

Fallimento n°19/2019 – [REDACTED] DI [REDACTED] & C. SAS e del socio [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Conferimento di incarico

In data 2 agosto 2019 il Curatore fallimentare dott. Michele Ballasini ha conferito al sottoscritto arch. Matteo Giavara nato a Mantova il 30/12/1971, architetto libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Mantova al n°408, con sede in Borgo Virgilio (MN) via Ungaretti Virgilio n°1, il quale ha accettato, l'incarico di perito estimatore del compendio immobiliare nel procedimento di fallimento n.19/2019 del Tribunale di Mantova a carico della società [REDACTED] di [REDACTED] s.a.s. e del socio [REDACTED]

Il perito estimatore ha provveduto ad eseguire il sopralluogo per la visione dei beni immobiliari di Mantova in data 11/09/2019.

Dichiarazioni del valutatore e data della valutazione

Il valutatore arch. Matteo Giavara dichiara che nella redazione del presente rapporto di valutazione agisce in assenza di conflitto di interessi non intrattenendo rapporti di lavoro con la ditta intestataria ovvero con soggetti ad essa riconducibili e di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione alle unità immobiliari oggetto di valutazione.

La data della valutazione è riferita al 15 settembre 2019.

La valutazione per gli immobili è stata eseguita con metodo del confronto di mercato, che è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso la comparazione tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Beni immobili di proprietà oggetto di valutazione e identificazione catastale:

Gli immobili di proprietà della ditta oggetto di fallimento sono costituiti da appartamento al piano secondo di edificio condominiale oltre a cantina e rimessa poste al piano seminterrato. Il Tutto sito nel Comune di Volta Mantovana, Provincia di Mantova, viale Risorgimento n.9.

L'identificazione catastale è la seguente:

Nuovo catasto Edilizio Urbano (NCEU) Comune di Volta Mantovana, Provincia di Mantova
- **fg.19 mapp.62 sub 12, categoria A/2, classe 2, cons. 6 vani, rendita catastale 371,85€**
intestato a:

[REDACTED] proprietà per la quota di 2/9

Confini di proprietà:

per l'appartamento: altra unità immobiliare e scala comune sub 303, altra unità immobiliare, vuoto su area cortiva per due lati;

per la cantina: corridoio comune sub 303, altra unità immobiliare, parete controterra verso strada, altra unità immobiliare;

per la rimessa: altra unità immobiliare, parete controterra su area cortiva comune, altra unità immobiliare, corridoio comune sub 303.

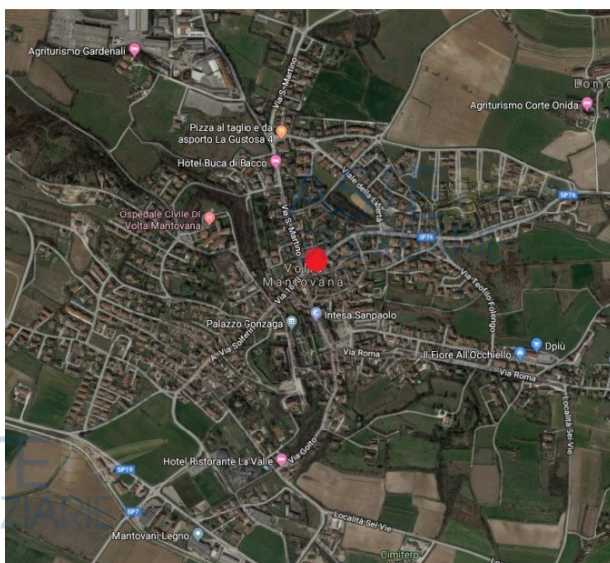
Titolarità dei beni immobili

L'immobile è di proprietà della persona fisica socio accomandatario [REDACTED] nata [REDACTED] per la quota di 2/9, pervenuto per successione in morte di [REDACTED] giusta Denuncia di successione apertasi il [REDACTED] e Registrata a Castiglione delle Stiviere (MN) il 14/09/2001 al n.3/375, trascritta a Castiglione delle Stiviere il 10/12/2001 ai n.ri RP.4346 e RG.6356. Precedentemente pervenuto al *de cuius* con atto di "compravendita e costituzione di condominio" del 16/04/1967 rep. 10048 Rogante Notaio Enrico Bagnoli Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 28/04/1967 ai n.ri RP.700 e RG.1189 e successivo atto di "identificazione catastale" del 10/11/1968 rep. 11363 Rogante Notaio Enrico Bagnoli Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 03/12/1968 ai n.ri RP.2037 e RG.3495.

Si precisa che attualmente l'immobile è intestato per le residue quote di proprietà a [REDACTED] per la quota di 2/9 della proprietà, [REDACTED] per la quota di 2/9 della proprietà e [REDACTED] per la quota di 3/9 della proprietà.

Descrizione beni immobili

Trattasi di appartamento posto al secondo piano in edificio condominiale costituito da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, bagno, due camere da letto e balcone. Al piano seminterrato, con accesso dall'area cortiva comune e dal corridoio comune sono presenti un locale cantina ed una rimessa. Il tutto nel centro del Capoluogo comunale di Volta Mantovana.



Inquadramento territoriale

La consistenza generale di massima dell'immobile è caratterizzata dall'appartamento di 108 mq, il balcone di 8 mq, la cantina di 4 mq e la rimessa di 11 mq.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate ad esclusione del soggiorno ed ingresso, dove le pareti sono rivestite con carta da parati. La pavimentazione è in ceramica nei bagni e mattonelle di graniglia nei locali principali. La cantina e la rimessa hanno pavimentazioni in battuto di cemento. I rivestimenti di bagno e zona cottura sono in ceramica di piccolo formato. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice dotati di zanzariera e oscuranti a tapparella in PVC. La porta di ingresso dell'appartamento è in legno tamburato e le porte interne sono in legno tamburato con specchiature a vetro. La rimessa ha portone basculante metallico in acciaio pre-verniciato. La cantina ha serramento di ingresso metallico a grata.

L'appartamento è termoautonoma con caldaia murale alimentata da gas di rete e con sistema di emissione a radiatori in ghisa. E' presente l'impianto sanitario sottotraccia per la distribuzione dall'acqua calda e fredda. L'impianto elettrico è tradizionale sottotraccia.

Stato ed occupazione dei locali

I locali risultano occupati dal sig. [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

E' stato reperito un contratto di locazione stipulato in data 14 giugno 2007 fra l'attuale inquilino e la signora [REDACTED] comproprietaria dell'immobile, di cui si allega copia.

Non risultano contratti di locazione intestati alla signora [REDACTED]

Regolarità urbanistica dei beni immobili

Si è già predisposta e inoltrata la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Volta Mantovana e si è in attesa di essere convocati per la verifica e l'acquisizione della documentazione urbanistica.

Regolarità planimetrie catastali

Le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi. Si precisa che, attualmente, la rimessa risulta identificata come cantina nella medesima planimetria dell'appartamento. Si necessita pertanto, essendo presente portone basculante, la divisione dell'unità in due unità e relative due planimetrie con la corretta destinazione d'uso della rimessa in categoria C/6.

Certificato di destinazione urbanistica

Non essendo presenti terreni nudi di fabbrica non è necessaria l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica.

Attestato di prestazione energetica

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n.20070-000094/11 del 24/05/2011. Colasse energetica "G" con indice EPH pari a 179,23 KWh/mqAnno. Trattandosi di Attestato nella forma "vecchia" e non direttamente scaricabile in remoto dal Catasto Energetico Regionale, si dovrà provvedere ad acquisire copia conforme presso il Comune di Volta Mantovana o alla redazione di nuovo APE per l'esecuzione del passaggio di proprietà.

Iscrizioni Pregiudizievoli

Decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Mantova atto n. 3696 del 12/07/2018 Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 26/10/2018 ai n.ri RP.795 e RG.5319 a favore di _____ con sede in _____ p.iva _____ per un capitale di 781,68 Euro e un Totale di 3.000,00 Euro.

Ipoteca giudiziale del Tribunale di Mantova atto n. 3023 del 22/08/2018 Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 13/12/2018 ai n.ri RP.943 e RG.6240 a favore del _____ con sede in _____ p.iva _____ per un capitale di 65.374,80 Euro e un Totale di 80.000,00 Euro.

Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Mantova del 28/03/2019 trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 24/05/2019 ai n.ri RP.1617 e RG.2558.

Analisi del Mercato e grado di commerciabilità

L'analisi del mercato ha evidenziato una generale difficoltà nella vendita di immobili residenziali. Tale difficoltà persiste da alcuni anni con un costante abbassamento dei prezzi degli immobili. Negli ultimi mesi si assiste ad un lieve recupero delle compravendite immobiliari.

La zona di Volta Mantovana per posizione geografica e climatica risulta di discreto interesse.

La posizione dell'immobile è centrale nel capoluogo comunale.

L'appartamento è posto in ampio edificio condominiale costruito nel 1967, ha finiture semplici e vetuste ma con buona manutenzione. La rimessa ha dimensioni sconvenienti per le attuali autovetture. Gli spazi e le dimensioni dell'appartamento sono razionali e adeguati.

Si ritiene opportuno riportare i valori di mercato riscontrati, in particolare si riportano i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate seppur come dichiarato con finalità di indicazioni di massima. La stessa Agenzia delle entrate riporta quanto segue.

"I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima" puntuale del valore del singolo immobile, ma soltanto di ausilio alla stessa;

- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima".

Descrizione 2° semestre 2018	Valore mercato Max (euro/mq)	Valore mercato Min (euro/mq)
Comune di Volta Mantovana Zona B1 centrale – Abitazioni civili normale	750	1100

Comune di Volta Mantovana Zona B1 centrale – Autorimesse	400	600
---	-----	-----

L'analisi del mercato locale ha evidenziato come immobili usati con di 30 anni dalla costruzione hanno valori immobiliari inferiori ai 1.000 euro/mq.

Suddivisione in lotti e quote indivise

Trattandosi di unico immobile non si ritiene necessaria alcuna suddivisione in lotti.

La quota assegnata al fallimento risulta di 2/9 delle proprietà indivisa di unico identificativo catastale e immobiliare, pertanto non permette l'assegnazione al fallimento di interi diritti sul singolo bene.

Metodo di stima e valutazione del bene immobiliare

Per gli immobili il metodo di stima utilizzato risulta quello della comparazione (MCA). Considerato che non si sono trovati atti di compravendita nello stesso segmento di mercato si è realizzata la comparazione con offerte di mercato.

Il Valore stimato dell'appartamento risulta dalle tabelle di seguito riportate e di sviluppo della comparazione, pari a: 106.000,00 euro (centoseimila/00).

La quota di proprietà di riferimento del fallimento risulta pari a 2/9.

Si ricava $106.000,00 \times \frac{2}{9} = 23.555,56$ euro.

Pertanto, il più probabile valore immobiliare dell'appartamento comprensivo di rimessa e cantina, arrotondato per difetto, risulta pari a **23.550,00 (diconsi ventitremilacinquecentocinquanta/00)**.

MCA – offerte immobiliari

TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI						Modalità di rilievo	Planimetrie catastali			Rapporto di Valutazione n.		XTREME SAS					
N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	UNITA' PRINCIPALE	DESTINAZIONE										TOTALE	
						Balcone	Cantina	Rimessa	d	e	f	g	h	AREA ESTERNA	i		l
						RAPPORTI MERCANTILI											
						20%	50%	50%									
1	19	62	12	Appartamento	108,00	8,00	4,00	11,00									117,10
2																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
17																	
18																	
19																	
20																	
21																	
22																	
23																	
24																	
25																	
TOTALE					108	8	4	11	0	0	0	0	0	0	0	0	117

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO					Prezzi	Rapporto di Valutazione n.	XTREME SAS
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI					Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRASSENTITA		
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima		s=saggio annuale di variazione dei prezzi	0%	
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	1		i=livello di piano	2%	
Nominativo / repertorio					Prezzo medio di mercato €/mq	€ 900,00	
Comune	Volta Mantovana	Volta Mantovana	Volta Mantovana		Prezzo area esterna	€ -	
Indirizzo	Risorgimento 47		Risorgimento 9		Costo di costruzione a nuovo €/mq.	1.000	€ 1.000,00
Zona	Centrale	Centrale	Centrale		Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio >10 u.i	
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale		Criterio di misurazione	SEL	
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento		TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		Immobile di confronto A
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato		Immobile di confronto B		
Prezzo di mercato (euro)	€ 80.000,00	€ 210.000,00			Prezzo di mercato (euro)	€ 80.000,00	€ 210.000,00
Data (mesi)	0	0			Data (mesi)	€ -	€ -
Livello di piano (n)	1	3	2		Livello di piano	€ 1.600,00	€ 4.200,00
Superficie principale (mq)	90	214	108		Superficie principale (mq)	€ 888,89	€ 888,89
Superfici secondarie					Superficie esterna (mq)	€ -	€ -
Balcone	20%		8		Stato di manutenzione edificio (€)	€ 585,00	€ 585,00
Cantina	50%		4		Stato di manutenzione interna (€)	€ 11.124,00	€ 11.124,00
Rimessa	50%		11		TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI®		Immobile di confronto A
d	0%				Immobile di confronto B		
e	0%				Prezzo di mercato (euro)	€ 80.000,00	€ 210.000,00
f	0%				Data (mesi)		
g	0%				Livello di piano	€ 1.600,00	€ 4.200,00
h	0%				Superficie principale (mq)	€ 24.088,89	€ 86.133,33
AREA ESTERNA	0%				Superficie esterna (mq)		
i	0%				Stato di manutenzione edificio (€)		
l	0%				Stato di manutenzione interna (€)	€ 11.124,00	
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed. Equivalente	Equivalente	Buono		Prezzo corretto	€ 116.812,89	€ 119.666,67
	In. Peggior	Equivalente	Normale		Peso comparabile (%)	60%	40%
Superficie commerciale	90,00	214,00	117,10		VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE	€ 118.000	
					DIVERGENZA PERCENTUALE (%)	2,44%	
					PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)	€ 1.007,69	
					Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato	11,97%	

TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI												Rapporto di Valutazione n.		XTREME SAS		
N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€	1.007,69	COSTO DI RICOSTRUZIONE UNITARIO	VALORE ASSICURATO	
	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI								
								K1 PIANO	K2 MANUT.	K3 EVENT.	K4 EVENT.					
1	19	62	12	A/2	Appartamento	2	Normale	1,00	1,00	0,9	1	€ 906,92	117,10	€ 106.000,00		
2																
3																
4																
5																
6																
7																
8																
9																
10																
11																
12																
13																
14																
15																
16																
17																
18																
19																
20																
21																
22																
23																
24																
25																
TOTALE														€ 106.000,00		

Nota: K1 pari a 0.90 è riferito alla riduzione del valore trattandosi i comparabili offerte immobiliari

Limiti ed assunzioni

La valutazione sulla regolarità urbanistica sarà eseguita ad ultimazione delle operazioni peritali e visionati gli atti presso il Comune di Volta Mantovana.

Le superfici sono ricavate dalle planimetrie catastali e da sommario rilievo.

Nella determinazione delle superfici della consistenza, si è calcolato per intero la muratura perimetrale e fino alla mezzeria per le murature confinanti con altre proprietà. Si sono adottati coefficienti di ragguaglio per le diverse destinazioni dei locali.

La necessità di dividere catastalmente appartamento e rimessa modificherà gli identificativi catastali e le rendite catastali relative.

Borgo Virgilio (MN), li 16/09/2019

Arch. Matteo Giavara



Allegati:

Allegato 1: Documentazione fotografica;

Allegato 2 : Documentazione catastale;

Allegato 3 : Iscrizioni pregiudizievoli e trascrizioni conservatoria;

Allegato 4 : Attestato di prestazione energetica (APE);

Allegato 5 : Contratto di locazione dell'immobile del 14 giugno 2007.