.11.2010 repertorio n. 62877/24720 trascritta a Voghera (PV) al Servizio Pubblicita' immobiliare in data 13.12.2010 al n. 9137 Registro generale e n. 6297 di Registro particolare Foglio 59 di Voghera (Pv) mappali 2344 – 2345 – 2336 – 2337 -2338 – 2339 – 2340 – 2341 – 2342 – 2343 a favore per la quota di 1/1 del **comune di VOGHERA (Pv)** cod.fisc. 00186490181 e contro per la quota di 1/1 **xxxxxxx (x)** cod.fisc. xxxxx
- Convenzione Urbanistica con atto NOTAIO xxxxxxx del 30.11.2010 repertorio n. 62878/24721 trascritta a Voghera (PV) al Servizio Pubblicita' immobiliare in data 13.12.2010 al n. 9139 Registro generale e n. 6299 di Registro particolare Foglio 59 di Voghera (Pv) mappali 1091 – 2346 – 2347 – 2348 – 2349 – 2350 – 2351 – 2352 – 2353 – 2354 – 2355 – 2356 – 2357 – 2358 a favore per la quota di 1/1 del **comune di VOGHERA (Pv)** cod.fisc. 00186490181 e contro per la quota di 1/1 **xxxxxxx (xx)** cod.fisc. xxxxx

- **Formalita' pregiudizievoli**

- **Ipoteca Volontaria con atto** NOTAIO xxxxxxxx del 08.04.2009 repertorio numero 145911/39595 trascritto a Piacenza al Servizio Pubblicita' immobiliare in data 20.04.2009 al n. 2807 Registro generale e n. 449 di Registro particolare Concessione Garanzia a Mutuo capitale € 2.000.000,00 Totale € 4.000.000,00 a favore per la quota di **1/1 di xxxxxxxx** sede xxx (xx) Via xxxx n.xx cod.fisc. 03285880104 **contro xxxxxxxx** con sede in xxxxxx (xx) Cod.Fisc. xxx **per la quota di 1/1 sui terreni censiti al Catasto Terreni di Voghera (PV) al foglio 59 mappali 1091-2140-2155-2156-1045 ;**
Annotazioni : presentata in data 29.11.2010 39595 iscritta a Voghera (Pv) al Servizio Pubblicita' immobiliare in data 29.11.2010 al n. 941 Registro generale e n. 8780 di Registro particolare **RESTRIZIONE SUI BENI VENDUTI** (Foglio 59 mappali 2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2358-1091-2344) ;
-
- Le unita' immobiliari oggetto di stima , alla data del **06.12.2019** risultano gravate dalle seguenti **formalita' pregiudizievoli** :
-
- **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 59 di Voghera (PV) mappali 2345 – 2157 – 2159 – 2343 – 2357 per l'intera proprieta' e per la quota di 1/1 quale proprietario dell'area Foglio 59 mappale 1622 a favore della **xxxxxxx** contro **xxxxxxx** con sede in xxxxx (xx) Via xxxxx n. x cod.fisc. xxxx per l'intera proprieta' (Foglio 59 mappali 2345-2157-2159-2343-2357) e per la quota di 1/1 quale proprietario dell'area (Foglio 59 mappale 1622);

6 - ALTRE INFORMAZIONI DEL BENE

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

I terreni manifestano , al momento , segni di abbandono con la crescita di arbusti .

b) **Attestato di Prestazione Energetica**

I terreni non sono dotati di **Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.).

Lo scrivente non provvede alla predisposizione dell'Attestato poiche' NON previsto dalla Normativa vigente.

Spese Condominiali Non costituito condominio.

7 - CONSISTENZA DEI BENI

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure. Il lotto risulta avere una superficie catastale complessiva di mq. 1.681.00 catastali mappale 2157.

8 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Per la determinazione del valore dei terreni edificabili di cui trattasi si e' tenuto in conto di tutto quanto sopra , dell'andamento commerciale attuale con riferimento alla GRAVE CRISI che ha colpito il mercato immobiliare in generale e , in fase di recessione complessiva , e in particolare dei seguenti elementi di calcolo :

- Classificazione da PGT Comunale Variante n.01/2014 ;
- Conformazione dell' area edificabile ;
- Accessibilita' all' area edificabile ;
- Ubicazione , periferia sud del centro abitato di Voghera (Pv) ;
- Andamento attuale del mercato immobiliare che , ormai da anni , sta attraversando una fase di stagnazione ed ancora piu' specificatamente in una destinazione "Commerciale" ;
- Costi da sostenersi per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione , di Progettazione e Direzione dei lavori, di Collaudo , di convenzionamento urbanistico oltre che di imprevisti ;

LOTTO 10 A

A seguito delle considerazioni sopra riportate , lo scrivente attribuisce al bene di cui trattasi e cioe mappale 2157 di mq. catastali 1.681.00

Mq. 1.681.00 x €/mq. 35.00 = € 58.835,00,00 oltre i.v.a. di legge

che si arrotonda ad € 58.000,00 (Cinquantottomila/00 euro) oltre ad i.v.a. di legge (Lotto 10 A)

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 10A che ricomprende le unità oggetto di stima un valore complessivo pari a:

TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 10A € 58.000,00
(Cinquantottomila/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'
