

**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
FALLIMENTO NUMERO 45-2015**

**PERIZIA BENI IMMOBILI
SITI IN POZZOLO FORMIGARO E NOVI LIGURE
CURATORE AVV.TO PANERI MARCO**


Premessa.

Il sottoscritto Amelotti Geom. Enrico dello Studio Tecnico Associato Amelotti Ing. Vittorio Amelotti Geom. Enrico Amelotti Geom. Elisa, libero professionista regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Alessandria al n. 2060 di posizione, veniva nominato C.T.U. dal curatore fallimentare Avv.to Paneri Marco con incarico di redigere la relazione peritale dei beni in oggetto.

L'accesso agli immobili è stato agevole in quanto avvenuto alla presenza della legale rappresentante della società fallita sig.

1) Individuazione dei beni e nota di trascrizione.

Gli immobili siti in Pozzolo Formigaro in Via Pagnoletta n. 13 sono censiti al N.C.E.U. sezione Pozzolo foglio 26 mappale 171 sub. 5-6; Dispensa Orietta ne possiede 1/3, le note di trascrizione risultano corrette e conformi ai titoli di proprietà.

Gli immobili siti in Novi Ligure Via Carlo Collodi n. 1 sono censiti al N.C.E.U. al foglio 30 mappale 232 sub. 1-2 e quelli siti in Via Ovada n. 115 sono censiti al N.C.E.U. al foglio 26 mappale 136 sub. 4, sono tutti di  per 1/6, le note di trascrizione risultano corrette e conformi ai titoli di proprietà.

2) Titolo di proprietà – continuità delle trascrizioni nel ventennio – eventuali omissioni.

Gli immobili in Pozzolo Formigaro Via Pagnoletta pervennero per la quota di 1/3 [redacted] con successione del padre [redacted] 06-10-2013 n. 9721.1-2014 registrata a Novi Ligure volume 9990 n. 709 il 24-09-2014 e sin dal 1986 erano di proprietà esclusiva di [redacted]

Gli immobili in Novi L.re Via Carlo Collodi sono diventati per 1/6 di proprietà del [redacted] a seguito di successione del padre Dispensa Guido del 06-10-2013 n. 9721.1-2014 registrata a Novi Ligure volume 9990 n. 709 il 24-09-2014 e sin dal 1972 erano di proprietà ½ ciascuno dei signori [redacted] l'immobile di Via Ovada è diventato per 1/6 di proprietà della [redacted] a seguito di successione [redacted] -10-2013 n. 9721.1-2014 registrata a Novi Ligure volume 9990 n. 709 il 24-09-2014 e precedentemente da oltre un ventennio era di proprietà ½ ciascuno dei signori [redacted]

La continuità delle trascrizioni risulta corretta; la ditta attuale risulta conforme a quella dell'atto di acquisto pertanto non ci sono obblighi fiscali da sostenere.

3) Verifica dell'accatastamento degli immobili.

Gli immobili siti in Pozzolo Formigaro Via Pagnoletta n. 13 sono censiti al N.C.E.U. sezione Pozzolo foglio 26 mappale 171 sub. 5-6; , l'abitazione e il box di Via Pagnoletta non hanno subito variazioni catastali pertanto le planimetrie catastali sono aggiornate. Le coerenze sono: per l'abitazione di

via Pagnoletta da nord in senso orario, via Pagnoletta, map. 170, map. 320, map. 39.

Gli immobili siti in Novi Ligure Via Carlo Collodi n. 1 sono censiti al N.C.E.U. al foglio 30 mappale 232 sub. 1-2; l'abitazione e il box di Via Carlo Collodi hanno subito variazioni catastali pertanto dovrà essere redatto un nuovo accatastamento a seguito dei lavori di ristrutturazione / ampliamento se no non potrà essere alienato ad altra proprietà. Le coerenze sono: per la casa di via Collodi, via Collodi, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

4) Planimetria del bene.

Le planimetrie catastali degli immobili di Pozzolo F.ro Via Pagnoletta sono aggiornate, quelle di Novi L.re Via Carlo Collodi non sono aggiornate, pertanto dovranno essere redatti nuovi accatastamenti per potere essere alienate ad altre proprietà.

5) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene.

A seguito di verifica presso il Comune di Pozzolo F.ro è risultato che l'abitazione e il box auto sono in regola con i permessi edilizi ma privi del certificato di abitabilità; da verifiche presso il Comune di Novi L.re è risultato che gli immobili di Via Carlo Collodi sono conformi alle concessioni edilizie rilasciate 12508/86-1211 in sanatoria, alla concessione edilizia del 11-11-1994 e a quella del 04-07-1988 ma privi del certificato di abitabilità,.

6) Stato di possesso del bene.

L'abitazione e il box di Pozzolo Formigaro di Via Pagnoletta sono di proprietà della fallita per 1/3, gli immobili di Novi L.re in Via Carlo Collodi sono di [redacted] per 1/6.

7) Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

Gli immobili di Novi Ligure Via Collodi sono gravati da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito iscrizione del 11-01-2006 reg. part. 30 e generale 161 con atto notaio Lanzavecchia Marco rep. 15962/5005 del 14/12/2005 e iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna iscrizione del 05/06/2015 reg. part. 207 e generale 1808.

Gli immobili di Pozzolo Formigaro Via Pagnoletta sono gravati da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito iscrizione del 11-01-2006 reg. part. 29 e generale 160 con atto notaio Lanzavecchia Marco rep. 15961/5004 del 14/12/2005 e iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna iscrizione del 05/06/2015 reg. part. 207 e generale 1808.

8) Occupanti dell'immobile.

Gli immobili di Pozzolo F.ro, abitazione e box di Via Pagnoletta sono adibiti ad abitazione [redacted] e della sua famiglia, quelli in Novi L.re Via Carlo Collodi sono adibiti ad abitazione della madre della fallita [redacted]

9) Contratto immobiliare.

Allo scrivente non risultano contratti di locazione.

10) Divisibilità degli immobili - Lotti – Dati Catastali – Iscrizioni Ipotecarie.

Gli immobili sono difficilmente divisibili se non come censiti a Catasto.

A favore della procedura si realizzano i seguenti lotti:

LOTTO 1: Comune di Pozzolo F.ro – Via Pagnoletta, censito al N.C.E.U. alla sezione urbana POZ foglio 26 mappale 171 sub. 5 e 6 rispettivamente C/6 classe 2 mq 116 rendita catastale € 203,69 e A/2 classe 3 vani 12 rendita catastale € 1053,57;

LOTTO 2: Comune di Novi Ligure – Via Carlo Collodi, censito al N.C.E.U. al foglio 30 mappale 232 sub. 1 e 2 rispettivamente A/2 classe 1 vani 8,5 rendita catastale: € 702,38 e C/6 classe 4 mq 14 rendita catastale € 44,11;

11) Stima del valore commerciale dei beni immobili.

Immobili in Pozzolo Formigaro Via Pagnoletta n. 13 abitazione e box.

Dal market approach risulta una segmentazione di mercato con un edificio indipendente che si trova ai margini del concentrico in Via Pagnoletta n. 13, con accesso pedonale e carraio dalla via suddetta.

Effettuato un accesso in sito, al fine di visionare i beni in oggetto, lo scrivente si pregia relazionare quanto segue: la villetta e il box auto sono stati costruiti nel 1986, è ristrutturati di recente, la struttura è in cemento armato, le facciate sono con zoccolo in pietra e intonaco civile al piano terreno, rivestite in paramano al piano primo, il tetto con orditura in legno e tegole in laterizio, lo stato di manutenzione è buono e legato sia all'epoca che alla tipologia di costruzione / ristrutturazione che sono recenti.

Al piano interrato si trovano l'ampio box auto al grezzo con basculante con accesso da via Pagnoletta e una cantina al piano terreno l'abitazione composta da ingresso, cucina, soggiorno, camera, studio, ripostiglio, c.t.,

bagno, al piano primo quattro camere, corridoio, lavanderia, due bagni e balcone. Al piano terreno è presente ampio giardino con camminamento dalla strada e marciapiede intorno alla casa in luserna posata a spacco a opus incertum e piccola piscina ellittica interrata. La distribuzione interna dei locali è buona e legata alla tipologia strutturale e all'epoca di costruzione / ristrutturazione che sono recenti. Le finiture sono ordinarie, i pavimenti sono con piastrelle in ceramica come i rivestimenti (cucina e bagni), i serramenti esterni in legno con vetrocamera, gli infissi interni sono in legno tamburato (porte), tapparelle in PVC, la porta d'ingresso è in legno, le pareti delle stanze sono tinteggiate, gli impianti tecnologici sono coevi della ristrutturazione dell'edificio dell'anno 2001 (impianto elettrico a norma, riscaldamento con caldaia a condensazione e radiatori).

Per la stima del valore commerciale del bene si sono cercati di utilizzare i procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionale (International Valuation Standard IVS e European Valuation Standard EVS), pertanto lo scrivente ha ricercato sul mercato immobiliare i rapporti mercantili attraverso i siti maggiormente utilizzati e più attendibili di compravendite di edifici paragonabili a quello di cui trattasi.

Dall'attento esame dei principali siti immobiliari di cui sopra sono risultate compravendite di immobili paragonabili a quelli in oggetto per caratteristiche e tipologia perciò:

■ villetta A con box doppio prezzo medio a mq € 1.265;

■ villetta B prezzo medio a mq € 1.450;

■ villetta C prezzo medio a mq € 1.437;

da cui si evince un prezzo medio di € 1.384 a mq.

Per ulteriore scrupolo si sono osservati i valori dell'Agenzia delle Entrate O.M.I. da cui risulta:

che nel centro storico di Pozzolo Formigaro il valore per le abitazioni civili in stato di conservazione normale va da un minimo di € 920/mq a un massimo di 1150 €/mq, il C.T.U. ritiene tali valori riferiti ad alloggi o abitazioni di remota realizzazione pertanto inferiori al reale valori di mercato dell'immobile che è una villa con giardino e piscina, si ritengono congrui i seguenti prezzi:

| | | |
|------------------------|-----------------------|-----------|
| - box auto: | 131 mq * 229 €/mq = | 30.000 € |
| - cortile con piscina: | 761 mq * 30 €/mq = | 22.830 € |
| - abitazione: | 278 mq * 1.300 €/mq = | 361.400 € |
| - balcone: | 29 mq * 200 €/mq = | 5.800 € |
| - cantina: | 17 mq * 100 €/mq = | 1.700 € |

Sommano in totale **421.730 €**

Valore immobile in regime di libero mercato.

La valutazione commerciale dell'immobile considera il bene nella propria globalità.

L'approccio formale è stato realizzato con sopralluogo, descrizione di cui sotto, e valutazione ad oggi.

- **Abitazione con accessori:** il valore unitario è riferito al metro quadrato di superficie lorda comprensiva sia dei vani di abitazione che

degli accessori (sottotetto incluso in quota parte nella stima). La superficie lorda calcolata include per intero le superfici di abitazione e in quota parte quelle accessorie.

Il valore a mq di superficie lorda è influenzato in positivo perché l'immobile è posto ai margini del concentrico di Pozzolo F.ro in zona residenziale e tranquilla con ampio box auto sottostante, perché ha ampio giardino con piccola piscina, la villa è stata ristrutturata nel 2001, non sono presenti negatività.

Visto il momento di forte contrazione del mercato dovuto anche alla difficoltà di accesso al credito dagli istituti Bancari, visto che la vendita avverrà in regime fallimentare con asta pubblica, il perito ritiene di deprezzare il valore di cui sopra in regime di libero mercato di circa il 20% pertanto si avrà:

€ 421.730,00 – 20% = € 337.384 arrotondato a € 337'000,00 **valore di perizia 100% di immediato realizzo.**

La quota di spettanza della fallita è pari a 1/3 dell'intero perciò:

€ 337.000 * 1/3 = € 112.333,33 arrotondato a € 112.000,00 **valore di perizia di 1/3 di spettanza della fallita di immediato realizzo.**

Immobili in Novi Ligure Via Collodi n. 1 abitazione e box.

Dal market approach risulta una segmentazione di mercato con un edificio residenziale indipendente che si trova nella zona viali in zona semiperiferica ai margini del concentrico in Via Collodi n. 1, con accesso pedonale e carraio dalla via suddetta.

Effettuato un accesso in sito, al fine di visionare i beni in oggetto, lo scrivente si pregia relazionare quanto segue: la villetta e il box auto sono

di remota costruzione probabilmente di inizi 900 ma ristrutturati parzialmente nel 1995, la struttura è in muratura portante, le facciate sono intonacate al civile, il tetto con orditura in legno e tegole in laterizio, lo stato di manutenzione è discreto e legato sia all'epoca che alla tipologia di costruzione con ristrutturazione relativamente recente.

Al piano seminterrato si trovano un box auto al grezzo con basculante con accesso da Via Collodi, ampia tavernetta, locale adibito a cucina, bagno, ripostiglio, al piano rialzato l'abitazione composta da ingresso, cucina, sala da pranzo, soggiorno, bagno, al piano primo due camere, corridoio, studio, bagno e balcone. Al piano strada è presente giardino con camminamento dalla strada e marciapiede intorno alla casa in autobloccanti e porticato. La distribuzione interna dei locali è buona e legata alla tipologia strutturale e all'epoca di costruzione e alla ristrutturazione relativamente recente. Le finiture sono ordinarie, i pavimenti sono con piastrelle in ceramica al piano seminterrato, nei bagni e in cucina (come i rivestimenti), al piano terreno i pavimenti sono in gress marmorizzato mentre al piano primo sono in moquette, i serramenti esterni in legno interno e alluminio esterno con vetrocamera con gas, gli infissi interni sono in legno tamburato (porte), persiane ad ante in legno, la porta d'ingresso è in legno, le pareti delle stanze sono tinteggiate, gli impianti tecnologici sono coevi della ristrutturazione dell'edificio dell'anno 1995 con riscaldamento con caldaia a metano non a condensazione e radiatori diviso in due zone termiche.

Per la stima del valore commerciale del bene si sono cercati di utilizzare i procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionale (International Valuation Standard IVS e European Valuation Standard

EVS), pertanto lo scrivente ha ricercato sul mercato immobiliare i rapporti mercantili attraverso i siti maggiormente utilizzati e più attendibili di compravendite di edifici paragonabili a quello di cui trattasi.

Dall'attento esame dei principali siti immobiliari di cui sopra sono risultate compravendite di immobili paragonabili a quelli in oggetto per caratteristiche e tipologia perciò:

- villetta A con box prezzo medio a mq € 1.275 ristrutturata;
- villetta B prezzo medio a mq € 1.250 ristrutturata;
- villetta C prezzo medio a mq € 1.200 parzialmente ristrutturata;

da cui si evince un prezzo medio di € 1.242 a mq.

Per ulteriore scrupolo si sono osservati i valori dell'Agenzia delle Entrate O.M.I. da cui risulta:

che nella zona viali di Novi L.re il valore per le abitazioni civili in stato di conservazione normale va da un minimo di € 920/mq a un massimo di 1150 €/mq, il C.T.U. ritiene tali valori riferiti ad alloggi o abitazioni di remota realizzazione, pertanto inferiori al reale valori di mercato dell'immobile, che è una villa anche se di remota costruzione ma parzialmente ristrutturata con giardino, si ritengono pertanto congrui i seguenti prezzi:

| | |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| - box auto: | 15 mq * 1.000 €/mq = 15.000 € |
| - cortile: | 223 mq * 50 €/mq = 11.150 € |
| - abitazione piani rialzato e 1°: | 140 mq * 1.300 €/mq = 182.000 € |
| - balcone: | 5 mq * 200 €/mq = 1.000 € |

- tavernetta locali access. p. semint.: 85 mq * 600 €/mq = 51.000 €
- tettoia: 11 mq * 250 €/mq = 2.750 €

Sommano in totale **262.900 €**

Valore immobile in regime di libero mercato.

La valutazione commerciale dell'immobile considera il bene nella propria globalità.

L'approccio formale è stato realizzato con sopralluogo, descrizione di cui sotto, e valutazione ad oggi.

- **Abitazione con accessori:** il valore unitario è riferito al metro quadrato di superficie lorda comprensiva sia dei vani di abitazione che degli accessori (sottotetto incluso in quota parte nella stima). La superficie lorda calcolata include per intero le superfici di abitazione e in quota parte quelle accessorie.

Il valore a mq di superficie lorda è influenzato in positivo perché l'immobile è posto in zona viali ai margini del centro di Novi L.re in zona residenziale e tranquilla con box auto, perché ha giardino, la villa è stata ristrutturata parzialmente nel 1995, non sono presenti negatività.

Visto il momento di forte contrazione del mercato dovuto anche alla difficoltà di accesso al credito dagli istituti Bancari, visto che la vendita avverrà in regime fallimentare con asta pubblica, il perito ritiene di deprezzare il valore di cui sopra in regime di libero mercato di circa il 10% pertanto si avrà:

€ 262.900,00 – 10% = € 236.610,00 arrotondato a € 237'000,00 valore di perizia 100% di immediato realizzo.

La quota di spettanza della fallita è pari a 1/6 dell'intero perciò:

€ 237.000 * 1/6 = € 39.500 arrotondato a € 39.000,00 valore di perizia di 1/6 di spettanza della fallita di immediato realizzo.

12) Allegati.

Vedasi al fondo della perizia.

13) Notifiche ai creditori.

La notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c. risulta corretta.

14) Certificazione energetica.

La fallita a richiesta dello scrivente dichiara che gli immobili sono sprovvisti dell'attestato di prestazione energetica.

15) Dichiarazione di conformità degli impianti.

Gli immobili sono privi della documentazione sugli impianti relativa a quanto previsto dal D.M. 22/01/2008 n. 37 Ministero dello sviluppo economico, pubblicato sulla G.U. n. 61 del 12/03/2008 e s.m.i. .

Tutto quanto a disimpegno dell'incarico conferitomi.

Alessandria, li 25-06-2018

IL TECNICO INCARICATO



Allegati:

- Stralci di mappa N.C.T.
- Planimetrie catastali.
- Fotografie.
- Visure catastali.
- Visure ipotecarie.
- Ricevute spese ipotecarie e catastali.

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

FALLIMENTO NUMERO 45-2015

PERIZIA BENI IMMOBILI

SITI IN POZZOLO FORMIGARO E NOVI LIGURE

CURATORE AVV.TO PANERI MARCO

Il sottoscritto Amelotti Geom.Enrico in qualità di C.T.U. a seguito di richiesta del curatore si pregia integrare la perizia in atti specificando quanto segue:

LOTTO 1: Comune di Pozzolo F.ro – Via Pagnoletta, censito al N.C.E.U. alla sezione urbana POZ foglio 26 mappale 171 sub. 5 e 6 rispettivamente C/6 classe 2 mq 116 rendita catastale € 203,69 e A/2 classe 3 vani 12 rendita catastale € 1053,57. L'immobile è in regola con l'accatastamento ma privo del certificato di agibilità, i costi da sostenere possono essere quantificati in € 1.500.

LOTTO 2: Comune di Novi Ligure – Via Carlo Collodi, censito al N.C.E.U. al foglio 30 mappale 232 sub. 1 e 2 rispettivamente A/2 classe 1 vani 8,5 rendita catastale: € 702,38 e C/6 classe 4 mq 14 rendita catastale € 44,11. L'immobile non è in regola con l'accatastamento (necessita di tipo mappale oltre Docfa) e privo del certificato di agibilità i costi da sostenere possono essere quantificati in € 2.800.

Entrambi gli immobili possono essere venduti con regolarizzazione successiva a carico dell'acquirente.

Tutto quanto a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Alessandria, 03-12-2018.

IL C.T.U.

