

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 B

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 06
4 – DESCRIZIONE DEL BENE E STATO DI POSSESSO	PAGINA 07
5 - PROVENIENZA - FORMALITA' – VINCOLI – SERVITU'	PAGINA 07
6 - ALTRE INFORMAZIONI DEL BENE	PAGINA 09
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 09
8 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA DELLE UNITA' IMMOBILIARI	PAGINA 09
9 - CONCLUSIONI	PAGINA 10

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 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 i 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 :

Appezamenti di **terreno edificabili e non edificabili** oltre ad una **cabina elettrica** a servizio della lottizzazione da realizzare.

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

In considerazione di quanto sopra , NON vengono considerati ai fini estimativi il mappale 2159 del Foglio 59 (Strada da cedere al Comune al Termine dei lavori) ed il mappale 1622 del Foglio 59 (Cabina Elettrica ad uso della Lottizzazione della quale XXXXX e' proprietaria della sola area) in quanto trattasi di **beni che non detengono un valore commerciale.**

La Societa' XXXXX aveva presentato due piani di lottizzazione e stipulato due convenzioni sui mappali **2345 – 2343** (ATR/C12) e **2357** (ATR/C11) ;

Convenzione Urbanistica ATR/C11 Atto NOTAIO XXXXXXXXX in data **30.11.2010** repertorio n. 62.878 / 24.721 **in scadenza il 30.11.2020** registrata a VOGHERA (PV) in data 06.12.2010 al n. 4314 ;

Convenzione Urbanistica ATR/C12 Atto NOTAIO XXXXXXXXX in data **30.11.2010** repertorio n. 62.877 / 24.720 **in scadenza il 30.11.2020** registrata a VOGHERA (PV) in data 06.12.2010 al n. 4315 ;

Piani di Lottizzazione (ATR/C12) avente superficie territoriale di mq 9.836,41 circa, approvato dal Consiglio Comunale di Voghera (PV) in data 12/11/2009 con Delibera n.95;

Piani di Lottizzazione (ATR/C11) avente superficie territoriale di mq 10.914.00 circa, approvato dal Consiglio Comunale di Voghera (PV) in data 12/11/2009 con Delibera n.94;

Alla sottoscrizione delle Convenzioni Urbanistiche , di cui sopra , sono state cedute al comune di VOGHERA (Pv) **GRATUITAMENTE le aree necessarie per il soddisfacimento della cessione (Ce) prevista dal P.R.G. , aree indicate nei Piani di Lottizzazione :**

ATR/C11 mq. 5.365.98 (U1)

ATR/C12 mq. 4.246,51 (U1) Interni al comparto + mq. 627,64 (U1) Esterni al Comparto

Alla data del **21.11.2019** , data del sopralluogo , la Societa' XXXXXX **non aveva ancora dato inizio ai lavori (Vedasi Documentazione Fotografica)**

I due piani di lottizzazione , nella convenzione urbanistica , hanno scadenza alla data del **30.11.2020** , ma leggendole attentamente , e' riportato che la scadenza per ultimare le opere era di 5 anni dalla data di stipula della convenzione **30.11.2015**.

In data 21.11.2019 a seguito dell'incontro avuto con i tecnici comunali Ing. XXXXXXXXXXXX (Responsabile Ufficio Edilizia) Ing. XXXXXXXXXXXX (Responsabile Ufficio Gestione Territorio) del Comune di VOGHERA (PV) sono emerse le seguenti situazioni :

- a) Mancando le opere di urbanizzazione e' preclusa ogni tipo di edificazione ;
- b) I tecnici comunali , hanno segnalato , la possibilita' , per i piani di lottizzazione, ai sensi dell'art.93 comma 1 – ter della legge Regionale Lombardia n.12/2005 e s.m.i. , di UNA PROROGA fino a tre anni (20.11.2023) a condizione che vengano stipulate convenzioni integrative;

Tali convenzioni integrative darebbero la possibilita' di iniziare ed ultimare le opere di urbanizzazione nei tre anni e di edificare i fabbricati sempre nei tre anni , con possibilita' per questi ultimi , di una proroga di tre anni dall'inizio lavori.

- c) Qualora non si voglia dare corso a quanto previsto dall'art.93 comma 1 – ter della legge Regionale Lombardia n.12/2005 e s.m.i., sara' possibile stipulare due nuove convenzioni urbanistiche sulle aree rimaste di proprieta' XXXXXXXX , cioe' escludendo dal calcolo della capacita' edificatoria , **quanto gia' ceduto gratuitamente** , in sede di convenzionamento ;

Cioe' le aree cedute al Comune di VOGHERA (PV)

- d) Qualora alla scadenza delle convenzioni integrative , o delle nuove convenzioni , non fossero stati realizzati tutti gli edifici , le aree NON edificate diventeranno "ambiti residenziali ZTR2" con indici edificatori per tali zone , maggiori di quelli previsti nelle due convenzioni urbanistiche stipulate.

Permanendo , pero' , l'obbligo che qualsiasi nuova edificazione dovra' essere preceduta dall'esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione.

In quest'ultimo caso la nuova edificazione prevedera' la corresponsione degli oneri di U1 e U2 ;

La presente perizia di stima , pertanto prendera' in considerazione **la soluzione di procedere alla stipula di 2 NUOVE CONVENZIONI URBANISTICHE** , nella quale i volumi ammessi saranno calcolati **SOLO SOLO SUPERFICIE ATTUALMENTE DI PROPRIETA' XXXXXX** ;

Per quanto riguarda 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' XXXXX , senza avere l'obbligo di fare intervenire tutti i proprietari ;

Le Tavole di PDR (Piano delle Regole) Comune di VOGHERA (PV) classifica :

- **Foglio 59 mappali 2357 – 2345 – 2343 TAVOLA 28 M**
CITTA' DA CONSOLIDARE articolo 41 delle Norme Tecniche i terreni sono inseriti come **PUAV 23 e PUAV 24**

3 - DATI E POSIZIONE CATASTALE

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

Catasto Fabbricati del Comune VOGHERA (PV)

Intestazione e titolo:

(TRATTASI DELLA CABINA ELETTRICA)

Dati identificativi e di classamento:

Foglio 59 mappale 1622 categoria E/9 RD € 32,10 Via Caprera Piano Terra

Catasto Fabbricati del Comune VOGHERA (PV)

Intestazione e titolo:

Dati identificativi e di classamento:

Foglio 59 mappale 2345 area urbana di mq. 294 Via Caprera n.12 Piano Terra Senza Rendita

Catasto Terreni del Comune VOGHERA (PV)

Intestazione e titolo:

Dati identificativi e di classamento:

Foglio 59 mappale 2159 Qualita' Seminativo Arboreo Classe 2 Ha 00 Are 02 Ca 53 RD € 2,81 RA € 2,22
(Strada da cedere al Comune di Voghera(PV) ultimati i lavori di urbanizzazione ** da Convenzione Urbanistica)

Foglio 59 mappale 2343 Qualita' Seminativo Arboreo Classe 2 Ha 00 Are 52 Ca 97 RD € 58,82 RA € 46,51

Foglio 59 mappale 2357 Qualita' Seminativo Arboreo Classe 2 Ha 00 Are 55 Ca 48 RD € 61,60 RA € 48,71

4- DESCRIZIONE DEL BENE E STATO DI POSSESSO

Il lotto oggetto di stima è accessibile da via Caprera e prospiciente ma non collegata alla via Tranquillo Cremona e dista dall'uscita della S.P. 461 circa 100 metri.

Il terreno possiede una conformazione rettangolare e si presenta, in data del sopralluogo, come un'area verde con alcune basse piantumazioni spontanee.

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 pari a 11.139.00 mq (ATR/C11 – ATR/C12).

Escludendo il mappale 2159 per quanto già' sopra scritto.

I suddetti terreni si raggiungono percorrendo la strada comunale di larghezza media mt 6,00 che si dirama dalla sopraindicata strada provinciale in direzione nord-sud e che raggiunge le particelle interessate. Nel complesso le particelle costituiscono un lotto di forma rettangolare ed andamento pianeggiante.

Il terreno, nel suo complesso, depurato dalla viabilità di Piano, costituisce un'area edificabile inserita in un contesto urbano periferico in via di sviluppo, quasi completamente urbanizzato, con presenza di vari fabbricati di vecchia e nuova costruzione.

La presenza della strada provinciale s.p. n°461 assicura collegamenti viari sia con il centro della città che con gli altri paesi il cui territorio confina con quello del Comune di Voghera.

Inoltre è stato accertato che il comprensorio (salubre e pressoché lontano da insediamenti di tipo industriale anche se nelle vicinanze e' in essere una segheria)

E' da dotare di infrastrutture e servizi che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete fognante, illuminazione pubblica, servizio raccolta rifiuti solidi urbani, ecc..).

Ai fini della valutazione di cui al successivo si specifica, tuttavia, che la rete fognaria comunale si estende fino al lotto. Inoltre la strada comunale che costeggia il fronte sud del lotto, non trova alcuna uscita oltre l'ultimo caseggiato posto nelle immediate vicinanze in direzione sud .

Per quanto riguarda le particelle 2343 – 2345 – 2357, si tratta di aree nude, prive di costruzioni e di impianti, e, seppur inserite in un contesto edificato, priva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria pertinenti .

Il tratto di strada è a fondo naturale; sono presenti i rilevati, ma risulta assente il manto bituminoso.

Le aree costituenti lo standard di cessione del Piano di Lottizzazione, risultano indistinte rispetto alla consistenza fondiaria.

Per quanto riguarda la particella 2159.

Si presenta già come tratto di strada è a fondo naturale; sono presenti i rilevati, ma risulta assente il manto bituminoso.

In definitiva la stima di che trattasi con le peculiarità sopra enunciate, utilizzabili a fini edilizi per come previsto dalla sua destinazione secondo quanto esplicitato al paragrafo 2 .

Alla data del sopralluogo avvenuto il **21.11.2019** i terreni risultavano tutti liberi.

5- PROVENIENZA – FORMALITA' – SERVITU' – VINCOLI

Provenienze (Mappale 2343- 2157 – 2357-2159)

Atto di provenienza NOTAIO xxxxxxxx del 28.01.2008 repertorio n. 58330/20985 trascritto a Voghera (PV) al Servizio Pubblicità 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 xxxxxxxxxx del 28.01.2008 repertorio n. 58330/20895 (Foglio 59 mappali 2157 – 2159 – 2357) ;

Provenienze (Mappale 2345- 2357)

Atto di provenienza NOTAIO xxxxxxxxxx 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 xxxxxxxxxx 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 xxxxxxxxxx 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 xxxxxxxxxx cod.fisc. xxxxxxxxxx
- **Convenzione Urbanistica** con atto NOTAIO xxxxxxxxxxxx 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 xxxxxxxxxx (xx) cod.fisc. xxxxxxxxxx

- 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 xxxxxxxxxxxxxx sede xxxxxx (xx) Via xxxxxxxx n.15 cod.fisc. xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx con sede in Gragnano Trebbiense (Pc) Cod.Fisc. xxxxxxxx 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 icritta 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 xxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxx) Via xxxxxxxx n. xxxxxx 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 pari a 11.139.00 mq (ATR/C11 – ATR/C12).

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 comemrciale 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 delle aree edificabili ;
- Accessibilita' alle aree edificabili ;
- 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 ;

In merito ai valori venali applicati , si segnala che :

LOTTO 10 B

A seguito delle considerazioni sopra riportate , lo scrivente attribuisce ai beni di cui trattasi e cioe' mappali 2357 – 2345 – 2343:

mq. 11.139.00 catastali x €/mq. 43.00 = € 478.977,00 oltre ad i.v.a. di legge

che si arrotonda ad € 478.000,00 (Quattrocentosettantottomila/00 euro) oltre ad i.v.a. di legge (Lotto 10B)

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

ad € 478.000,00 (Quattrocentosettantottomila/00 euro) oltre ad i.v.a. di legge (Lotto 10B)

Gropparello ,li' 07.01.2020

Il perito
STEFANO RONCARA'

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