

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Sezione Fallimentare

Fallimento n°7/2016 R.G.

Fiorenzuola d'Arda (PC) – Via Girolamo Gelati n°4

(foglio 23 – particella 218 – sub. 11 e 5)

Giudice: Dott. VIRGILIO NOTARI

Curatore Fallimentare: Avv. FILIPPO STROZZI

Perito Estimatore: Geom. SARA MANGHI

p.e.c. = sara.manghi@geopec.it

SCHEMA Blocco “B” Fiorenzuola d'Arda – PC
Appartamento e Autorimessa



Fabbricato condominiale, comprendente l'unità oggetto di stima, sito in Via G. Gelati n°4

PREMESSA

La sottoscritta geom. Sara Manghi, con studio in Reggio Emilia in via A. Volta n°1/1, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n°1808, è stata nominata, dal Curatore Fallimentare Avv. Filippo Strozzi, esperto estimatore nella procedura fallimentare n°7/16 R.G., con incarico di redigere gli inerenti elaborati peritali — con descrizione ed indicazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili di proprietà della società fallita. Accettato l'incarico, esaminata la documentazione reperita presso i vari uffici, espletato il sopralluogo e fatte le opportune valutazioni e considerazioni estimative, la scrivente redige la infrascritta sua relazione completa di allegati, in conformità all'art.173 bis del C. P. C.

0. SOMMARIO

0- Sommario	pag. 3
1 - Dati generali della procedura.....	pag. 4
2 - Operazioni peritali e sopralluoghi.....	pag. 5
3 – Dati Catastali del compendio immobiliare	pag. 6
4 - Descrizione del compendio immobiliare	pag. 8
5 - Divisibilità del compendio immobiliare.....	pag. 10
6 - Ispezioni presso la Conservatoria R.R. I.I. e dati Amministrazione Condominiale.....	pag.10
7 – Verifica della regolarità edilizia.....	pag.11
8 - Calcolo delle superfici commerciali	pag.12
9 - Valutazione del bene	pag.15
10 – Altre osservazioni.....	.pag.21
11 – Allegati.....	pag.21

1. DATI GENERALI DELLA PROCEDURA

<u>Procedura:</u>	n°7 / 2016 R.G. Procedure Fallimentari Tribunale di R.E. Con sentenza in data 13 gennaio /21 gennaio 2016
<u>Curatore Fallimentare:</u>	Avv Filippo Strozzi con studio in Reggio Emilia – Via Zacchetti n°19 Tel. 0522 – 453937 e-mail: info@studiolegalestrozzi.com
<u>Società Fallita:</u>	SERENIA srl con sede a Rubiera(RE) Via Togliatti n°1/1 P.IVA = 01825010356
<u>Esperto estimatore:</u>	Geom. Sara Manghi Via Alessandro Volta n°1/1 – 42123 - Reggio Emilia Tel. 0522.922110 – Fax 0522.922204 e-mail: sara@studiomanghi.it pec: sara.manghi@geopec.it
<u>Beni da stimare:</u>	Unità immobiliare a destinazione abitativa compresa in un fabbricato condominiale ad uso residenziale, ubicato nel Comune di Fiorenzuola d'Arda località Baselicaduce in Via G. Gelati n°4. Beni oggetto di stima: <ul style="list-style-type: none">- n°1 appartamento con cantina.- n° 1 autorimessa

2. OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

La scrivente, dopo avere esaminato la documentazione in atti, ha provveduto a:

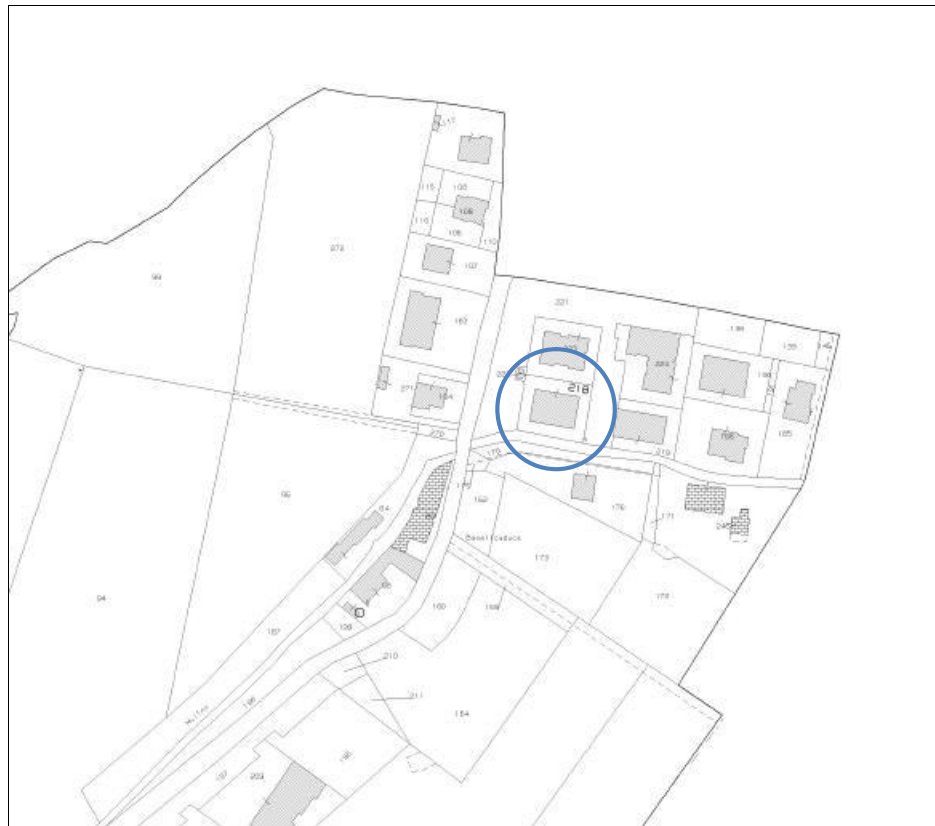
- eseguire accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Fiorenzuola d'Arda (PC) per verificare la corretta individuazione dei beni oggetto della stima in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari;
- eseguire accertamenti per verificare la provenienza dei beni;
- eseguire accertamenti presso l'Archivio del Comune di Fiorenzuola D'Arda per verificare la conformità edilizia ed urbanistica dei beni, il rilascio di agibilità/abitabilità, i costi delle eventuali sanatorie, la sussistenza di eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, storico-artistici ed eventuale diritto di prelazione in favore dello Stato;
- effettuare accesso alla documentazione presso l'Amministrazione del Condominio;
- effettuare i sopralluoghi, nel corso del mese di ottobre 2016, svolgendo i necessari accertamenti tecnici, effettuando misurazioni di controllo e scattando fotografie delle unità immobiliari oggetto della presente stima.

3. DATI CATASTALI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I beni oggetto di valutazione, tutti facenti parte del medesimo complesso condominiale sito in Comune di Fiorenzuola d'Arda località Baselicaduce in Via Girolamo Gelati n°4, consistono nella piena proprietà di:

- n°1 unità immobiliare ad uso abitativo .
- n°1 autorimessa

I beni oggetto della presente stima risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC) nel seguente modo.



Estratto di mappa catastale con individuazione del complesso condominiale

Tipologia del bene	Comune	DATI CATASTALI - CATASTO FABBRICATI						
		Fog.	Map.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Rendita Catastale
Appartamento	Fiorenzuola d'Arda	23	218	11	A/2	5	5,5 vani	€ 340,86
Autorimessa	Fiorenzuola d'Arda	23	218	5	C/6	4	15 mq	€ 63,52

Ditta intestata :

SERENIA srl con sede in Rubiera (RE) - P. IVA = 01825010356 – Proprietà per $\frac{1}{1}$

COMMENTO ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Alla data del sopralluogo la consistenza effettiva dell' unità immobiliare visionata corrispondeva sostanzialmente alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio.

PROVENIENZA DEI BENI

I beni risultano pervenuti alla fallita società "SERENIA srl" nel seguente modo:

- Atto Notaio Grazia Annunziata Rep. n°6000 Racc n° 1260 del 03.08.2005
- Atto Notaio Giuseppe Rocca Rep. n°498190 Racc n° 19376 del 06.12.2005
- Atto Notaio A.M. Tosi Rep. n°47904 del 03.11.2015 – Mutamento di denominazione o ragione sociale

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – **A/ 2: abitazioni di tipo civile** – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – **C/ 6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** – C/7: tettoie chiuse o aperte – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il bene oggetto della presente stima consiste nella piena proprietà di un appartamento con cantina e autorimessa pertinenziale, posto al piano secondo e terzo di un complesso condominiale ad uso residenziale, edificato nel 2008 sito nel Comune di Fiorenzuola d'Arda in Via G. Gelati n°4, zona a nord della città storica nella prima periferia cittadina, zona urbanizzata e dotata – nelle vicinanze - di tutti i servizi pubblici essenziali.

Si tratta di un piccolo condominio che si eleva per 4 piani fuori terra. Al piano terreno vi sono le autorimesse e locali di servizio.

L'immobile presenta struttura portante in c.a. con tamponamenti in muratura laterizia e solai in laterocemento, la muratura esterna è rifinita in parte con intonaco tinteggiato, faccia vista, mentre i parapetti delle logge, sono in c.a. a vista e in parte a ringhiera. Il condominio è sprovvisto di ascensore.

Lo stato manutentivo generale è discreto.

DESCRIZIONE :

- **Appartamento Sub. 11** : posto al piano secondo e terzo sottotetto, con cantina al piano terra è così composto : ingresso sul soggiorno, cucina, balcone, disimpegno notte, due camere da letto di cui una con balcone, bagno; scala in legno e al piano sottotetto vi è un ampio vano con altezza che è in gronda ml 1.08 e al colmo di ml 2.85 circa, in questa stanza manca la posa del pavimento. L'abitazione ha una superficie commerciale ragguagliata pari a 118,40 mq ed un'altezza di 2.70 m. L'alloggio è dotato di autonomo impianto di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni in ferro. L'acqua è condominiale e le unità sono dotate di conta litri. I pavimenti sono in ceramica smaltata e gli infissi esterni sono in legno verniciati con vetrocamera, protetti da scuri.

L'appartamento in oggetto si presenta in buono stato manutentivo generale, tranne che per alcuni termosifoni che risultano danneggiati, la sottoscritta ne terrà conto nella valutazione dell'unità .

Il locale cantina è situato al piano terra, ha un superficie calpestabile pari a circa 5 mq.

Confini : l'appartamento confina : nord e ad ovest a sud con sub 10 e 12. Salvo altri.

La cantina : a ovest e sud con sub 7° Nord con sub 10. Salvo altri.



Planimetria Fuori scala -

- **Autorimessa Sub 5** : posta al piano terra, ha una superficie pari a mq 15; ha un portone basculante metallico. Nell'unità è presente materiale di nessun valore commerciale, la sottoscritta ne prevede l'onere di rimozione.

Confini : a nord con area comune sub 14, a ovest con sub. 6 e a sud con sub 8. Salvo altri.

5. DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Non risulta necessario né congruo suddividere il bene immobile oggetto di stima in quanto consistente in un appartamento con autorimessa di pertinenza; si avrà dunque un unico lotto di vendita.

- **Lotto unico**: appartamento (= sub.11 + autorimessa sub 5)

6. ISPEZIONI IPOTECARIE PRESSO LA CONSERVATORIA

Si allega copia delle ispezioni eseguite.

Il bene oggetto della presente stima attualmente è nella disponibilità della Procedura e non risultano presenti contratti di locazione e/o comodato d'uso registrati a favore di terzi.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 1) Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti Urbanistici vigenti
- 2) Vincoli derivanti da atti trascritti
- 3) Convenzione urbanistica Atto notaio G. Rocca rep 54498/22563 del 15.01.2008;
- 4) Vincoli – servitù – come da atto notaio G. Rocca rep 54923/22804 del 27.03.2008 e n. 56166 del 18.11.2008 e n. 56195/23643 del 24.11.2008.
- 5) Regolamento di condominio;

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

L'elenco delle iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti relativa agli immobili in oggetto, si riassume in:

- 1 ISCRIZIONE del 15/05/2015 - Registro Particolare 606 Registro Generale 5470
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1579/2015 del 21/04/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 2 ISCRIZIONE del 10/06/2015 - Registro Particolare 738 Registro Generale 6602
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO NELL'EMILIA Repertorio 1162/2015 del 14/01/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 3 TRASCRIZIONE del 09/11/2015 - Registro Particolare 10176 Registro Generale 13114
Pubblico ufficiale TOSI ANNA MARIA Repertorio 47904/9704 del 03/11/2015
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

La scrivente ha inoltre eseguito gli accertamenti presso l'Amministrazione Condominiale dell'immobile. L'Amministratore ha trasmesso l'allegata documentazione.

Condominio Nuovo Residence 1/B
Via Gelati, 4 - Baselicaduce
29017 - Fiorenzuola d'Arda (PC)
millesimi proprietà generale 158,93
conguaglio 2015 debito di euro 197,44
preventivo 2016 ----- euro 422,15
totale da versare ----- euro 619,58

7. REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di accertamenti effettuati presso l'Archivio del Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC), è stato possibile appurare la conformità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare in esame. Viene di seguito riportato l'elenco di tutte le pratiche edilizie autorizzate inerenti il bene in oggetto:

- Permesso di Costruire n°28/2006 rilasciata il 16.06.2006
- VARIANTE DIA n°30420 presentata il 27.12.2007
- Certificato di Conformità Edilizia n°34243/2009 del 17.12.2009

L'unità oggetto della presente stima risulta sostanzialmente conforme ai titoli succitati.

8. CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici qui di seguito esposte sono state determinate dalle tavole di progetto depositate presso il Comune di Parma, confrontate con le misure desunte dalle planimetrie catastali e dai controlli metrici effettuati durante il sopralluogo.

La superficie commerciale delle unità immobiliari viene così calcolata:

- 100% la sup. in proprietà esclusiva dei locali principali;
- 100% la sup. dei muri interni ed esterni;
- 50 % la sup. dei muri di confine con altre u.i.;
- 60 % la sup. accessoria (Snr) con caratteristiche di finitura simile a quella dei vani abitativi, ma priva dei requisiti di abitabilità;
- 40 % la sup. delle logge coperte fino a mq. 10,00 e 20% per la sup. eccedente i 10,00 mq;
- 30 % la sup. dei balconi scoperti fino a mq. 10,00 e 15% per la sup. eccedente i 10,00 mq;
- 25 % la sup. degli accessori con altezza media superiore a 200 cm;
- 15 % la sup. dei locali aventi altezza media < cm 200 e > cm 150_

Appartamento - Subalterno 11

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>H</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. (mq)</i>
Vani Utili Abitativi	2	2,70	84,30	1	84,3
Sottotetto	3	1.97	50	0.6	30
Cantina	T	-	5.3	0,25	1,3-
Balconi / Loggia	2	-	11	0,30	3,3
<i>Totale</i>					118,9

Autorimessa - Subalterno 5

Superficie commerciale = mq 15

SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

L'incarico affidato all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni finalizzato ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato in condizioni di ordinarietà.

Il criterio valore di mercato si riferisce al prezzo appunto di mercato come medio punto d'incontro della domanda e dell'offerta in libera contrattazione.

Risulta evidente che nel caso in oggetto non è possibile riferirsi al valore di mercato come sopra indicato in quanto da una parte abbiamo il venditore che si trova nella condizione di "dover vendere" (vendita forzata) e che pertanto la procedura non si può collocare all'interno della definizione maggiormente ricorrente ed usuale di valore di mercato.

La scrivente ha effettuato le possibili indagini per assumere quegli elementi comparativi che in zona e/o zone assimilabili concorrono a determinare il più probabile valore dei beni simili a quello in esame. E' stato tenuto conto delle seguenti caratteristiche: anno di costruzione, caratteristiche strutturali, stato di conservazione, accessibilità e dotazione di pertinenze, nonché delle attuali pregiudizievoli condizioni in cui versa il mercato immobiliare, che evidenzia il perdurare di una profonda crisi del settore.

Per determinare il più probabile valore corrente di mercato dei beni in oggetto è stata effettuata una comparazione con il costruito attualmente presente, facendo riferimento anche alle valutazioni dell'osservatorio immobiliare OMI e delle agenzie immobiliari operanti in loco ed operando le pertinenti mediazioni e correttivi ritenuti applicabili.

VALORE DEI BENI

Per determinare il più probabile valore di mercato applicabile al bene in esame è stata eseguita una comparazione con il costruito attualmente presente, facendo riferimento anche alla vetrina immobiliare dei valori medi degli immobili pubblicata dall'agenzia del territorio (OMI).

Quindi la comparazione è avvenuta con beni analoghi offerti sul mercato in zone analoghe o mercati di concorrenza.

A tali valori sono state apportate le dovute correzioni attraverso l'applicazione di coefficienti di aggiustamento ed è stato infine stabilito il seguente valore unitario:

- abitazione: 1.500,00 €/mq
- autorimessa : 800,00 €/mq

Si precisa che il proporzionale valore delle parti comuni (dell'intero edificio) è da considerarsi già compreso nel valore unitario adottato per il calcolo del prezzo dei beni in oggetto.

La Valorizzazione finale del bene è comunque espressa a corpo e non a misura.

9. VALUTAZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO: Appartamento sub. 11+ Autorimessa sub. 5

Descrizione	Sup. comm. (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore (€.)
Appartamento sub. 11	118,9	€ 1.500,00	€ 178.350,00
Autorimessa sub 5	15	€ 800,00	€ 12.000,00
Totale			€ 190.350,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL VALORE DI MERCATO

Trattandosi di vendita giudiziaria viene operata una riduzione forfettaria del 20% del valore sopra esposto, dovuta all'assenza di garanzie sui vizi occulti, oltre che al gravame di tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile:

$$\text{valore ridotto} = \text{€ 190.350,00} - 20\% = \text{€ 152.280,00}$$

A dedurre le spese per :

Costi per sostituzione termosifoni difettosi, revisione dell'impianto di riscaldamento, finitura del vano soffitta , oltre all'onere di sgombero materiali dall'autorimessa, opere stimabili in

€ 12.000,00

VALORE BASE D'ASTA "LOTTO UNICO" = € 140.280,00

Valore offerta minima , entrata in vigore del provvedimento il 21/08/2015

Ulteriore deduzione del 25%

Offerta minima € 105.210,00

Documentazione fotografica LOTTO UNICO



STUDIO TECNICO MANGHI – Associazione fra Professionisti -
di geom. Giovanni Manghi – geom. Sara Manghi – dott. Ing. Giuliano Manghi
Via Alessandro Volta n°1/1 – 42123 Reggio Emilia
Tel. 0522.922110 – Fax 0522.922204 – e.mail. info@studiomanghi.it



STUDIO TECNICO MANGHI – Associazione fra Professionisti -
di geom. Giovanni Manghi – geom. Sara Manghi – dott. Ing. Giuliano Manghi
Via Alessandro Volta n°1/1 – 42123 Reggio Emilia
Tel. 0522.922110 – Fax 0522.922204 – e.mail. info@studiomanghi.it







10. ALTRE OSSERVAZIONI

- L'amministratore di condominio è il geometra Stefano Temperini – Tel. 0523-942267 -
mail : temperini@geometrigandolfitemperini.it
- L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E.
- Non risultano sussistere diritti di prelazione a favore dello stato.

11. ALLEGATI

1. Estratto di Mappa
2. Visura Catastale
3. Planimetria Catastale
4. Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie
5. Concessioni Edilizie con elaborati grafici
6. Documentazione Amministrazione Condominiale

Reggio Emilia 16 Novembre 2016

Tanto si è ritenuto di dover relazionare ad
evasione dell'incarico ricevuto

Il perito
geom. Sara Manghi



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2016 - Comune di FIORENZUOLA D'ARDA (D611) - < Foglio: 23 - Particella: 218 - Subalterno: 11 >
FRAZIONE BASELICA DUCE piano: T-2-3;

Ultima planimetria in atti

Data: 17/09/2016 - n. T24470 - Richiedente: MNGSRA72L71H223T
Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Piacenza

Scala 1: 200

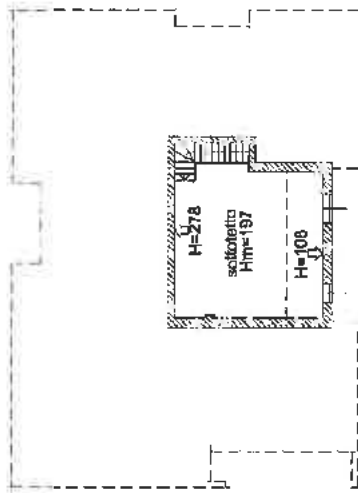
Dichiarazione protocollo n. PC0250281 del 30/11/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di FIORENZUOLA D'ARDA
Località: Basilicaduce

ovv.

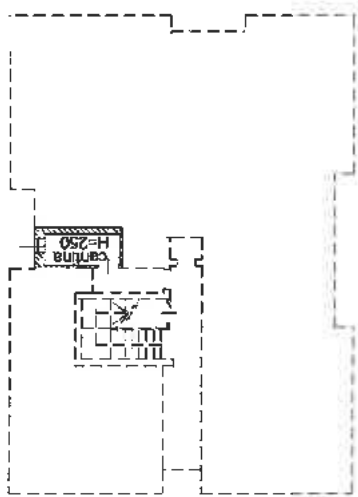
Identificativi Catastali:

Versione: 23
Foglio: 218
Particella: 11
Subalterno: 11

Completato dal:
Bontempi Daniela
Incaricato all'atto:
Geometri
Prov. Piacenza
N. 1408



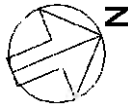
PIANO TERZO



PIANO TERRA

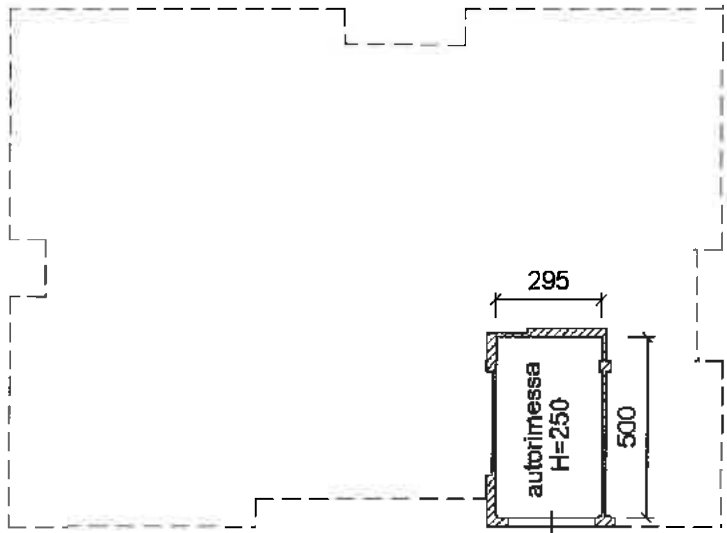


PIANO SECONDO



10 metri

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Piacenza	Dichiarazione protocollo n. PC0250281 del 30/11/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiorenzuola D'Arda Localita' Baselicaduce civ.	
scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Borlenghi Daniela
	Foglio: 23	Iscritto all'albo:
	Particella: 218	Geometri
	Subalterno: 5	Prov. Piacenza N. 1408



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2016 - Comune di FIORENZUOLA D'ARDA (0611) - Foglio: 23 - Particella: 218 - Subalterno: 5
FRAZIONE BASELICA DUCE piano: T;

Ultima planimetria in atti