

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 GRAGNANO TREBBIENSE (PC)
VIA ROMA / S.P. n° 7

LOTTO N. 09

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 06
6 - ALTRE INFORMAZIONI DEL BENE	PAGINA 10
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 11
8 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA DELLE UNITA' IMMOBILIARI	PAGINA 11
9 - 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** (Giudice delegato Dott. Antonino Fazio) della ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXX), via XXXXXX n.XX cod.fisc. XXXXXXXXXXX, quale perito estimatore del **COMPENDIO IMMOBILIARE** del fallimento sopradescritto.

Su istanza, 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 sito 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 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 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 della presente valutazione erano :

Appezzamenti di terreno edificabili e non edificabili oltre ad una cabina elettrico a servizio dell'insediamento esistente e di quanto si andra' a realizzare.

Comune di GRAGNANO TREBBIENSE (PC) Via Roma / S.P. n° 7 il Terreno Edificabile ha destinazione Prevalentemente Commerciale.

In considerazione di quanto sopra , NON vengono considerati ai fini estimativi i mappali 93 (striscia piantumata posta tra due canali irrigui) e 128 (Futuro allargamento innesto Via Roma con S.P. n° 7) del Foglio 23 in quanto trattasi di aree che non detengono un valore commerciale.

Per quanto riguarda le aree edificabili , trattasi di aree facenti parte di un' area con originaria destinazione "ambiti urbani consolidati – tessuti urbani prevalentemente commerciali", dotata di Indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq/mq

Per l'area, attuabile mediante intervento diretto, è stato realizzato, con Permesso di Costruire n.0014/11 del 03.04.2012, un fabbricato commerciale per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari, dotato di parcheggi pertinenziali all'attività di altra proprietà;

Inoltre con il medesimo Permesso di Costruire sono stati attrezzati gli spazi comuni destinati a verde, viabilità e parcheggi.

Il fabbricato e le sue pertinenze costituiscono il subalterno 1 e sono già stati ceduti a terzi;

Le aree per gli spazi comuni costituiscono il subalterno 3, la cui proprietà per 49% compete a XXX e per il 51% alla proprietà del fabbricato commerciale realizzato.

Gli altri subalterni di proprietà piena XXXXX (subalterni 4, 5 e 6) sono lotti edificabili, sulla cui superficie fondiaria complessiva (mq 3.036) sono realizzabili circa mq 2.000 di Superficie Utile, comportando un indice fondiario specifico pari a 0,66 mq/mq.

Per quanto attiene al subalterno 3, le opere riguardanti verde (attrezzamento con terreno vegetale), parcheggi e viabilità (rilevati, cordoli, servizi sopra e sottosuolo, pavimentazioni bituminose) sono state completamente realizzate.

I lotti edificabili (subalterni 4, 5 e 6) sono a fondo naturale, provvisti di tutti gli allacci alle utenze, quindi completamente urbanizzati e pronti all'utilizzo fondiario.

3- DATI E POSIZIONE CATASTALE

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

Catasto Fabbricati del Comune GRAGNANO TREBBIENSE (PC)

Intestazione e titolo:

Dati identificativi e di classamento:

Foglio 23 mappale 127 subalterno 4 area urbana di mq. 685 Via Roma Piano Terra SENZA RENDITA

Foglio 23 mappale 127 subalterno 5 area urbana di mq. 216 Via Roma Piano Terra SENZA RENDITA

Foglio 23 mappale 127 subalterno 6 area urbana di mq. 2135 Via Roma Piano Terra SENZA RENDITA

Catasto Terreni del Comune GRAGNANO TREBBIENSE (PC)

Intestazione e titolo:

Foglio 23 mappale 128 seminativo irriguo classe 2 mq. 170 RD € 1,82 RA € 1.80

Catasto Terreni del Comune GRAGNANO TREBBIENSE (PC)

Intestazione e titolo:

-

Foglio 23 mappale 93 Bosco Ceduo classe U mq. 421 RD € 0,65 RA € 0,09

Catasto Fabbricati del Comune GRAGNANO TREBBIENSE (PC)

Intestazione e titolo:

Foglio 23 mappale 126 categoria D/1 (Cabina Elettrica)Localita' Il Brodo Piano Terra Rendita € 62,00

Catasto Fabbricati del Comune GRAGNANO TREBBIENSE (PC)

Foglio 23 mappale 127 subalterno 3 Bene Comune Non Censibile (il suo valore tenendo conto il carico del mantenimento e delle manutenzioni resterà in capo alle proprietà dei lotti edificabili) , il suo valore commerciale viene considerato a zero, contribuendo comunque a sostenere il valore dei lotti di cui ai subalterni 4, 5, 6 oltre al subalterno 1)

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 3

Per quanto attiene al subalterno 3, il suo valore tenendo conto il carico del mantenimento e delle manutenzioni resterà in capo alle proprietà dei lotti edificabili, il suo valore commerciale viene considerato a zero, contribuendo comunque a sostenere il valore dei lotti di cui ai subalterni 4, 5, 6.

Subalterni 4, 5 e 6

Per quanto attiene ai subalterni 4, 5 e 6, il valore unitario, in virtù della potenzialità edificatoria e della particolare destinazione urbanistica, il valore unitario può essere stimato pari ad € 45,00 /mq.

Alla data del sopralluogo avvenuto il **20.11.2019** le unita' immobiliari ed i terreni risultavano tutti liberi.

5- PROVENIENZA – FORMALITA' – SERVITU' - VINCOLI

Provenienza mappale 126 e passaggi successivi

Atto di provenienza NOTAIO XXXXXXXXX del 09.09.2011 repertorio n. 197507/23159 trascritto a Piacenza al Servizio Pubblicita' immobiliare in data 27.09.2011 al n. 13772 Registro generale e n. 9407 di Registro particolare ;

Atto di vendita quota NOTAIO XXXXXXXXX in data 10.06.2013 repertorio n. 159069/47012 trascritto a Piacenza al al Servizio Pubblicita' immobiliare in data 13.06.2013 al n. 6484 Registro generale e n. 4532 di Registro particolare mediante il quale la C.E.A.P. vende alla XXXXXXXXXXXXXXXX la quota del 51/100 restando proprietaria del 49/100 ;

Servitu'

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata NOTAIO XXXXXXXXXXXX in data 29.07.2013 repertorio n. 43606/15690 trascritto a Piacenza al al Servizio Pubblicita' immobiliare in data 05.08.2013 al n. 8576 Registro generale e n. 6088 di Registro particolare mediante il quale la XXXXX concede **servitu' di cabina inamovibile** nonche' di passaggio sull'area scoperta mappale 127 subalterno 3 e di elettrodotto e mappale 126 ad XXXXXXXXXXXXXXXX cod.fisc. XXXXXXXX;

Formalita' Pregiudizievoli

Le unita' immobiliari oggetto di stima , alla data del 27.11.2019 risultano gravate dalle seguenti formalita' pregiudizievoli :

- Ipoteca Volontaria con atto NOTAIO XXXXXXXXXXXX del 20.02.2012 repertorio numero 198027/23414 trascritto a Piacenza al Servizio Pubblicita' immobiliare in data 23.02.2012 al n. 2192 Registro generale e n. 295 di Registro particolare Concessione Garanzia a Mutuo capitale € 1.800.000,00 Spese € 1.800.000,00 Totale € 3.600.000,00 a favore per la quota di 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXXXXXXXX (XX) Piazza XXXX n.XX cod.fisc. XXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX (XX) Cod.Fisc. XXXXXXXXXXX quale **Terzo Datore d'ipoteca per la quota di 1/1 ;**
- Debitore NON datore d'ipoteca XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX COOPERATIVA con sede in XXXXXXXXXXX (XX) cod.fisc. XXXXXXXXXXX ;
- **Annotazione a Iscrizione (restrizione Beni) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto NOTAIO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 20.12.2012 repertorio n. 198027/23414 risulta cancellato dai mappali 127 sub. 3 – 4 – 5 – 6 dai mappali 93 ,126 ,128 Foglio 23 di Gragnano Trebbiense (Pc) con annotazione di restrizione NOTAIO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 25.09.2013 repertorio n. 159778/47407 trascritto al Servizio Pubblicita' Immobiliare di Piacenza in data 10.10.2013 al n. 10330 Registro generale n. 1520 Registro particolare ;**
- **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 23 di Gragnano Trebbiense (Pc) Foglio 23 mappale 126 per la quota di 49/100a favore della **Massa dei Creditori di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in XXXXXXXX (XX) Via XXXXXXXX n. X cod.fisc. XXXXXXXXXXX per la quota di 49/100;
 - **Provenienza mappale 127 subalterni 3 – 4 – 5 - 6**
- **Atto di provenienza** NOTAIO XXXXXXXXXXX del 09.09.2011 repertorio n. 197507/23159 trascritto a Piacenza al Servizio Pubblicita' immobiliare in data 27.09.2011 al n. 13772 Registro generale e n. 9407 di Registro particolare ;
-
- **Atto di vendita** quota NOTAIO XXXXXXXXXXX in data 10.06.2013 repertorio n. 159069/47012 trascritto a Piacenza al al Servizio Pubblicita' immobiliare in data 13.06.2013 al n. 6484 Registro generale e n. 4532 di Registro particolare mediante il quale la XXXXXXXX vende alla XXXXXXXXXXXXXXX la quota del 1/1 del mappale 127 subalterno 1 ;
I beni censiti con i mappali 126 e 127 subalterno 1 godono di servitu' di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo , nonche' di passaggio di tutti i servizi tecnologici per via interrata e/o aerea , da esercitarsi a minor danno ,sulle aree residue censite con mappale 127 subalterno 5 (Viabilita' Interna) e con il mappale 128 , con la facolta' per la parte venditrice (XXXXX sin da ora di mutare il luogo di esercizio della servitu' della viabilita' interna (mappale 127 subalterno 5) in altra sede dei subb. 4 e 6 di residue ragioni della parte venditrice (XXXXXX) senza necessita' di alcuna previa

autorizzazione della parte acquirente e mantenendo la fruibilita' attuale . Le residue ragioni della parte venditrice censite ai subalterni 4 – 5 – 6 godono di servitu' di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo , nonche' di passaggio di tutti i servizi tecnologici per via interrata e/o aerea da esercitarsi con minor danno sull'area scoperta adibita a parcheggio di uso pubblico del bene in oggetto mappale 127 subalterno 1 .

- **Formalita' Pregiudizievoli**

- **Le unita' immobiliari oggetto di stima , alla data del 27.11.2019 risultano gravate dalle seguenti formalita' pregiudizievoli :**

Servitu'

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata NOTAIO XXXXXXXXXXXXX in data 29.07.2013 repertorio n. 43606/15690 trascritto a Piacenza al al Servizio Pubblicita' immobiliare in data 05.08.2013 al n. 8576 Registro generale e n. 6088 di Registro particolare mediante il quale la XXXXX concede **servitu' di cabina inamovibile** nonche' di passaggio e di elettrodotto inamovibile sull'area scoperta mappale 127 subalterno 127 subalterno 3 e 126 ad XXXXXXXXXXXXXXXX. cod.fisc. XXXXXXXX;**
-
- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata NOTAIO XXXXXXXXXXXXX in data 29.07.2013 repertorio n. 43606/15690 trascritto a Piacenza al al Servizio Pubblicita' immobiliare in data 05.08.2013 al n. 8578 Registro generale e n. 6090 di Registro particolare mediante il quale la XXXXX. concede **servitu' di cabina inamovibile** nonche' di passaggio e di elettrodotto inamovibile sull'area scoperta mappale 127 subalterno 6 ad XXXXXXXXXXXXXXXX cod.fisc. 0 XXXXX ;**
-
- **Ipoteca Volontaria con atto NOTAIO XXXXXXXX del 20.02.2012 repertorio numero 198027/23414 trascritto a Piacenza al Servizio Pubblicita' immobiliare in data 23.02.2012 al n. 2192 Registro generale e n. 295 di Registro particolare Concessione Garanzia a Mutuo capitale € 1.800.000,00 Spese € 1.800.000,00 Totale € 3.600.000,00 a favore per la quota di **1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** sede XXXXXX (XX) XXXXXXXXXXXXX n.XX cod.fisc. XXXXXXXX **contro XXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in XXXXXXXXXXXXX (XX) Cod.Fisc. XXXXXXXXXXXXX **quale Terzo Datore d'ipoteca per la quota di 1/1 ;****
- **Debitore NON datore d'ipoteca XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (X) cod.fisc. XXXXXXXX ;**
- **Annotazione a Iscrizione (restrizione Beni) XXXXXXXXXXXX con atto XXXXXXXXXXXX XXXX del 20.12.2012 repertorio n. 198027/23414 risulta **cancellato dai mappali 127 sub. 3 – 4 – 5 – 6 dai mappali 93 ,126 ,128 Foglio 23 di Gragnano Trebbiense (Pc) con annotazione di restrizione** NOTAIO XXXXXXXXXXXXX del 25.09.2013 repertorio n. 159778/47407 trascritto al Servizio Pubblicita' Immobiliare di Piacenza in data 10.10.2013 al n. 10330 Registro generale n. 1520 Registro particolare ;**
- **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 23 di Gragnano**

generale e n. 4532 di Registro particolare mediante il quale la XXXX: vende all XXXXXXXXXXXXX la quota del 51/100 restando proprietaria del 49/100 ;

Formalita' pregiudizievoli

Le unita' immobiliari oggetto di stima , alla data del 27.11.2019 risultano gravate dalle seguenti formalita' pregiudizievoli :

- **Ipoteca Volontaria con atto NOTAIO XXXXXXXXXXXX del 20.02.2012 repertorio numero 198027/23414 trascritto a Piacenza al Servizio Pubblicita' immobiliare in data 23.02.2012 al n. 2192 Registro generale e n. 295 di Registro particolare Concessione Garanzia a Mutuo capitale € 1.800.000,00 Spese € 1.800.000,00 Totale € 3.600.000,00 a favore per la quota di 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXXXXX (XX) XXXXXXXXXXXXXXXX n.XX cod.fisc. XXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (XX) Cod.Fisc. XXXXXXXXXXXX quale Terzo Datore d'ipoteca per la quota di 1/1 ;**
- **Annotazione a Iscrizione (restrizione Beni) XXXXXXXX con atto NOTAIO XXXXXXXXXXXX del 20.12.2012 repertorio n. 198027/23414 risulta cancellato dai mappali 127 sub. 3 – 4 – 5 – 6 dai mappali 93 ,126 ,128 Foglio 23 di Gragnano Trebbiense (Pc) con annotazione di restrizione NOTAIO XXXXXXXXXXXX del 25.09.2013 repertorio n. 159778/47407 trascritto al Servizio Pubblicita' Immobiliare di Piacenza in data 10.10.2013 al n. 10330 Registro generale n. 1520 Registro particolare ;**
- **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 23 di Gragnano Trebbiense (Pc) mappale Foglio 23 mappale 93 per la quota di 49/100 a favore della Massa dei Creditori di XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXX XXXX con sede in XXXXXXXX (XX) Via XXX n. 9 cod.fisc. XXXXXXXXX per la quota di 49/100 del mappale 93 del Foglio 23 ;**

6 - ALTRE INFORMAZIONI DEL BENE

a) Stato di Manutenzione dell'Immobile

Il complesso immobiliare non manifesta , al momento , segni di degrado se non la crescita di arbusti nei lotti ineditati.

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 ;

c) Spese Condominiali

Non costituito condominio.

7 - CONSISTENZA DEI BENI

Per la determinazione della consistenza degli appezzamenti di terreno EDIFICABILI oggetto di stima (Si ripete che per i terreni mappali 128 – 93 sono aree che non detengono valore commerciale), lo scrivente ha fatto riferimento alla superficie catastale che risulta complessivamente in mq. 3.036 , nonche' delle destinazioni urbanistiche .

8 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Per la determinazione del valore dei terreni edificabili di cui trattasi si e' tenuto in cont di tutto quanto sopra , dell'andamento comemrciale attuale con riferimento alla GRAVE CRISI che ha colpito il mercato immobiliare in generale e , nello specifico nei nostri comuni pre e collinari in fase di recessione complessiva , e in particolare dei seguenti elementi di calcolo :

- Classificazione da RUE Comunale ;
- Conformazione Non ottimale delle aree edificabili ;
- Accessibilita' alle aree edificabili ;
- Ubicazione , periferia sud del centro abitato di Gragnano Trebbiense
- Andamento attuale del mercato immobiliare che , ormai da anni , sta attraversando una fase di stagnazione ed ancora piu' specificatamente in una destinazione "Commerciale" ;

In merito ai valori venali applicati , si segnala che :

Per i terreni edificabili oggetto si stima si sono presi "in esame" fra l'altro i valori medi venali relativi all'anno 2011 – valori imu – Arre Edificabili Tessuti urbani prevalentemente commerciali del Comune di Gragnano Trebbiense con un valore di €/mq. 78,67 (Crisi del mercato immobiliare solo agli inizi) ;

Alla luce di quanto sopra , lo scrivente attribuisce all'area edificabile di mq. 3.036 (Non rilevata ma desunta dalle visure catastali) , un valore unitario pari ad € /mq. 45,00 ;

A seguito delle considerazioni sopra riportate , lo scrivente attribuisce ai beni di cui trattasi e cioe' mappale 127 subalterni 4 ,5,6 del foglio 23 di Gragnano Trebbiense :

mq. 3.036.00 x €/mq. 45.00 = € 136.620,00 oltre ad i.v.a. di legge

che si arrotonda ad € 136,000,00 (Centotrentaseimila/00 euro) oltre ad i.v.a. di legge

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

TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 9 € 136.000,00
(Centotrentaseimila/00 euro) oltre iva di legge

Lo scrivente ha provveduto :

Sono state scattate anche n. 8 fotografie. (Allegato A)

Giudice: Dr. ANTONINO FAZIO
Curatore Fallimentare : Dr. FRANCO CONFALONIERI
Perito: Geom. RONCARA' STEFANO

A richiedere le visure planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di valutazione (**Allegato B**)
Documentazione Comunale (**Allegato C**)
A richiedere le visure presso il Servizio di Pubblicità immobiliare della stessa Agenzia
(ex Conservatoria RR.II) (**Allegato D**)

Gropparello ,li' 07.01.2020

Il perito
STEFANO RONCARA'

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