

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

- Fallimento: n° 128/2013

- **GRUPPO MORELLI COSTRUZIONI DI** [REDACTED]
& C. S.A.S. con sede in Gambara via Salvo D'Aquisto 24 nonché
personale del socio accomandatario [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

- Giudice Delegato: **dott. R. Del Porto**

- Curatore: **Rag. Lombardi Giovanna**

PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto arch. Sbalzer Mario, nato a Brescia il 29.04.1965, con studio professionale in via Cellini n°26 Roncadelle, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1399 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.379, il giorno 25 Luglio 2013, dopo il giuramento di rito, veniva nominato CTU dal Tribunale di Brescia, sezione fallimentare, dal G. D. dott. R. Del Porto, con l'incarico di stimare le proprietà del soggetto in epigrafe con il seguente quesito:

“ a) Provvedere all'esatta identificazione e descrizione dei beni immobili aziendali della società fallita in particolare nei Comuni di Cremona, Corte de' Frati, Volongo, Castelvetro Piacentino;

b) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupata da terzi, del titolo in base al quale è occupato;

c) Indicare se presenti rifiuti o materiali giacenti sui fondi ed in tal caso ne indichi l'onere per lo smaltimento;

d) Accertare lo stato tecnico, di regolarità urbanistica ed edilizia, giuridico ed ipotecario dei beni;

- e) **Indicare gli elementi per il calcolo dell'IMU**
- f) **Provvedere alla realizzazione dell'attestato di certificazione energetica dove previsto dalla vigente normativa;**
- g) **Determinare, esaminati gli atti ed ispezionati i luoghi, il valore di mercato di ciascuna delle unità immobiliari, tenendo conto dello stato di fatto e di diritto delle singole unità, nonché di eventuali accessori di pertinenza delle stesse."**

A1) Unità immobiliari site nel Comune di Corte de' Frati (Cremona)

Il CTU procedeva all'acquisizione della documentazione necessaria presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio, tramite accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune di Corte de' Frati, preventivamente avvisati i residenti accedeva agli immobili oggetto di stima.

Terminate le ricerche espone quanto segue:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Unità immobiliari site nel Comune di Corte de' Frati in via Padre Piero Calvi rispettivamente ai civici 5, 7, 9 censite al catasto fabbricati come segue:

	FG	Mappali	sub.	Cat.	vani/mq	rendita	n° civico
LOTTO 1	17	902	5	A/2	7,5	503,55	5
	17	902	6	C/6	26 mq	40,28	
LOTTO 2	17	902	7	A/2	7,5	503,55	7
	17	902	8	C/6	26 mq	40,28	
LOTTO 3	17	902	9	A/2	7,5	503,55	9
	17	902	10	C/6	26 mq	40,28	

proprietà dei mappali e provenienza:

Atto di Fusione in data 20/09/2010 rep. 27.969/9.883 Notaio Daniele Manera registrato a Soresina il 04/10/2010 al. n°2927, proprietà 1/1

confini:

LOTTO 1, mappale 902 sub.5 e 6: da nord mappali 7 e 8 stessa proprietà ad est via Calvi ad sud mappali 3 e 4 e ad ovest mappale 523;

LOTTO 2, mappale 902 sub.7 e 8: da nord mappali 9 e 10 stessa proprietà ad est via Calvi ad sud mappali 5 e 6 e ad ovest mappale 523 e 524;

LOTTO 3, mappale 902 sub.9 e 10: da nord mappali 11 e 12 ad est via Calvi ad sud mappali 7 e 8 e ad ovest mappale 524;

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità residenziali si trovano in discreta zona residenziale ottimamente servita dalle infrastrutture viarie e fanno parte di un complesso a schiera che si sviluppa a due livelli fuori terra, senza piano interrato. Le distribuzioni interne sono uguali per tutte le unità che si sviluppano con soggiorno cucina al piano terra un disimpegno che serve un bagno-lavanderia e l'autorimessa. Dal disimpegno è possibile raggiungere la porzione di giardino esclusivo posteriore. Un ripostiglio si trova nel vano sottoscala. Dalla scala si raggiunge il piano primo dove tramite un corridoio si raggiungono tre camere ed un bagno.

Le ville identificate al lotto 1 e 3 (sub.5 e 6 e sub.9 e 10) risultano completamente ultimate con finiture sostanzialmente simili e di discreto livello costituite da serramenti in legno con vetrocamera ed oscuranti in legno pavimenti e rivestimenti in gres e ceramica. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a pannelli radianti a pavimento e termo arredo nei bagni.

La villa identificata al lotto 2 (sub.7 e 8) non è ancora ultimata mancano le finiture e parte degli impianti. In particolare sono stati posati i serramenti esterni,

realizzate le partizioni interne complete di intonaci al civile, è presente l'impianto di riscaldamento a pavimento con i collettori, l'impianto elettrico solo con i cavidotti sotto traccia e senza i fili elettrici, mancano pavimenti e rivestimenti, tutti i sanitari, il rivestimento della scala, la caldaia esterna autonoma, le porte interne. Esternamente sono stati completati i prospetti mentre mancano completamente le pavimentazioni dei marciapiedi e delle zone carrabili.

B1) Stato di possesso del bene

In occasione del sopralluogo risultavano occupate le unità:

- Lotto 1 (sub. 5 e 6) dai sig.ri [REDACTED] in possesso di Contratto Preliminare di Compravendita stipulato in data 10.03.2009;

- Lotto 3 (sub. 9 e 10) dai sig.ri [REDACTED] in possesso di Contratto Preliminare di Compravendita stipulato in data 14.11.2012;

mentre risultava libera l'unità:

- Lotto 2 (sub. 7 e 8) non ultimata.

D1) Stato tecnico, di regolarità urbanistica ed edilizia, giuridico ed ipotecario dei beni;

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene:

A seguito di formale richiesta presso il Comune di Corte dè Frati, l'ufficio tecnico edilizia privata ha reperito e sottoposto alla consultazione i seguenti titoli abitativi:

- Dichiarazione inizio attività presentata in data 02 Maggio 2007 al prot.1273 pratica edilizia 29/2007 "Nuova costruzione di n°7 villette a schiera, lottizzazione il Portico"

- Dia in Variante presentata in data 03 Novembre 2008 al prot. 3372 pratica edilizia 32/2008.

Per quanto riguarda le unità sopra elencate si rileva la sovrapposibilità tra le schede catastali le pratiche edilizie presentate e lo stato dei luoghi. Una piccola differenza è stata riscontrata nell'unità di cui ai sub. 9 e 10 dove una parte dell'autorimessa è stata adibita a lavanderia. Questa difformità non rappresenta problemi dal punto di vista tecnico amministrativo e potrebbe essere eventualmente sanata.

Dichiarazione di agibilità:

Per tutte le unità è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Lotto 1 (mapp. 902 sub.5 e 6): Certificato di Agibilità n°1/2012 rilasciato in data 21.02.2012 prot.394;

Lotto 2 (mapp. 902 sub.7 e 8): Certificato di Agibilità n°2/2012 rilasciato in data 21.02.2012 prot.395;

Lotto 3 (mapp. 902 sub.9 e 10): Certificato di Agibilità n°3/2012 rilasciato in data 21.02.2012 prot.396;

Destinazione urbanistica

I beni oggetto della stima risultano inseriti in zona di PGT "PAR Piani Attuativi in fase di Realizzazione". Le Norme Tecniche Attuazione in allegato definiscono i parametri edilizi che nel caso di completamento del piano sono le stesse norme ed indici stabiliti nella Convenzione Edilizia.

FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

I documenti allegati agli atti di causa inerente lo stato delle formalità pregiudizievoli degli immobili sopra citati, elencano le formalità come da schema in allegato.

E1) Elementi per il calcolo dell'IMU

Trattandosi di unità immobiliari accatastate gli elementi utili per il calcolo dell'IMU sono quelli relativi alle rendite catastali.

F1) Attestato di certificazione energetica

Gli immobili sono dotati degli attestati di certificazione energetica tutti con validità sino al 08.02.2022 dai quali si evince che gli stessi ricadono in Classe Energetica D. In allegato una copia degli stessi recuperata dal sito del CENED.

G1) Valore di mercato

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, considerato lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano, il grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato della zona che risente dell'andamento economico generale con una stagnazione delle compravendite immobiliari che colpisce in modo particolare le aree lontane dai capoluoghi, eseguiti i conteggi delle superfici commerciali, ricercati il più probabile reddito che l'immobile è in grado di produrre in rapporto alla sua destinazione e ubicazione, del suo effettivo valore di mercato e di realizzo, il sottoscritto è pervenuto alle valutazioni sotto riportate. Premesso che per la villa da ultimare il Ctu ha basato il giudizio di stima sulla riduzione in percentuale del valore unitario di stima del bene in relazione ai lavori necessari al completamento della residenza. Questa stima può essere influenzata da scelte soggettive quali la scelta delle finiture e da problemi oggettivi come lo stato degli impianti già realizzati. In particolare il Ctu ritiene che per ultimare i lavori con finiture "medie" come quelle già utilizzate per le altre unità sia necessaria una spesa pari a 350 €/mq che potrebbe anche essere cautelativa in merito ad eventuali problematiche di impianti.

Concludendo, i più probabili valori di mercato potrebbero essere:

LOTTO 1 MAPP. 902 SUB. 5 E 6				
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Residenza	118,90	1,00	1100	130.790,00
Autorimessa	26,00	0,60	1100	17.160,00
Corte esclusiva	57,00	0,15	1100	9.405,00
Giardino	57,00	0,10	1100	6.270,00
			TOTALE	163.625,00

Valore arrotondato pari ad euro 164.000,00 (centosessantaquattromila/00)

LOTTO 2 MAPP. 902 SUB. 7 E 8 (finiture mancanti)				
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Residenza	118,90	1,00	750	89.175,00
Autorimessa	26,00	0,60	750	11.700,00
Corte esclusiva	57,00	0,15	750	6.412,50
Giardino	57,00	0,10	750	4.275,00
TOTALE				111.562,50

Valore arrotondato pari ad euro 112.000,00 (centododicimila/00)

VILLA CENTRALE MAPP. 902 SUB. 5 E 6				
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Residenza	118,90	1,00	1100	130.790,00
Autorimessa	26,00	0,60	1100	17.160,00
Corte esclusiva	57,00	0,15	1100	9.405,00
Giardino	57,00	0,10	1100	6.270,00
TOTALE				163.625,00

Valore arrotondato pari ad euro 164.000,00 (centosessantaquattromila/00)

Tutte le valutazioni sono relazionate alle misure ma sono da intendersi a corpo.

A2) Unità immobiliari site nel Comune di Volongo (Cremona)

Il CTU procedeva all'acquisizione della documentazione necessaria presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio, tramite richiesta Certificato di destinazione d'uso all'ufficio tecnico del Comune, ed effettuava diversi sopralluoghi agli immobili oggetto di stima. Terminate le ricerche espone quanto segue:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Unità immobiliari site nel Comune di Volongo con accesso da strada Panicelli censite al catasto terreni come segue:

LOTTO 1					
FG	Mappali	Qualità classe	Sup.	RD	RA
1	204	VIGNETO 2	15 00	11,23	9,30
1	205	SEMIN IRR 3	12 20	4,41	7,25
1	247	VIGNETO 2	07 50	5,62	4,65
1	270	VIGNETO 2	02 30	1,72	1,43

Unità immobiliari site nel Comune di Volongo con accesso da via Padania censite al catasto terreni come segue:

LOTTO 2						
FG	Mappali	Qualità classe		Sup.	RD	RA
1	360	SEMIN IRR	1	23 80	19,67	15,98
1	361	SEMIN IRR	1	08 05	6,65	5,40
1	341	VIGNETO	2	55 65	41,67	34,49

Proprietà dei mappali e provenienza:

Atto di Fusione in data 20/09/2010 rep. 27.969/9.883 Notaio Daniele Manera registrato a Soresina il 04/10/2010 al. n°2927, proprietà 1/1. Nell'atto di fusione sono compresi anche i mappali identificati al catasto come segue:

- foglio 1 mappale 347 di ha 0.00.90 (Lotto 1)

- foglio 1 mappali 343 di ha.0.03.40 (Lotto 2)

e catastalmente intestati alla Società "Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] [REDACTED] e C. sas" con sede in Gambara, poiché oggetto dell'atto di fusione in data 20/09/2010 n°27969 di rep. Notaio Manera sopra citato. In tale atto i mappali descritti vengono definiti già di titolarità della "Morelli Real Estate sas di [REDACTED] e C. snc - ora fusa nella "Gruppo Morelli..omissis...". In realtà detti mappali sono ancora in carico della [REDACTED] [REDACTED] poiché con atto trascritto a Cremona in data 10.08.2008 ai n°.8805/5448 troviamo la vendita dei terreni in Volongo a favore della "Gruppo Morelli Costruzioni di [REDACTED] e C. sas" tra i quali, però non risultano compresi i mappali 347 e 343 del fg.1.

confini:

LOTTO 1

da nord strada di Lottizzazione ad est via mappale 207, mappale 347 a sud mappale 333 ad ovest mappale 202;

LOTTO 2

da nord via Padania ad est mappale 343 a sud e ad ovest mappali 213 e 338;

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Entrambi i lotti si trovano in zona periferica rispetto al centro del Paese, lungo una direttrice di accesso principale e con comodi accessi carrai.

LOTTO 1

L'accesso all'area è possibile tramite un cancello carraio esistente sul confine a nord impegnando un tratto di strada vicinale "Panicella". Un altro accesso carraio è visibile dalla strada Provinciale via Aldo Moro ma lo stesso non risulta autorizzato ed in ogni caso attraversa il mappale, n°347 di altra proprietà (si veda nota precedente). Il fondo non risulta comunque intercluso con accesso dalla pubblica via. Attualmente l'area non è recintata sul lato sud ed i piazzali sono in continuità con gli altri edifici utilizzati dalla società. Le aree oggetto di perizia sono impegnate da attività di deposito di mezzi e materiali operata dai confinanti. L'area risulta recintata sugli altri confini. Il sito attualmente si presenta parzialmente pavimentato in asfaltato e sullo stesso insistono materiali, attrezzature edili e rifiuti di vario genere. In particolare sull'area insistono 2 container in ferro e un servizio igienico da cantiere, diversi pacchi di ceramiche e materiali da rivestimento vario, numerosi cavalletti da ponteggio non completi di piano ed accessori, cataste di legname di ferro da carpenteria e materiale plastico.

LOTTO 2

L'area è facilmente e comodamente raggiungibile con accesso da via Padania. Sul sito, come evidenziato dalle fotografie allegate, insistono cumuli di inerti di varia natura, per la maggior parte sabbia fine e grezza. Si trovano inoltre pochi mucchi costituiti da materiali derivanti da demolizione con presenza di intonaci e laterizi e in un solo caso detriti derivanti da fresatura di asfalto presente in

modesta quantità. Per quanto potuto constatare da una analisi effettuata in superficie è possibile ipotizzare che i materiali giacenti possano essere utilizzati nei cantieri edili come protezione dei cavidotti prima dei reinterri o per riempimenti in genere. La distribuzione del materiale non è omogenea ma si distribuisce principalmente addossandosi sul lato statale e lungo il confine a sud formando delle collinette che previa modellazione possono fungere da mitigazione visiva ed acustica alla costruzione produttiva. Lungo il confine con la via Padania sono giacenti alcuni manufatti in cemento. Il lotto non è recintato e di facile accesso e si presta ad essere utilizzato come discarica abusiva.

B2) Stato di possesso del bene

LOTTO 1

Come anticipato nella descrizione il lotto non è recintato sul lato sud e si presta a sconfinamenti di attività di deposito. In ogni caso è possibile affermare che gli immobili non risultavano occupati.

LOTTO 2

In occasione del sopralluogo gli immobili non risultavano occupati

C2) Indicare se presenti rifiuti o materiali giacenti sui fondi ed in tal caso ne indichi l'onere per lo smaltimento

LOTTO 1

Durante il sopralluogo si è potuto constatare la presenza di materiali in deposito sull'area. Come detto una certa attività di movimentazione degli stessi rende difficile quantificare quelli che dovranno essere smaltiti. Altri accessi effettuati a distanza di breve tempo, fanno ipotizzare che i mappali saranno presto liberi da persone e cose.

LOTTO 2

Durante il sopralluogo si è potuto verificare che l'area è stata utilizzata come deposito di inerti per la maggior parte costituiti da sabbie fini e grezze con

modesta presenza di ghiaia e per una minima parte di materiali derivanti da demolizioni edili, per una piccolissima parte derivanti da fresatura di asfalto. Si evidenzia che il sito non è recintato e l'accesso carraio è agevole e si presta alla possibile discarica abusiva di materiali pericolosi. Come anticipato la maggior parte dei materiali potrebbe essere smaltita in altri cantieri edili utilizzata come "riempimento", fornitura che sarebbe compensata con lo smaltimento. La scarsa attività edilizia che caratterizza questo periodo e la grande offerta di questi inerti nella zona non ipotizza una rapida soluzione. I costi ipotizzabili per lo smaltimento del materiale giacente sul sito (escludendo le collinette formate a protezione delle attività confinanti) stimato in 5/6.000 mc potrebbero essere compensati dal valore degli stessi che a "franco cava" è pari a 6.00 €/tonn. con una spesa di trasporto pari a €/tonn. 3.00. Quindi non un costo ma un probabile profitto che data la bassa domanda e la concorrenza in zona potrebbe annullarsi nel caso si intendesse liberare velocemente il lotto a fini edificatori.

D2) Stato tecnico, di regolarità urbanistica ed edilizia, giuridico ed ipotecario dei beni

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene:

LOTTO 1

A seguito di formale richiesta presso il Comune di Volongo, il responsabile dell'ufficio tecnico edilizia privata ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 26/09/2013 prot.4842 dal quale si evince che i mappali sono inseriti nella zona omogenea del Piano del Governo del Territorio denominata "BD - Ambito produttivo esistente e regolate dall'art. 19 delle Norme tecniche di attuazione. In particolare le destinazioni d'uso ammesse sono industria e artigianato di produzione quelle compatibili sono uffici, artigianato di servizio, esercizi commerciali di vendita al dettaglio (con varie limitazioni), all'ingrosso,

di gioco, di spettacolo e culto, magazzini e depositi, abitazioni collegate con l'attività produttiva.

LOTTO 2

A seguito di formale richiesta presso il Comune di Volongo, il responsabile dell'ufficio tecnico edilizia privata ha rilasciato il Certificati di Destinazione Urbanistica in data 26/09/2013 prot.4841 dal quale si evince che i mappali sono inseriti nella zona omogenea del Piano del Governo del Territorio denominata "D - Ambito produttivo di espansione" regolate dall'art. 22 delle Norme tecniche di attuazione. In particolare a seguito di piano attuativo obbligatorio CT2 le destinazioni d'uso ammesse sono industria e artigianato di produzione quelle compatibili sono uffici, artigianato di servizio, esercizi commerciali di vendita al dettaglio (con varie limitazioni), all'ingrosso, di gioco, di spettacolo e culto, magazzini e depositi, abitazioni collegate con l'attività produttiva.

FORMALITÀ GRAVANTI SUI BENI

I documenti allegati agli atti di causa inerente lo stato delle formalità pregiudizievoli degli immobili sopra citati, elencano le formalità come da schema in allegato.

E2) Elementi per il calcolo dell'IMU

Nella Delibera della Giunta Comunale n°34 del 27.03.2013 si stabilisce il Valore Unitario Venale delle aree ai fini del calcolo dell'imposta IMU, quindi:

LOTTO 1 Valore dell'area per il calcolo dell'IMU pari a 151.700 euro

(3.700 mq x 41 €/mq = 151.700 euro)

LOTTO 2 Valore dell'area per il calcolo dell'IMU pari a 183.750 euro

(8.750 mq x 21 €/mq = 183.750 euro)

G2) Valore di mercato

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, considerato lo stato in cui si trovano, il grado di appetibilità, svolte le indagini relative al

mercato della zona di immobili a tipologia produttiva con una stagnazione delle compravendite immobiliari caratterizzata da un'ampia offerta non sostenuta dalla domanda, ricercato il più probabile reddito che l'immobile è in grado di produrre in rapporto alla sua destinazione e ubicazione, del suo effettivo valore di mercato e di realizzo, il sottoscritto è pervenuto alle valutazioni sotto riportate sottolineando che i valori unitari sono decisamente diversi in riferimento allo stato tecnico amministrativo dei beni in quanto il lotto n°1 potrebbe essere subito pronto all'edificazione mentre il lotto n°2 necessita di un piano esecutivo da convenzionare con il Comune con costi aggiuntivi per la definizione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e spese tecniche.

Ciò premesso i più probabili valori di mercato dei lotti è pari a :

LOTTO 1 area urbanizzata				
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Area edificabile	3.700,00	1,00	45	166.500,00
TOTALE				166.500,00

Valore arrotondato pari ad euro 166.000,00 (centosessantaseimila/00)

Le valutazioni sono relazionate alle misure ma sono da intendersi a corpo.

LOTTO 2 area da convenzionare				
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Area edificabile	8.750,00	1,00	25	218.750,00
TOTALE				218.750,00

Valore arrotondato pari ad euro 218.000,00 (duecentodiciottomila/00)

Le valutazioni sono relazionate alle misure ma sono da intendersi a corpo.

A3) Unità immobiliari site nel Comune di Cremona

Il CTU procedeva all'acquisizione della documentazione necessaria presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio, tramite accesso agli atti all'ufficio

tecnico del Comune, preventivamente avvisati tramite servizio postale i residenti accedeva agli immobili oggetto di stima. terminate le ricerche espone quanto segue:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Unità immobiliari site nel Comune di Cremona, gli appartamenti (A/2) con accesso da via Antiche Fornaci, il negozio (C/1) e gli uffici (A/10) da via Antiche Fornaci e via Ruffini e le autorimesse da via Lucchini, censite al catasto fabbricati come segue:

FG	Mappali	sub.	Cat.	vani/mq	rendita
47	276	516	A/2	3	278,89
47	276	519	A/2	3	278,89
47	276	520	A/2	2	185,92
47	276	521	A/2	2	185,92
47	276	523	A/2	3	278,89
47	276	524	A/2	3	278,89
47	276	525	A/2	3	278,89
47	276	526	A/2	3	278,89
47	276	533	C/6	31 mq	137,69
47	276	539	C/6	14 mq	62,18
47	276	540	C/6	14 mq	62,18
47	276	541	C/6	14 mq	62,18
47	276	542	C/6	14 mq	62,18
47	276	543	C/6	14 mq	62,18
47	276	544	C/6	14 mq	62,18
47	276	545	C/6	14 mq	62,18
47	276	546	C/6	13 mq	57,74
47	276	748	C/1	315 mq	10.655,80
47	276	750	A/10	5	1.265,32
47	276	751	A/10	5,5	1.391,85
47	276	757	A/10	10	2.530,64

proprietà dei mappali e provenienza:

Atto di Fusione in data 20/09/2010 rep. 27.969/9.883 Notaio Daniele Manera registrato a Soresina il 04/10/2010 al. n°2927, proprietà 1/1

confini:

Come da risultanza dalle mappe in allegato.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

La costruzione si trova nelle immediate vicinanze del centro storico della città.

Tutte le unità fanno parte di un complesso immobiliare in Cremona compreso tra via Mantova via dell'Annona e via Lucchini. Il complesso costruito su di un area denominata dal Piano Esecutivo "area ex fornaci Lucchini" è costituito da diversi "blocchi" costruiti in continuità con diverse destinazioni urbanistiche.

In particolare il blocco ad ovest è identificato con il mappale 276 dove si trovano i subalterni sopra elencati. Le destinazioni d'uso degli immobili di proprietà sono costituite da immobili commerciali al piano terra, immobili direzionali al piano primo e residenza agli altri piani. Notevole la dotazione di parcheggi e spazi pubblici.

Finiture residenze sub.516, 519, 520, 521, 523, 524, 525, 526 : gli appartamenti si trovano tutti al piano secondo e sono raggiungibili tramite vano scala con accesso da via Antiche Fornaci. L'unità di cui al subalterno 516 dal civico 23 mentre tutti gli altri dal civico 31. Il vano scala è dotato di ascensore che serve tutti i piani compreso l'interrato. Una volta raggiunto il piano secondo tramite una porta rei si raggiunge il pianerottolo dove sono dislocate le unità. Le finiture delle stesse coincidono ed in particolare sono dotate di riscaldamento ad elementi radianti con teleriscaldamento centralizzato con termostato interno, climatizzazione con motore sui balconi, videocitofono, serramenti in alluminio con vetrocamera, porte interne in laminato, porta di ingresso di tipo blindato, pavimenti e rivestimenti in ceramica. Tutte le unità inoltre, comprese quelle libere, sono dotate di arredi in laminato con cucine complete di elettrodomestici, tavolo pranzo con sedie, divano 2 posti, letto matrimoniale con due comodini cassetiera e armadio.

Finiture uffici sub.750, 751, 757: al piano primo del civico 31 si trovano gli immobili destinati ad uso direzionale. Le finiture sono sostanzialmente simili e di medio livello. Il subalterno 750 è occupato da uffici e costituito da un ingresso con zona direzionale due zone ufficio ed un ampia sala riunioni, ripostiglio e bagno doppio con antibagno. La copertura piana esclusiva con accessi dalla sala riunioni tramite comode portafinestre dalle schede catastali non risultano praticabili. Il subalterno 751 adibito a studio dentistico con un ampio ingresso sala di attesa un disimpegno che serve due studi affacciati sulla terrazza non praticabile un ufficio con cabina armadio e due bagni con antibagno. Il subalterno 757 è occupato da una attività di asilo nido costituito da spazi aperti per le attività costituiti da due ampie sale, due camere una cucina. Due blocchi servizi costituiti da disimpegno e due bagni in due zone distinte dell'unità.

Finiture negozio sub.748: si trova al piano terra con due ampi affacci costituiti da vetrine sul parcheggio principale e su via Antiche Fornaci. Entrambi gli ingressi sono protetti da porticato ad uso pubblico. Il locale ad uso commerciale ha una altezza interna di 4.40 m, il soffitto è costituito da lastre di predalles "a vista" con pareti intonacate. Il riscaldamento dei locali è costituito da convettori ad aria dislocati sul soffitto. I serramenti sono in alluminio con vetro antisfondamento, pavimenti in ceramica. Il negozio è dotato di due servizi igienici con antibagno ed un piccolo ripostiglio.

Autorimesse sub. 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 533: dal vano scala e dall'ascensore è possibile raggiungere il piano interrato dove si trovano le autorimesse che godono di ampi spazi di manovra. Anche l'accesso dalla pubblica via è costituito da una comoda rampa a doppio senso. Le autorimesse sono pavimentate in cemento spolverato al quarzo e la chiusura è costituita da basculante con lamiera forata.

B3) Stato di possesso del bene

In occasione del sopralluogo risultava:

- **Sub.516 (A/2)** risultava libero;
- **Sub.519 (A/2)** risultava libero;
- **Sub.520 (A/2)** risultava libero;
- **Sub.521 (A/2)** risultava occupato dal sig. [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 12/09/2011 con decorrenza 01/10/2011 della durata di anni due, registrato a Verolanuova 05.01.2012 al n°42 serie 3, ha comunicato recesso a partire dal 23.12.2013;
- **Sub.523 (A/2)** risultava libero;
- **Sub.524 (A/2)** risultava occupato dal sig. [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 03/02/2012 con medesima decorrenza della durata di anni quattro, registrato a Verolanuova il 25.05.2012 al numero 1349 serie 3;
- **Sub.525 (A/2)** risultava occupato dal sig. [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 11/06/2012 con medesima decorrenza della durata di anni quattro;
- **Sub.526 (A/2) e 540 (C/6)** risultava occupato dal sig. [REDACTED] [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 15/10/2009 con decorrenza dal 01.11.2009 della durata di anni quattro, registrato a Verolanuova il 19.10.2009 al n°2258 serie 3;
- **Sub. 748 (C/1) e 544 (C/6)** risultava una attività commerciale condotta dalla società "[REDACTED]" con contratto di affitto stipulato in data 01/01/2011 con medesima decorrenza della durata di anni sei, registrato a Verolanuova il 04.05.2001 al n°1223 serie 3;
- **Sub. 750 (A/10)** risultava occupato dalla società [REDACTED] come da contratto di affitto stipulato in data 07/03/2013 con decorrenza dal 01/04/2013 della durata di anni sei, registrato a Cremona il 06.04.2013 al n°1262 serie 3;

- **Sub. 751 (A/10)** risultava uno studio medico dentistico condotta dalla dott.ssa [REDACTED] con contratto di affitto stipulato in data 10/07/2007 con medesima decorrenza della durata di anni sei, registrato il 31.07.2007 al n°8170 serie 3;

- **Sub. 757 (A/10)** risultava una attività di asilo nido condotta dalla società [REDACTED] con contratto di affitto stipulato in data 01/09/2012 con medesima decorrenza della durata di anni sei, registrato a Verolanuova il 28.11.2012 al n°205 serie 3T;

- **Sub. 539(C/6)** risultava libero;

- **Sub. 541(C/6)** risultava libero;

- **Sub. 542(C/6)** risultava libero;

- **Sub. 543(C/6)** risultava libero;

- **Sub. 545(C/6)** risultava libero;

- **Sub. 546(C/6)** risultava libero;

- **Sub. 533(C/6)** risultava libero;

D3) Stato tecnico, di regolarità urbanistica ed edilizia, giuridico ed ipotecario dei beni;

A seguito di formale richiesta presso il Comune di Cremona, il responsabile dell'ufficio tecnico edilizia privata ha sottoposto alla consultazione le seguenti pratiche edilizie riguardanti i subalterni in oggetto:

- Concessione edilizia n.73/a in data 14 Maggio 2003 Prot. n.25964 Posizione n.43797-1999 Pratica n.2411-1999

- Dia prot. n.27 del 02/01/2006 variante alla concessione precedente

- Dia prot.n.47548 del 21/09/2006

- Dia prot.n.10642 del 27/02/2006

- Dia prot. n.59154 del 20/11/2006 e Dia prot.n.66177 e n.66181 del 28/12/2006 varianti alla Dia presentata al prot.n.3487 del 30/12/2005

- Dia prot.n.66189 del 28/12/2006
- Dia prot.n.11674 del 27/02/2007, prot.23667 del 30/04/2007, varianti alla Dia presentata al prot.n.3487 del 30/12/2005
- Dia prot.40235 del 24/07/2007 variante alla Dia prot.n.1715 del 22/06/2007

L'intera area "ex Fornaci Lucchini" è regolata dalle seguenti convenzioni ed atti d'obbligo:

- Convenzione per la lottizzazione a scopo edificatorio stipulata in data 5/5/1986 n. 78925/4568 di rep. notaio Virgilio Rizzi in Cremona;
- Atto unilaterale d'obbligo autentificato in data 18/09/1987 n. 91938 di rep notaio Virgilio Rizzi in Cremona;
- Atto unilaterale d'obbligo autentificato in data 15/06/1989 n. 21709/3155 di rep. notaio Giuseppe Leggeri in Cremona e successivo atto integrativo autentificato in data 01/09/1989 n. 22456/3223 di rep. notaio Giuseppe Leggeri.
- Atto unilaterale d'obbligo in data 19/04/1990 n.24412/3526 di rep. del Notaio Giuseppe Leggeri in Cremona
- Convenzione attuativa inerente il piano di completamento degli interventi urbanistici ed edilizi in data 30 luglio 1999 n. 150483/13564 di rep. del Notaio Virgilio Rizzi di Cremona, successivamente modificata con atto in data 25 novembre 1999 n. 151347/13758 di rep. del Notaio Virgilio Rizzi di Cremona.

Consultati i progetti relativi alle unità in oggetto si rileva la sovrapposibilità tra le schede catastali le pratiche edilizie presentate e lo stato dei luoghi.

esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

In riferimento alla "condizione n. 19" della Convenzione stipulata in data 30/07 1999, sopra citata, vengono qui di seguito riportate le seguenti condizioni:

"Condizione n.18" relativa alle limitazioni dei cambi di destinazione d'uso;

"Condizione n.7" relativa all'obbligo di manutenzione delle opere di urbanizzazione soggette a servita di usa pubblico non cedute al Comune (questa condizione come successivamente modificata dalla Convenzione stipulata in data 25/11/1999); con la precisazione che anche nella Convenzione stipulata in data 05/05/1986, nell'atto unilaterale d'obbligo del 18/09/1987, nell'atto unilaterale d'obbligo del 15/06/1989 e nell'atto unilaterale d'obbligo del 19/04/1990, erano contenute clausole di analogo contenuto;

"Condizione n. 18": Il Lottizzante, per sé e per aventi causa, si impegna a non variare le destinazioni d'uso che saranno oggetto di Concessione Edilizia o di autorizzazione.

Non sussistono ulteriori vincoli eccezion fatta per quelli derivanti dalla condominialità degli immobili.

Stato ipotecario dei beni

I documenti allegati agli atti di causa inerente lo stato delle formalità pregiudizievoli degli immobili sopra citati, elencano le formalità come da schema in allegato.

Dichiarazione di agibilità:

- Richiesta di agibilità depositata in data 23/12/2009 al prot.n. 65762 riferita a tutte le residenze ai sub.516, 519, 520, 521, 523, 524, 525, 526 e a tutte le autorimesse ai sub. 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 533.
- Richiesta di agibilità depositata in data 18/09/2007 al prot.n. 49092 riferita al sub. 748 del mappale 276 del foglio 47.
- Richiesta di agibilità depositata in data 16/10/2007 al prot.n. 55241 riferita al sub. 751 del mappale 276 del foglio 47.
- Presso il comune di riferimento non è stato possibile reperire l'agibilità relative ai subalterni 750 e 757 del mappale 276.

E3) Elementi per il calcolo dell'IMU

Trattandosi di unità immobiliari accatastate gli elementi utili per il calcolo dell'IMU sono quelli relativi alle rendite catastali.

F3) Attestato di certificazione energetica

Il CTU ha provveduto a realizzare gli attestati di certificazione energetica poiché gli immobili ne erano sprovvisti (in allegato).

G3) Valore di mercato

La conoscenza del mercato si concretizza tramite la raccolta di informazioni presso gli operatori immobiliari, i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il dato medio di mercato così ottenuto sarà il punto di riferimento iniziale della stima, che sarà modificato dal CTU in funzione di particolari caratteristiche dell'immobile in oggetto. Il mercato degli alloggi nella zona negli ultimi anni ha subito un calo difficilmente rilevabile dall'offerta immobiliare che solo in pochi casi evidenzia offerte al ribasso mentre nella maggior parte dei casi la trattabilità è piuttosto ampia nella fase conclusiva di compravendita. Da considerare che probabilmente un freno alla trattabilità è costituito da una parte dalla posizione degli immobili che si trovano vicini al centro storico di Cremona e dall'altra dal piccolo taglio dimensionale degli immobili a destinazione residenziale. Gli immobili con destinazione d'uso direzionale e commerciale risentono maggiormente di un mercato poco attivo e della tendenza al ribasso. Ciò premesso preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, considerato lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano, il grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato della zona eseguiti i conteggi delle superfici commerciali, ricercati il più probabile reddito che l'immobile è in grado di produrre in rapporto alla sua destinazione e ubicazione, del suo effettivo valore di mercato e di realizzo, il sottoscritto è pervenuto alle valutazioni sotto riportate;

foglio 47 mappale 276 subalterno 516 RESIDENZA				
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Residenza	49,70	1,00	1500	74.550,00
Balcone	9,50	0,30	1500	4.275,00
			TOTALE	78.825,00
TOTALE ARROTONDATO PARI AD EURO				79.000

foglio 47 mappale 276 subalterno 519 RESIDENZA				
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Residenza	53,20	1,00	1500	79.800,00
Balcone	9,70	0,30	1500	4.365,00
			TOTALE	84.165,00
TOTALE ARROTONDATO PARI AD EURO				84.000

foglio 47 mappale 276 subalterno 520 RESIDENZA				
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Residenza	37,20	1,00	1600	59.520,00
Balcone	9,50	0,30	1600	4.560,00
			TOTALE	64.080,00
TOTALE ARROTONDATO PARI AD EURO				64.000

foglio 47 mappale 276 subalterno 521 RESIDENZA				
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Residenza	32,50	1,00	1600	52.000,00
Balcone	9,50	0,30	1600	4.560,00
			TOTALE	56.560,00
TOTALE ARROTONDATO PARI AD EURO				57.000

foglio 47 mappale 276 subalterno 523 RESIDENZA				
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Residenza	50,00	1,00	1500	75.000,00
Balcone	9,70	0,30	1500	4.365,00
			TOTALE	79.365,00
TOTALE ARROTONDATO PARI AD EURO				79.000

foglio 47 mappale 276 subalterno 524 RESIDENZA				
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Residenza	46,00	1,00	1500	69.000,00
Balcone	9,50	0,30	1500	4.275,00

			TOTALE	73.275,00	
TOTALE ARROTONDATO PARI AD EURO					73.000
foglio 47 mappale 276 subalterno 525 RESIDENZA					
Calcolo mq commerciali e valore commerciale					
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE	
Residenza	46,00	1,00	1500	69.000,00	
Balcone	9,70	0,30	1500	4.365,00	
			TOTALE	73.365,00	
TOTALE ARROTONDATO PARI AD EURO					73.000
foglio 47 mappale 276 subalterno 526 RESIDENZA					
Calcolo mq commerciali e valore commerciale					
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE	
Residenza	50,10	1,00	1500	75.150,00	
Balcone	9,50	0,30	1500	4.275,00	
			TOTALE	79.425,00	
TOTALE ARROTONDATO PARI AD EURO					79.000
AUTORIMESSE					
Calcolo mq commerciali e valore commerciale					
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE	
SUBALTERNO 533	31,00	0,40	1500	18.600,00	18.600,00
SUBALTERNO 539	14,00	0,50	1500	10.500,00	10.500,00
SUBALTERNO 540 LOCATO CON IL SUB.526	14,00	0,50	1500	10.500,00	10.500,00
SUBALTERNO 541	14,00	0,50	1500	10.500,00	10.500,00
SUBALTERNO 542	14,00	0,50	1500	10.500,00	10.500,00
SUBALTERNO 543	14,00	0,50	1500	10.500,00	10.500,00
SUBALTERNO 544 LOCATO CON IL SUB.748	14,00	0,50	1500	10.500,00	10.500,00
SUBALTERNO 545	14,00	0,50	1500	10.500,00	10.500,00
SUBALTERNO 546	13,00	0,50	1500	9.750,00	9.750,00
foglio 47 mappale 276 subalterno 748 NEGOZIO					
Calcolo mq commerciali e valore commerciale					
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE	
Negozi	341,00	1,00	1400	477.400,00	
				TOTALE	477.000,00
foglio 47 mappale 276 subalterno 750 DIREZIONALE					
Calcolo mq commerciali e valore commerciale					
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE	
Direzionale	120,00	1,00	1500	180.000,00	
				TOTALE	180.000,00

foglio 47 mappale 276 subalterno 751 DIREZIONALE				
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Direzionale	85,00	1,00	1500	127.500,00
TOTALE				127.500,00

foglio 47 mappale 276 subalterno 757 DIREZIONALE				
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Direzionale	225,00	1,00	1500	337.500,00
TOTALE				337.500,00

Le valutazioni sono relazionate alle misure ma sono da intendersi a corpo.

A4) Unità immobiliari site nel Comune di Castelvetro Piacentino in via Guareschi (Piacenza)

Il CTU procedeva all'acquisizione della documentazione necessaria presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio, tramite accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune, preventivamente avvisati i residenti accedeva agli immobili oggetto di stima.

Terminate le ricerche espone quanto segue:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Unità immobiliari site nel Comune di Castelvetro Piacentino in via Guareschi (ex Martiri Duchi Molinari) censite al catasto fabbricati come segue:

FG	Mappali	sub.	Cat.	vani/mq	Rendita
7	1653	20	A/2	4	413,17
7	1653	23	C/6	26 mq	134,28
7	1653	26	C/6	12 mq	27,89
7	1653	27	C/6	12 mq	27,89

al catasto fabbricati e terreni come segue:

FG	Mappali	Qualità classe	Sup.	RD	RA
7	1557	Area urbana	340 mq		
7	1594	ORTO IRR U	03 40	13,25	7,02
7	1598	ORTO IRR U	00 70	2,73	1,45

proprietà dei mappali e provenienza:

Atto di Fusione in data 20/09/2010 rep. 27.969/9.883 Notaio Daniele Manera registrato a Soresina il 04/10/2010 al. n°2927, proprietà 1/1

confini:

Come meglio identificati nella planimetria catastale in allegato.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Fabbricati:

Il complesso residenziale in cui sono inserite le unità sopra elencate si trova in zona periferica del Comune di Castelvetro Piacentino nelle immediate vicinanze dei principali servizi del paese. Le unità si trovano alla fine di un tratto di strada di lottizzazione e sono costituite da villette a schiera ed appartamenti. Le unità sopra elencate sono costituite da un appartamento trilocale al piano primo da una autorimessa al piano seminterrato e due posti auto e cantina. L'accesso all'appartamento avviene attraversando un breve viale pedonale che serve altre unità dello stesso complesso. Raggiunto un cancello pedonale si impegna una scala esterna che raggiunge il terrazzo esclusivo del piano primo. Tramite una portafinestra si accede la soggiorno cucina e da un piccolo disimpegno si raggiungono due camere ed un bagno. Una delle camere è collegata tramite una portafinestra con il terrazzo che data l'ampiezza è vivibile. L'appartamento è termoautonomo con caldaia murale esterna e l'impianto è costituito da pannelli radianti in alluminio, serramenti a doppio vetro con oscuranti esterni in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica. Le finiture delle pareti sono intonacate al civile. Complessivamente l'unità si presenta in discreto stato manutentivo con finiture nella media. L'autorimessa ed i posti auto si raggiungono tramite un cancello carraio sulla via di lottizzazione e con spazi di manovra comodi. Nella scheda catastale sono indicati come seminterrati ma sono alla stessa quota dei fondi circostanti. I posti auto sono a cielo aperto e l'autorimessa ha buone

dimensioni con un accesso dal vano scala che comunica direttamente con l'appartamento.

Terreni ed area urbana:

Identificano la strada di Lottizzazione che come specificato più avanti dovrà essere ceduta al Comune. La strada, per quanto è stato possibile verificare sul posto e dal colloquio intercorso con il tecnico Responsabile dell'area Urbanistica risulta completa delle opere previste in sede di Convenzione Urbanistica.

B4) Stato di possesso del bene

In occasione del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dalla sig.ra [REDACTED] in possesso di Contratto di Locazione stipulato in data 01.04.2013 della durata di anni quattro. I Contratto riguarda i sub.20, 23, 27 e non comprende il posto auto identificato al sub.26.

D4) Stato tecnico, di regolarità urbanistica ed edilizia, giuridico ed ipotecario dei beni;

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene:

A seguito di formale richiesta presso il Comune Castelvetro Piacentino, l'ufficio tecnico edilizia privata ha reperito e sottoposto alla consultazione i seguenti titoli abitativi:

- Permesso di Costruire n°53 del 21.02.2007 relativa a “nuova costruzione villette e appartamenti e relative opere di urbanizzazione primarie”;
- Atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria stipulato dal notaio Manera Daniele ai nn.ri 23423/6624 in adata 06.03.2007;
- Dia in Variante n°39/2008 presentata in data 17.07.2008;
- Dia in Variante n°06/2010 presentata in data 18.02.2010;

Si rileva la sovrapposibilità tra le pratiche edilizie consultate le schede catastali e lo stato dei luoghi.

Il CTU ha verificato che non sono state trasferite a titolo gratuito le aree e le relative opere di urbanizzazione primaria destinate a strada e parcheggio come previsto dall'art.5 del succitato Atto di Convenzione. In particolare la documentazione prevista per il Collaudo delle opere stesse risulta carente per quanto comunicato dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia con lettera prot. 6266/10 in data 03.05.2010.

Dichiarazione di agibilità:

Domanda di agibilità presentata in data 09.04.2010 al prot. 4976 integrata in data 13.05.2010 prot. 13.05.2010 e conseguente rilascio di certificato di agibilità provvisorio in data 17.05.2010 al prot. 6920/10;

Destinazione urbanistica

Il fabbricato risulta inserito nella zona di PRG "B1 di Completamento" a prevalente destinazione residenziale, regolate dall'art.52 delle Norme Tecniche di Attuazione.

esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Non sussistono particolari vincoli se non quelli derivanti dalla condominialità dei beni.

FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

I documenti allegati agli atti di causa inerente lo stato delle formalità pregiudizievoli degli immobili sopra citati, elencano le formalità come da schema in allegato.

E4) Elementi per il calcolo dell'IMU

Trattandosi di unità immobiliari accatastate gli elementi utili per il calcolo dell'IMU sono quelli relativi alle rendite catastali.

F4) Attestato di certificazione energetica

Il CTU ha provveduto a realizzare l'attestato di certificazione energetica poiché l'immobile ne era sprovvisto (in allegato).

G4) Valore di mercato

In relazione alle informazioni assunte in loco che confermano una stagnazione delle compravendite immobiliari per immobili con caratteristiche analoghe, nella previsione che nel breve/medio periodo la situazione delle compravendite resterà immutata, il più probabile valore di mercato degli immobili premesso che le valutazioni sono riferite alle misure ma sono da intendersi "a corpo", risulta pari a:

APPARTAMENTO, AUTORIMESSA E 2 POSTI AUTO				
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Residenza	73,00	1,00	1200	87.600,00
Terrazza	22,00	0,30	1200	7.920,00
Autorimessa	26,00	0,50	1200	15.600,00
Posto auto	12,00	0,20	1200	2.880,00
Posto auto	12,00	0,20	1200	2.880,00
TOTALE				116.880,00

Valore arrotondato pari ad euro 117.000,00 (centodiciassettemila/00)

A5) Unità immobiliari site nel Comune di Castelvetro Piacentino in via Soldati (Piacenza)

Il CTU procedeva all'acquisizione della documentazione necessaria presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio, tramite accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune, preventivamente avvisati i residenti accedeva agli immobili oggetto di stima.

Terminate le ricerche espone quanto segue:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Unità immobiliari site nel Comune di Castelvetro Piacentino in via Soldati censite al catasto fabbricati come segue:

FG	Mappali	sub.	Cat.	vani/mq	Rendita
7	167	42	A/2	2,5	219,49
7	167	50	A/2	2,5	219,49

proprietà dei mappali e provenienza:

Atto di Fusione in data 20/09/2010 rep. 27.969/9.883 Notaio Daniele Manera registrato a Soresina il 04/10/2010 al. n°2927, proprietà 1/1

confini:

Come meglio identificati nella planimetria catastale in allegato.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

La palazzina residenziale in cui sono inserite le unità sopra elencate si trova in zona centrale Comune di Castelvetro Piacentino nelle immediate vicinanze dei principali servizi del paese. Le unità si trovano su una traversa di via Soldati percorrendo un breve tratto di strada sterrata. Al piano terra del condominio si trovano le autorimesse le cantine e l'accesso al vano scala. Si tratta di due appartamenti di tipo bilocale al piano primo ed al piano secondo ed ultimo. Gli accessi e le distribuzioni interne dei locali sono identiche in particolare l'accesso avviene dal vano scala, tramite una porta blindata, direttamente nel soggiorno cucina e tramite un piccolo disimpegno si raggiungono una camera matrimoniale ed un bagno. Entrambe le unità sono dotate di un piccolo balcone sul quale affaccia la finestra del soggiorno. Il balcone è raggiungibile da una portafinestra esterna all'abitazione situata direttamente sul vano scala. Il balcone e la portafinestra di accesso sono utilizzati come accesso ad altre unità immobiliari quindi gravati da servitù di passaggio. Gli appartamenti sono termoautonomi con caldaia murale interna e l'impianto è costituito da pannelli radianti in alluminio, serramenti a doppio vetro con oscuranti esterni in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica. Le finiture delle pareti sono ad intonaco al civile.

Appartamento al piano primo si presenta in scarso stato manutentivo e una perdita di acqua dai piani superiori ha causato diversi danni alle murature con formazione di muffa diffusa e macchie di umidità su pareti e soffitti.

Appartamento del piano secondo si presenta in scarso stato manutentivo ed in occasione del sopralluogo si è potuto accertare una perdita di acqua nella zona del wc che probabilmente non è l'unica causa dei danni all'appartamento del piano primo. Il soffitto dell'unità è di tipo mansardato con travi in legno ed assito lasciati "a vista".

B5) Stato di possesso del bene

Il subalterno n°42 al piano primo in occasione del sopralluogo risultava libero.

Il subalterno n°50 al piano secondo in occasione del sopralluogo risultava occupato dai sig.ri [REDACTED] in possesso di Contratto di Locazione stipulato in data 15/01/2005, registrato a Piacenza il 19.01.2005 al n°377 serie 3. Nel contratto di affitto sono errati i riferimenti catastali che si riferiscono al subalterno del piano primo mentre la descrizione dei locali riporta esattamente "locali posti al piano secondo".

D5) Stato tecnico, di regolarità urbanistica ed edilizia, giuridico ed ipotecario dei beni;

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene:

A seguito di formale richiesta presso il Comune Castelvetro Piacentino, l'ufficio tecnico edilizia privata ha reperito e sottoposto alla consultazione i seguenti titoli abitativi:

- Concessione edilizia n°43 del 09.08.2002 relativa a "trasformazioni urbanistiche ed edilizie a fini abitativi";
- Dichiarazione di inizio attività n°89/2003 presentata in data 07.08.2003 relativa a variante edilizia;

- Dichiarazione di inizio attività n°25/2004 presentata in data 08/04/2004 relativa a variante edilizia delle pratiche precedenti.

Si rileva la sovrapponibilità tra le pratiche edilizie consultate le schede catastali e lo stato dei luoghi.

Dichiarazione di agibilità:

Domanda di agibilità presentata in data 28.09.2006 al prot. 12065 integrata in data 09.10.2006 al prot. 12601 e conseguente rilascio di certificato di agibilità provvisorio in data 06.12.2006 al prot. 15304/06.

Destinazione urbanistica

Il fabbricato risulta inserito nella zona di PRG “B4 di Vecchia o antica formazione” a prevalente destinazione residenziale, regolato dall’art.53 delle Norme Tecniche di Attuazione.

esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente

Non sussistono particolari vincoli se non quelli derivanti dalla condominilità dei beni.

FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

I documenti allegati agli atti di causa inerente lo stato delle formalità pregiudizievoli degli immobili sopra citati, elencano le formalità come da schema in allegato.

F4) Elementi per il calcolo dell’IMU

Trattandosi di unità immobiliari accatastate gli elementi utili per il calcolo dell’IMU sono quelli relativi alle rendite catastali.

F4) Attestato di certificazione energetica

In allegato gli attestati di certificazione energetica realizzati dal CTU poiché gli immobili ne erano sprovvisti (in allegato).

G5) Valore di mercato

Le informazioni assunte in loco evidenziano una stagnazione delle compravendite immobiliari e la previsione per il breve/medio periodo è che la situazione delle compravendite resterà immutata. Da sottolineare che le unità si presentano in uno stato manutentivo scarso diminuendo in maniera sensibile la valutazione. Il più probabile valore di mercato degli immobili premesso che le valutazioni sono riferite alle misure ma sono da intendersi "a corpo", risulta pari a:

APPARTAMENTO BILOCALE PIANO PRIMO SUB.42				
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Residenza	43,00	1,00	1000	43.000,00
Terrazza	6,00	0,10	1000	600,00
Cantina	4,00	0,10	1000	400,00
TOTALE				44.000,00

Valore pari ad euro 44.000,00 (quarantaquattromila/00)

APPARTAMENTO BILOCALE PIANO SECONDO SUB.50				
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Residenza	42,00	1,00	1050	44.100,00
Terrazza	5,20	0,10	1050	546,00
Cantina	4,00	0,10	1050	420,00
TOTALE				45.066,00

Valore arrotondato pari ad euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00)

* * * * *

La presente perizia completa degli allegati viene depositata in Tribunale alla sezione fallimentare in data

Brescia 23.12.2013

Il CTU arch. Sbalzer Mario