

Parma 12/09/2020

TRIBUNALE DI LATINA
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO: N.113/13 di ...

Giudice Delegato Dott. Francesco Cina
Curatore Avv. Vincenzo Manciocchi

Consulente Tecnico Geom. Marina Marchinetti

Nomina del Giudice 06/09/2019

Quesito come da incarico

Immobile ubicato in Fontevivo Strada per Bianconese, 8



1) Premessa

Incarico ricevuto con nomina del Giudice Dott. Francesco Cina per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari di proprietà della

2) Descrizione dei beni e ubicazione

In data 20/02/2020, è stato eseguito il sopralluogo esterno al fabbricato oggetto di Valutazione: fabbricato da terra a tetto con piccola porzione di area, come citato nel verbale di incarico, immobili nel comune di Fontevivo, Loc. Bianconese, Strada Bianconese, 8 e precisamente:

2.1) Ditta intestataria

Attualmente la ditta intestataria degli immobile è :

S

L'intero complesso con porzione di area, oggetto di valutazione è pervenuto alla R per atto di acquisto dai sig. ri

trattati

successivamente la

S

l'intero complesso con atto di acquisto redatto in data

Con atto Giudiziario del 02/08/2018 rep. 2031/2018 Tribunale di Parma, viene trascritta risoluzione del contratto di vendita, cioè l'atto di vendita redatto dal al tra le soc. I

ric conducendo così la proprietà alla soc.

2.2) Stato Immobile

L'immobile allo stato attuale risulta un fabbricato da terra a tetto con area cortilizia su tutti i lati, oltre ad una piccola porzione di area fronte strada, in cattive condizioni, lo stato dei luoghi presenta un fabbricato con lavori in corso, ma da anni lasciati incompleti, per l'incuria non sono più presenti le tipologie iniziali di suddivisione o di destinazione, lo stato attuale è un cantiere in degrado, con lavori di demolizioni lasciate in stato pericoloso, con alcuni lavori di scavo non completati, quindi tutto il cantiere risulta in stato di degrado totale con erbacce, deposito di detriti, delimitato con tavella rosso/bianca di cantiere per segnalare l'eventuale pericolo.

Lo stato dei luoghi è delimitata con tavella banco rossa, in parte recintata con pannelli da cantiere, in parte con pannelli metallici chiusi con lucchetti, le porte principali su strada sono chiuse con pannelli di legno inchiodati, quindi il lotto risulta inaccessibile da parte di terzi.



Foto 1 facciata principale



Foto 2 Facciata posteriore



Foto 3 particolare tamponature

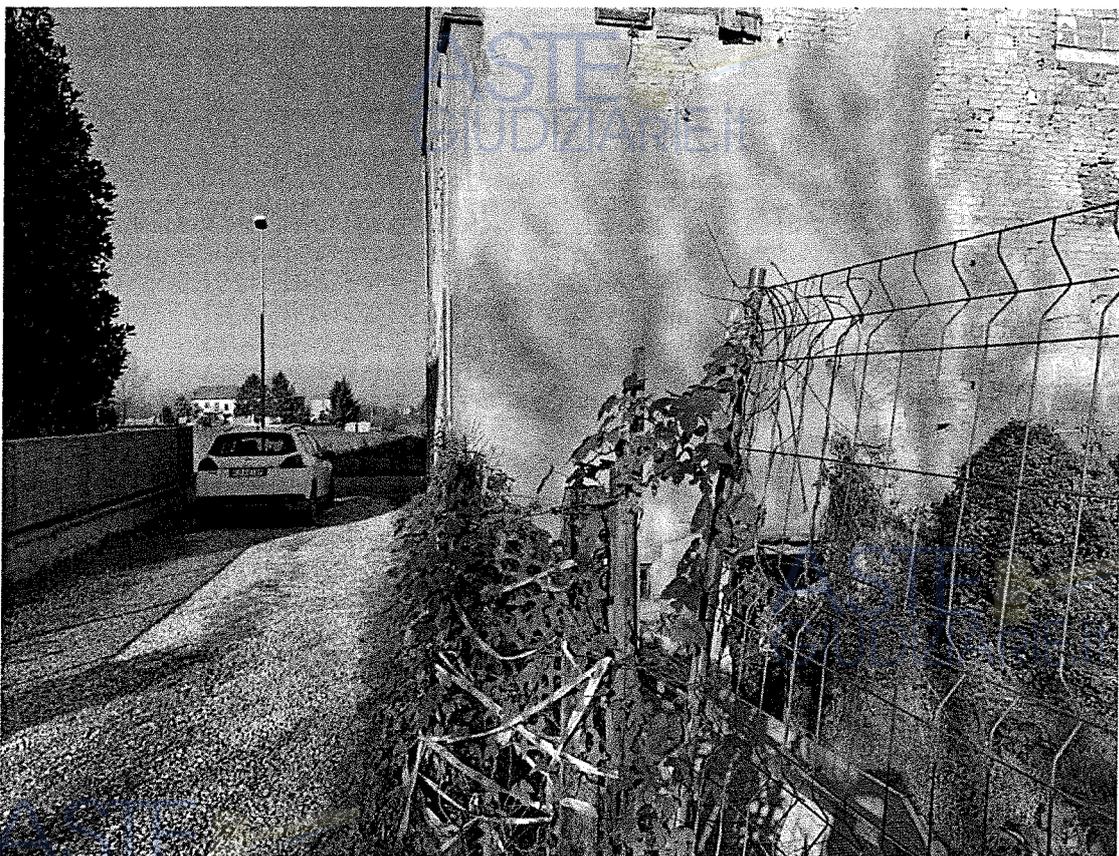


Foto 4 particolare recinzione

GIUDIZIARIE.IT



Particolare recinzione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fabbricato da terra a tetto, composto da n. 5 unità, 3 unità a destinazione abitativa distribuite su piano terreno e primo, e da 2 unità, 1 a destinazione deposito, ed 1 a destinazione laboratorio artigianale, entrambi al piano terreno

Il lotto, area con su costruito il fabbricato, risulta posizionato fronte strada, strada Bianconese, strada comunale di modeste dimensioni, con solo marciapiede di proprietà, mentre l'accesso avviene sui lati est ed ovest, stradello di accesso, sul lato sud, porzione di area di modeste dimensioni (in totale degrado), confinante a pochi metri con il canale Recchio, dove dovrebbero essere posizionata l'area cortilizia dell'edificio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 5 Canale lato sud

La facciata fronte strada da cui erano previsti gli accessi alle varie unità, è in pessime condizioni con finestre e porte tamponate o in muratura o con ferri da cantiere, copertura in legno e coppi in parte ammalorata.

I lavori di ristrutturazione avviati riguardano scavi nelle porzioni sotterranee per l'eliminazione dell'umidità risalente, la demolizione interna sia della pareti che dei solai intermedi.



Foto facciata su strada



Foto particolare interni



GIUDIZIARIE.it

Foto facciata lato est

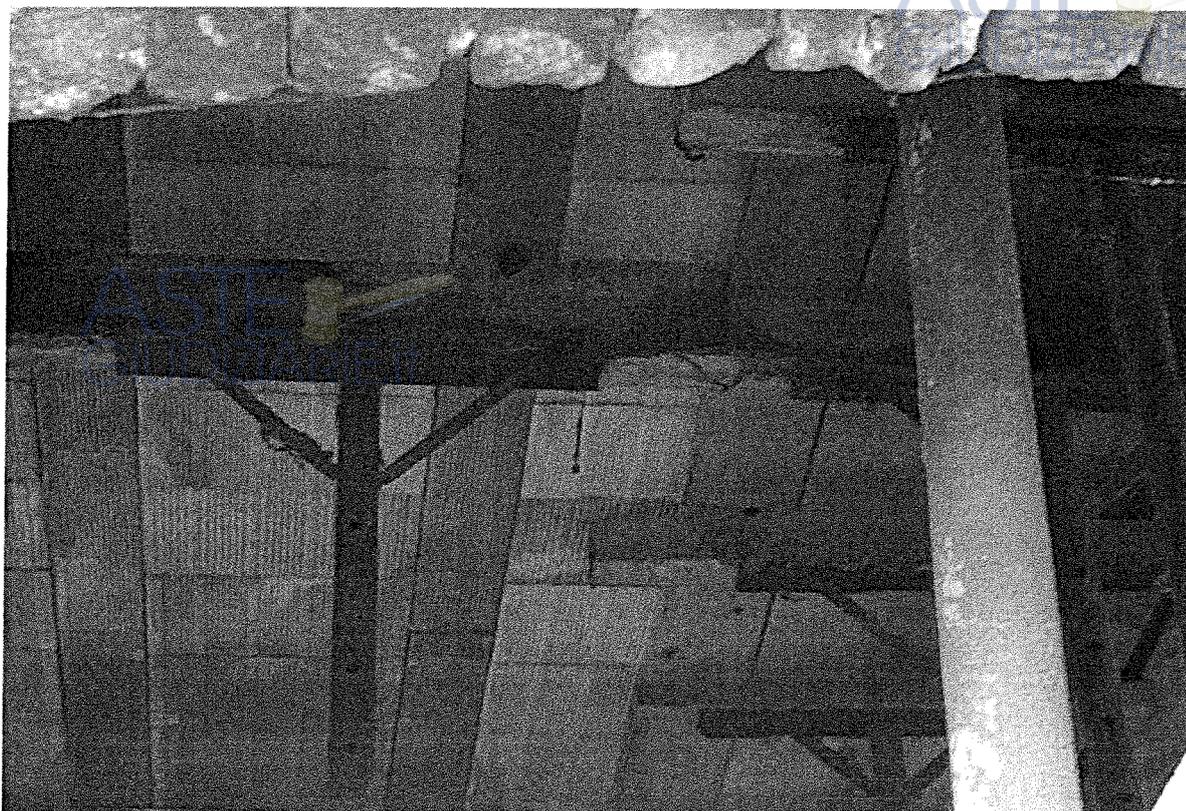


Foto Particolare interno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.3) Dati Catastali

L immobile risulta accatastato al Catasto fabbricati del Comune di Fontevivo
NCEU:

F.18 mapp. 2 sub. 7 Strada Ponte Recchio, (PT) cat.C/3 cl.5 mq.87 Rc.354,96

F.18 mapp. 2 sub.8 Strada Ponte Recchio (PT) cat.C/2 cl.3 mq.77 Rc. 167,02

F.18 mapp. 2 sub. 9 Strada Ponte Recchio (PT) cat.A/4 cl. 2 V:2,5 Rc. 111,04

F.18 mapp. 2 sub. 10 Strada Ponte Recchio (P1) cat.A/4 cl.3 V.5,5 Rc. 284,05

F.18 mapp. 2 sub. 11 Strada Ponte Recchio (P1) cat.A/4 cl.3 V.5,0 Rc. 258,23

Catasto Terreni del Comune di Fontevivo

F. 17 mapp. 169 semin. arb. Ha.00 05.05 Rd. 4,48 Ra 5,22

F.17 mapp. 170 semin. arb. Ha.00.00.18 Ed, 0.16 Ra, 0,19

F.18 mapp. 2 E.U., Ha. 00.05.00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.4) Dati Urbanistici

L edificio in oggetto, composta da n. 3 unità abitative, un locale magazzino ed un locale laboratorio, risulta costruito in da antecedente il 01.09.67,
Successivamente risultano presentate altre pratiche tecniche:

Condono Edilizio Legge 47/85 del 28/02/1985,
Pratica N. 4042 Presentata in data 19/06/1986, rilascio di autorizzazione a sanatoria in
data 25/11/1991, riguardante modifiche prospettiche, e diversa distribuzione interna,
intestata ad Andina ed altri;



Conc. Ed N. 78 rilasciata in data 3/08/2001 per la trasformazione in n. 2 unita abitative da
terra a tetto, intestata alla ditta 4
mancato pagamento in data 19/12/2005;
Successivamente la ditta 4 presentava istanza di
ristrutturazione edilizia Pratica Prot. N. 1744 del 14/02/2009, ma in data 02/11/2009 il
Comune di Fontevivo comunicava il parere sfavorevole, per inosservanza delle norme di
Vincolo paesaggistico e di diritti di visuale libera.

Come Comune di Fontevivo

L'edificio è identificato in sub ambito RES2 - Sub ambiti del tessuto urbano consolidato a
media densità - Art. 170 delle NTA del RUE;

2. Nel sub ambito RES2 sono ammessi tutti gli interventi - art 170 punto 4 delle NTA;

3. L'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,5 mq/mq;

4. L'edificio rientra nella fascia di rispetto corsi d'acqua pubblici (150m) - Dlgs 42/2004 - art.
269 del RUE. Per tali motivi e considerando la condizione in cui versa l'edificio, ai sensi del
D.lgs 42/2004 e DPR 31/2017, la demolizione è soggetta ad autorizzazione paesaggistica
ordinaria, anche se prevista la ricostruzione;

5. Occorre precisare nella richiesta di autorizzazione paesaggistica che si tratta di somma
urgenza ai sensi dell'art. 163 del Dlgs 50/2016;

6. Con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e
del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di
demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti
costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma,
prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente
e non siano previsti incrementi di volumetria.

3) Valutazione Immobile

La valutazione dell'immobile viene eseguita sulla base dello stato attuale, dei vincoli
esistenti e della tipologia dell'immobile con la destinazione attuale:

- Calcolo Superficie commerciale
 - Abitativo al piano terreno mq. 42,56 (abitazione)
 - Abitativo al piano primo mq. 227,80 (abitativo)
 - Accessori al piano terreno mq. 187,50 (laboratori deposito)
 - Locale sottotetto mq. 227,80 (sottotetto)

Area esterne compreso il sedime del fabbricato mq. 500,00

Area individuata come seminativo mq. 513,00



Equiparazione delle superfici (coefficienti di ragguaglio)

abitativo mq. 270,36 x 1,00= mq. 270,36

accessori mq. 187,50 x 0,33= mq. 61,88

sottotetto mq. 227,80 x 0,20= mq. 45,56

superficie totale mq. 377,80

L'area esterna al fabbricato e quella ubicata oltre la strada, ora utilizzata come interscambio sulla strada visto la modesta dimensione, viene considerata in modo convenzionale, pari al 5% della superficie.

mq. 1.023 x 5%= mq. 51,15

Superficie totale per il calcolo mq. 428,95

3.1) Calcolo valore

Il calcolo del valore dell immobile puo essere espresso sulla base di comparabili , Perizia MCA, oppure, per valore di ricostruzione o con metodo per Expertise.

Le considerazioni da farsi prima di esprimere un valore di mercato, sono diverse, la porzione è un fabbricato in cattivo stato di manutenzione , con lavori iniziati e mai terminati, con uno stato di manutenzione assai precario, l' area esterna risulta completamente abbandonata, con macerie in deposito, quindi il luogo deve essere bonificato, sterpaglie alte con difficoltà ad essere potate e tagliate vista la presenza delle macerie a terra, lo stato di abbandono della struttura interna, con solai in laterizio lasciati " non intonacati" quindi soggetti all' aggressione degli eventi meteorici, quindi nel tempo hanno perso di consistenza e di solidità, gli eventi atmosferici hanno influito in modo negativo sulle strutture lasciate incomplete.

Quindi la valutazione è quella di considerare il valore di costruzione, con demolizione totale dell immobile e la sua ricostruzione a nuovo, così da eliminare ogni problematica strutturale, inoltre se i lavori dovessero essere eseguiti alla data odierna, bisognerebbe eseguire interventi di consolidamento sismico e di contenimento energetico, quindi utilizzando la costruzione attuale sarebbe assai dispendioso, rispetto ad una ricostruzione totale, mantenendo , come previsto della Norme del RUE la sagoma esterna e la volumetria esistente .

Il metodo da adottare, per la valutazione, potrebbe essere il metodo per costo di costruzione, ma anche il valore per comparabili di fabbricati simili posti in vendita a lavori finiti, in quanto è il mercato che poi determina il vero valore di vendita finale.

Quindi, tenendo conto dell'ubicazione, paese di Fontevivo, loc. Ponte Recchio, località in prossimità della strada provinciale per Fontevivo, ed a poca distanza dal casello Autostradale Parma Ovest, della tipologia del fabbricato, la possibilità di ricavare in futuro n. 2 porzioni da terra a tetto con accesso indipendente, il mercato propone un prezzo di vendita di fabbricati di nuova costruzione ad un Valore al mq. di €. 1900/1995,00 max.

Valore Medio proposto dalla pubblicazione dei Valori Medi Immobiliari sono:
di €. 1.185,00 medio.. (da €/mq. 328,00 a €/mq. 1.995,00)

Il costo di costruzione medio per eseguire l'opera sarebbe di €. 1.400,00/1.500/mq.

Valore per costo di costruzione

Il valore al mq. del fabbricato a lavori finiti potrebbe essere di

Mq. 377,80 x €. 1.450,00 = € 547.810,00

Costo di sgombero e demolizione dell'edificio esistente computato a corpo
€. 85.000,00 circa.

Il valore di vendita dell'immobile di cui a perizia

Prezzo di vendita dell'Immobile (n. 2 unita) a lavori finiti

Mq. 377,80 x €/mq. 1.900,00 €. 717.820,00

Valutazione Finale considerando le spese per la realizzazione dell'opera ed il valore di vendita dell'immobile finito:

Fabbricato da terra a tetto

. costo di costruzione €. 547.810,00

- Oneri di costruzione €. 25.000,00

- Lavori di sgombero €. 85.000,00

- Oneri finanziari Impresa 5% €. 27.390,00

Totale lavori per la nuova costruzione €. 685.200,00

N.2 abitazioni da terra a tetto con area e locali accessori:

Valore di vendita a lavori finiti €. 717.820,00

L'incidenza del terreno sull'intera operazione sarebbe quindi

valore del terreno scomputando

Oneri e spese di demolizione 685.200,00 / mq. 377,80 €/mq. 1.813,65

Valore al mq. della vendita dell'edificio €/mq. 1.900,00.

Quindi l'incidenza del terreno sull'operazione è di € 86,35 x mq.500,00 € 43.175,00
Valutando che i lavori risultano eseguiti al 5%
Valore opere allo stato attuale , € 547.810,00 x 5% € 27.390,00
Considerando che la porzione di terreno di mq. 513,00 può essere considerata come
porzione da adibire a parcheggio Valore al mq. 10,00/mq.
Mq. 513 x €/mq. 10,00 € 5.130,00.

Valore dell'area con il fabbricato € 75.695,00

Bisogna comunque tenere conto che il cantiere è da tempo lasciato inattivo e che per poterlo riaprire bisognerà presentare nuove pratiche urbanistiche , ormai decadute quindi potrebbero esserci eventuali costi aggiuntivi,

Valore terreno con fabbricato € 75.695,00

Arrotondato € 76.000,00

Il tecnico incaricato
Geom.Marina Marchinetti
iscritta all'Albo dei geometri di Parma al n. 1897
. iscrizione REV- IT-CNGeGL /2023/25

Allegati
Estratto di mappa NCT comune di Fontevivo
Planimetrie catastale fabbricato in Fontevivo
Copia pratiche edilizie
Visura catastale aggiornata.