

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Sezione Fallimentare

Fallimento n°7/2016 R.G.

Fiorenzuola d'Arda (PC) – Via Giovanni Da Fiorenzuola
(foglio 53 – particella 443 – sub. 9)

Giudice: Dott. VIRGILIO NOTARI

Curatore Fallimentare: Avv. FILIPPO STROZZI

Perito Estimatore: Geom. SARA MANGHI

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

AUTORIMESSA



Fabbricato condominiale, comprendente l'unità immobiliare oggetto di stima,

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. 8
6 - Ispezioni presso la Conservatoria R.R. I.I.	
e dati Amministrazione Condominiale.....	pag. 9
7 – Verifica della regolarità edilizia.....	pag.10
8 - Calcolo delle superfici commerciali	pag.11
9 - Valutazione del bene	pag.14
10 – Altre osservazioni.....	.pag.18
11 – Allegati.....	pag.18

1. DATI GENERALI DELLA PROCEDURA

Procedura: n°7 / 2016 R.G. Procedure Fallimentari Tribunale di R.E.

Con sentenza in data 13 gennaio /21 gennaio 2016

Curatore Fallimentare:	Avv Filippo Strozzi con studio in Reggio Emilia – Via Zucchetti n°19 Tel. 0522 – 453937 e-mail: info@studiolegalestrozzi.com
Società Fallita:	SERENIA srl con sede a Rubiera(RE) Via Togliatti n°1/1 P.IVA = 01825010356
Esperto estimatore:	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
Beni da stimare:	Unità immobiliare a destinazione autorimessa compresa in un fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC) in Via Giovanni da Fiorenzuola. Beni oggetto di stima: -- 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

Il bene oggetto di valutazione, è inserito in un complesso condominiale sito in Comune di Fiorenzuola d'Arda in Via Giovanni da Fiorenzuola n°--, consiste nella piena proprietà di:

- n°1 autorimessa

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorenzuola d'Arda 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
Autorimessa	Fiorenzuola d'Arda	53	443	9	c/6	5	26 mq	€ 123,54

Ditta intestata :

SERENIA srl con sede in Rubiera (RE) - P. IVA = 01825010356 – Proprietà per 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 UGOLOTTI – di PC - Rep. n°76564 del 03.07.2008

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazioni 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: uffici – 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 dei culti – 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 garage posto al piano interrato di un più ampio complesso condominiale.

L'edificio in cui è compreso il bene oggetto di stima è ubicato nel centro storico di Fiorenzuola d'Arda, in Via Giovanni Da Fiorenzuola, comodo a tutti i servizi.

L'immobile presenta struttura portante in parte in muratura ed in parte in c.a.; lo stato di conservazione e manutenzione generale è discreto.

L'accesso all'autorimessa avviene da un ampio portone in legno automatizzato ed al piano interrato ci si arriva tramite impianto di sollevamento di autovetture perfettamente funzionante ed idoneo all'uso.

DESCRIZIONE dell'UNITA':

- **Autorimessa Sub. 9** : posta al piano interrato, è dotata di bascula metallica, ha un'altezza utile di 2.50 ml ed una superficie di circa mq 25. Il locale ha la pavimentazione in battuto di cemento e le pareti non sono tinteggiate.

Confini : a nord con sub 10, a est con sub. 5, a ovest con terrapieno, salvo altri
L'unità immobiliare risulta vuota e libera.

5. DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Non risulta necessario suddividere il bene immobile oggetto di stima in quanto consistente in un'autorimessa; si avrà dunque un unico lotto di vendita.

6. ISPEZIONI IPOTECARIE PRESSO LA CONSERVATORIA

Si allega copia dell'ispezione eseguita

Il bene oggetto della presente stima attualmente è nella disponibilità della Procedura.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 1) Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti Urbanistici vigenti
- 2) Vincoli derivanti da atti trascritti ed in particolare : atto notaio Ugolotti rep 70602/7274 del 2004);
- 3) Regolamento di condominio;

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

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

- Iscrizione del 15.05.2015 R.P. 606 R.G. 5470 – Ipoteca Giudiziale
- Iscrizione del 10.06.2015 R.P. 738 R.G. 6602 – Ipoteca Giudiziale
- Trascrizione del 09.11.2015 RP 10176 – Notaio Tosi Anna Maria – Mutamento di denominazione o ragione sociale – Atto del 03.11.2015 Rep. 47904/9704

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

	Fog.	Map.	Sub.	Millesimi di proprietà	Debiti verso il Condominio (€)
1) SERENIA	53	443	9	166,855	297,84 -

Si evidenzia la discrepanza fra i millesimi di proprietà riportati in Atto Notaio Ugolotti (16,685) e quelli indicati nell'allegata documentazione trasmessa dall'Amministratore condominiale, quest'ultimo conferma che i millesimi corretti sono 166,855. Nell'anagrafica del Condominio la soc. Fallita ha ancora la vecchia denominazione (Mariposa).

7. REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di accertamenti effettuati presso l'Archivio del Comune di Fiorenzuola d'Arda, 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:

- CONC. ED. n°118 rilasciata il 22.12.2000
- CONC. ED. n°25 rilasciata il 12.04.2001
- CONC. ED. n°58 rilasciata il 08.08.2001
- CONC. ED. n°12 rilasciata il 24.01.2002
- CONC. ED. n°26 rilasciata il 07.03.2002
- CONC. ED. n°127 rilasciata il 18.12.2002
- DIA n° 21.146 del 14.08.2001
- DIA n° 6.927 del 21.03.2003

L'unità oggetto della presente stima risulta 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 Fiorenzuola d'Arda, 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.*

Autorimessa - Subalterno 9

Superficie commerciale = mq 27

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 simili 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:

- autorimessa : 850,00 €/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: Autorimessa sub. 9

Descrizione	Sup. comm. (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore (€.)
Autorimessa	27	€ 850,00	€ 22.950,00
Totale			€. 22.950,00

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:

$$\text{valore ridotto} = \text{€. 22.950,00} - 20\% = \text{€. 18.360,00}$$

Arrotondabili in € 18.300,00

VALORE BASE D'ASTA “LOTTO UNICO” = €. 18.300,00

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

Ulteriore deduzione del 25%

Offerta minima € 13.725,00

STUDIO TECNICO MANGHI – Associazione fra Professionisti
Via Alessandro Volta n°1/1 – 42123 Reggio Emilia
Tel. 0522.922110 – Fax 0522.922204 – e.mail. info@studiomanghi.it

Documentazione fotografica LOTTO UNICO



STUDIO TECNICO MANGHI – Associazione fra Professionisti
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
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 Luca Trabucchi – mail eltrabucchi@gmail.com
- Non risultano sussistere diritti di prelazione a favore dello stato.

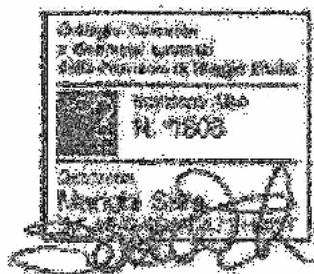
11. ALLEGATI

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
7. Regolamento di Condominio

Reggio Emilia 18 Novembre 2016

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

*Il perito
geom. Sara Manghi*



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza**

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. 000144809 del 19/12/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiorenzuola D'arda

Via Giovanni Da Fiorenzuola

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 53

Particella: 443

Subalterno: 9

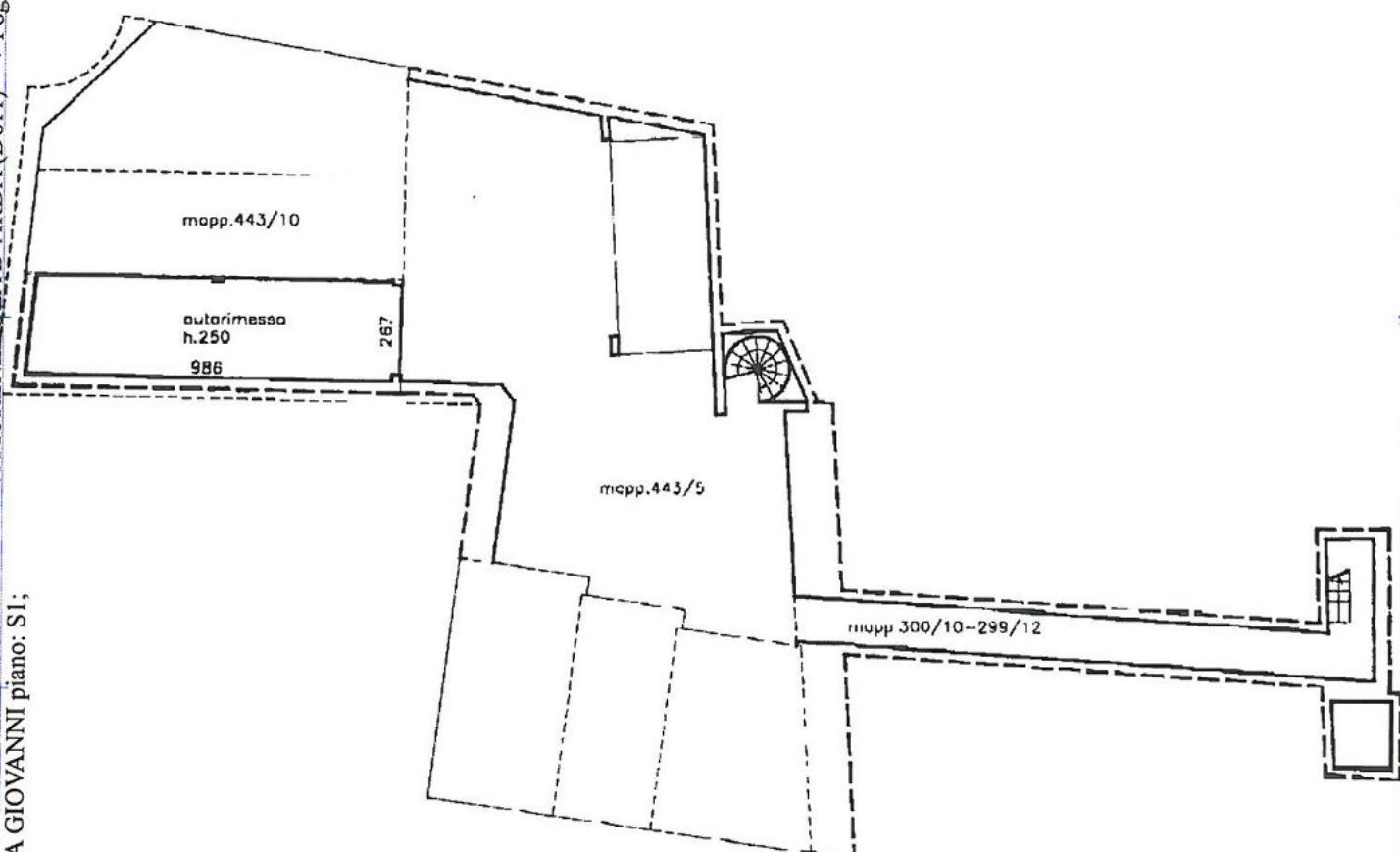
Compilata da:

Minari Luigi

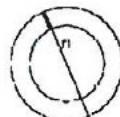
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Piacenza

N. 913

Catasto dei Fabbri - Situazione al 12/05/2016 - Comune di FIORENZUOLA D'ARDA (D6II) - < Foglio: 53 - Particella: 443 - Subalterno: 9 >
VIA DA GIOVANNI FIORENZUOLA

pianta piano interrato



Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2016 - n. T25044 - Richiedente: MNGSRA72L71H223T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)