

TRIBUNALE CIVILE DI SAVONA

- Sezione Fallimentare -

FALLIMENTO N. 24/2011 REG. FALL.

**AGGIORNAMENTO DEI RAPPORTI DI STIMA
IMMOBILIARE RELATIVI AGLI IMMOBILI DI PROPRIETA'**

in persona del Curatore Fallimentare

Dott.ssa Serenella ROSSANO – via Cesare Battisti n° 19 – MILANO

UBICATI IN CERIALE (SV), VIA AL CAMPO SPORTIVO CIV. 43

FACENTI PARTE DELL'EDIFICIO DENOMINATO

RESIDENZA MAGNONE - LOTTO E

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Serenella ROSSANO - Via Cesare Battisti n° 19 - Milano (MI)

Perito Estimatore: Geom. Giovanni Signorastri - Via Guidobono 23/9 sc. dx - 17100 Savona

tel.: 019.827364 - fax.: 019.850572 - cell.: 335.6260820

e-mail: geom.signorastri@libero.it; email PEC: giovanni.signorastri@geopec.it

PREMESSO

- che dal 23/09/2019 al 27/09/2019, il sottoscritto perito estimatore a seguito di incarico ricevuto dalla Dott.ssa Serenella Rossano di Milano, nella sua qualità di Curatrice Fallimentare

, aveva redatto i rapporti di stima immobiliari, depositati in data 30/09/2019 con procedura telematica mediante Processo Civile Telematico (P.C.T.), riguardanti n° 12 stime relative agli immobili facenti parte del fabbricato denominato “Residenza Magnone – LOTTO E”, sito in Ceriale (SV), ed identificati al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 10, mappale 2468, subalterni: 3, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27 e 28;

- che in vista delle vendite degli immobili di cui al precedente punto, risulta necessario verificare se le valutazioni attribuite agli stessi nei rapporti di stima redatti nell’anno 2019, possono essere considerate ancora attuali;

- che in ottemperanza a quanto sopra, in data 26/08/2021, sono stati eseguiti, da parte del sottoscritto perito estimatore, i necessari sopralluoghi agli immobili sopra elencati.

TUTTO CIO' PREMESSO

richiamati integralmente i rapporti di stima immobiliare in premessa menzionati, per quanto concerne l'identificazione catastale e descrizione dei beni, vincoli ed oneri giuridici, attuali e precedenti proprietari, pratiche e situazione urbanistica e giudizi di conformità e quanto altro utile alla descrizione del bene stesso, a seguito dei sopralluoghi effettuati, si può affermare che in linea di massima, gli immobili di cui al primo punto della premessa, si trovano in oggi nelle condizioni generali di cui alle stime del settembre 2019.

All'uopo si allegano le fotografie scattate in data 26/08/2021 degli immobili in oggetto, con ripresa simile/uguale a quelle del 2019, per la dimostrazione di quanto affermato (vedere allegato 1).

Relativamente agli importi delle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, indicate al punto 5 dei rapporti di stima depositati nel 2019, si deve evidenziare che le stesse, a seguito del tempo trascorso dalla redazione delle stime, hanno subito variazioni, come meglio esposto nella tabella di cui alla pagina successiva, redatta dal sottoscritto a seguito di richiesta di documentazione aggiornata relativa alla situazione delle spese condominiali ricevuta dall'Amministratore pro-tempore del Condominio Residenza Magnone Lotto E.

Si deve comunque confermare che, come già indicato nel "prospetto del valore netto di mercato del bene" di ciascun rapporto di stima immobiliare, le spese condominiali scadute ed insolute alla data del presente aggiornamento di stima, saranno sostenute dal Fallimento.

Tabella comparativa relativa alle spese condominiali scadute ed insolte

n° ord.	Identificazione catastale fg. – mapp. – sub.	Destinazione immobile	Spese condominiali scadute ed insolte	
			sett. 2019 (€)	sett. 2021 (€)
1	10 – 2468 – 3	box	9,47	0,58
2	10 – 2468 – 13	box	9,51	0,59
3	10 – 2468 – 17	cantina	1,44	0,09
4	10 – 2468 – 18	cantina	1,44	0,09
5	10 – 2468 – 19	cantina	2,64	0,16
6	10 – 2468 – 20	cantina	3,18	0,20
7	10 – 2468 – 21	cantina	1,55	0,10
8	10 – 2468 – 24	cantina	1,36	0,08
9	10 – 2468 – 25	cantina	1,36	0,08
10	10 – 2468 – 26	cantina	1,36	0,08
11	10 – 2468 – 27	cantina	1,36	0,08
12	10 – 2468 – 28	appartamento	186,38	-209,49 (credito)

AGGIORNAMENTO DELLE VALUTAZIONI DEI RAPPORTI DI STIMA
IMMOBILIARE AL SETTEMBRE 2021

n° ord.	Identificazione catastale fg. – mapp. – sub.	Destinazione immobile	Valutazione sett. 2019 (€)	Rettifiche sulle valutazioni originarie	Valutazione sett. 2021 (€)
1	10 – 2468 – 3	box	15.400,00	Lo stato attuale si presenta pressochè identico al precedente (vedere allegato 1.1). Il deprezzamento dovuto alla maggiore vetustà del bene si può ritenere compensato dalla ripresa e dal recupero del mercato immobiliare.	15.400,00
2	10 – 2468 – 13	box	15.200,00	Immobile non ispezionato nel 2021 a causa della mancanza della chiave di apertura (vedere allegato 1.2). Secondo quanto è stato possibile verificare relativamente allo stato delle parti comuni al piano interrato (aree di manovre e vano scala), l'immobile non dovrebbe aver subito variazioni sostanziali. Il deprezzamento dovuto alla maggiore vetustà del bene si può ritenere compensato dalla ripresa e dal recupero del mercato immobiliare.	15.200,00
3	10 – 2468 – 17	cantina	2.400,00	Lo stato attuale si presenta pressochè identico al precedente (vedere allegato 1.3). Il deprezzamento dovuto alla maggiore vetustà del bene si può ritenere compensato dalla ripresa e dal recupero del mercato immobiliare.	2.400,00

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Serenella ROSSANO - Via Cesare Battisti n° 19 - Milano (MI)

Perito Estimatore: Geom. Giovanni Signorastri - Via Guidobono 23/9 sc. dx - 17100 Savona

tel.: 019.827364 - fax.: 019.850572 - cell.: 335.6260820

e-mail: geom.signorastri@libero.it; email PEC: giovanni.signorastri@geopec.it

4	10 – 2468 – 18	cantina	2.500,00	Lo stato attuale si presenta pressochè identico al precedente, fatto salvo per la mancanza della maniglia alla porta della cantina (vedere allegato 1.4). Il deprezzamento dovuto alla maggiore vetustà del bene si può ritenere compensato dalla ripresa e dal recupero del mercato immobiliare.	2.450,00
5	10 – 2468 – 19	cantina	5.000,00	Lo stato attuale si presenta pressochè identico al precedente (vedere allegato 1.5). Il deprezzamento dovuto alla maggiore vetustà del bene si può ritenere compensato dalla ripresa e dal recupero del mercato immobiliare.	5.000,00
6	10 – 2468 – 20	cantina	5.300,00	Lo stato attuale si presenta pressochè identico al precedente (vedere allegato 1.6). Il deprezzamento dovuto alla maggiore vetustà del bene si può ritenere compensato dalla ripresa e dal recupero del mercato immobiliare.	5.300,00
7	10 – 2468 – 21	cantina	2.800,00	Lo stato attuale si presenta pressochè identico al precedente (vedere allegato 1.7). Il deprezzamento dovuto alla maggiore vetustà del bene si può ritenere compensato dalla ripresa e dal recupero del mercato immobiliare.	2.800,00
8	10 – 2468 – 24	cantina	2.400,00	Lo stato attuale si presenta pressochè identico al precedente (vedere allegato 1.8). Si è rilevata la presenza di una maggiore quantità di materiale depositato all'interno della cantina rispetto a quanto rinve-	2.400,00

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Serenella ROSSANO - Via Cesare Battisti n° 19 - Milano (MI)

Perito Estimatore: Geom. Giovanni Signorastrì - Via Guidobono 23/9 sc. dx - 17100 Savona

tel.: 019.827364 - fax.: 019.850572 - cell.: 335.6260820

e-mail: geom.signorastrì@libero.it; email PEC: giovanni.signorastrì@geopec.it

				nuto nel 2019. Il deprezzamento dovuto alla maggiore vetustà del bene si può ritenere compensato dalla ripresa e dal recupero del mercato immobiliare.	
9	10 – 2468 – 25	cantina	2.400,00	Lo stato attuale si presenta pressochè identico al precedente (vedere allegato 1.9). Si è rilevata la presenza di una maggiore quantità di materiale depositato all'interno della cantina rispetto a quanto rinvenuto nel 2019. Il deprezzamento dovuto alla maggiore vetustà del bene si può ritenere compensato dalla ripresa e dal recupero del mercato immobiliare.	2.400,00
10	10 – 2468 – 26	cantina	2.400,00	Lo stato attuale si presenta pressochè identico al precedente (vedere allegato 1.10). Il deprezzamento dovuto alla maggiore vetustà del bene si può ritenere compensato dalla ripresa e dal recupero del mercato immobiliare.	2.400,00
11	10 – 2468 – 27	cantina	2.500,00	Lo stato attuale si presenta simile al precedente, fatto salvo per la mancanza del coperchio della scatola di derivazione, con i fili elettrici tagliati al suo interno, della lampadina e della copertura del punto luce a parete (vedere allegato 1.11). Si è rilevata la presenza di una maggiore quantità di materiale depositato all'interno della cantina rispetto a quanto rinvenuto nel 2019. Il deprezzamento dovuto alla maggiore vetustà del bene si può ritenere compensato dalla ripresa e dal recupero del mercato	2.300,00

				immobiliare.	
12	10 – 2468 – 28	appartamento	112.000,00	Lo stato attuale si presenta simile al precedente, fatto salvo per la mancanza della cassetta di cacciata a zainetto del water, la leva del gruppo del bidet, la scatola elettrica completa dei frutti nella parete della camera, oltre a tutte le placche ad eccezione di tre placche nella zona angolo cottura (vedere allegato 1.12). Considerato il deprezzamento dovuto alla maggiore vetustà del bene, la ripresa del mercato immobiliare relativo al tipo di bene in oggetto (appartamento) e le variazioni riscontrate durante il sopralluogo del 26/08/2021 e come sopra indicate, si ritiene ragionevole applicare una riduzione della valutazione attribuita nel 2019, nell'ordine del 5% circa ed arrotondata in cifra tonda in €.	106.500,00

NOTA: si deve precisare che il valore unitario medio applicato nei rapporti di stima immobiliari redatti dal sottoscritto nel 2019, è stato calcolato principalmente in base a quanto contenuto e previsto all'interno dell'atto di compravendita - convenzione del 05/09/2006, rep. n. 37610, racc. n. 18240 (vedere allegato 11 dei rapporti di stima immobiliari dell'anno 2019, redatti dal sottoscritto), ed in particolare secondo quanto prescritto dall'art. 13 "Prezzo di prima cessione degli alloggi", con successivo aggiornamento del prezzo con l'adozione delle variazioni ISTAT, come indicato dal medesimo articolo.

Secondo quanto contenuto nel documento sopra richiamato, il prezzo massimo di cessione degli alloggi facenti parte del fabbricato denominato Residenza Magnone - Lotto E, dovrà essere pari al prezzo di prima cessione stabilito dall'art. 13, 1° comma, comprensivo di oneri fiscali, in €. 1.661.50/mq alla data del 30/11/2005, con l'aggiornamento come sopra indicato.

Il sottoscritto perito estimatore ha quindi desunto i dati necessari per il calcolo dell'aggiornamento ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale tra il mese di agosto ed il mese di

luglio, come prescritto dall'art. 13, 2° comma della convenzione sopra richiamata, ottenendo i seguenti valori:

- "base 2000 = 100" al 30/11/2005: indice ISTAT 119,6
- "base 2000 = 100" al 01/08/2006: indice ISTAT 122,8
- "base 2015 = 100" al 31/07/2020: indice ISTAT 103,0 (ultimo luglio disponibile)

Coefficiente di raccordo indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale:

- da base 2000 ad anno 2015: coefficiente di raccordo 1,4297

Con i dati sopra riportati è stato possibile calcolare la percentuale di aggiornamento, da applicare al valore di prima cessione, che risulta pari a:

Aggiornamento dal 30/11/2005 al 31/07/2006:
 $122,8/119,6 \times 100 - 100 = 2,675\%$

Aggiornamento dal 01/08/2006 al 31/07/2020:
 $103,0/122,8 \times 1,4297 \times 100 - 100 = 19,918\%$

variazione totale aggiornamento: $2,675\% + 19,918 = 22,593\%$

da cui si ottiene un prezzo massimo di cessione per gli appartamenti pari ad:
 $\text{€. } 1.661,50/\text{mq} \times 1,22593 = \text{€. } 2.036,88/\text{mq}$, arrotondato ad $\text{€. } 2.000,00/\text{mq}$.

I valori unitari attribuiti nei rapporti di stima originari del 2019, relativamente ai box auto ed alle cantine, derivano dal prezzo unitario medio degli alloggi, come sopra calcolato, con applicazione dei relativi coefficienti di destinazione d'uso riferiti ai singoli immobili valutati.

Savona lì, 28 settembre 2021

il perito incaricato

GEOM. GIOVANNI SIGNORASTRI



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Savona

iscrizione Albo
N. 75

Geometra
Signorastri Giovanni

(...segue elenco degli allegati)

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Serenella ROSSANO - Via Cesare Battisti n° 19 - Milano (MI)

Perito Estimatore: Geom. Giovanni Signorastri - Via Guidobono 23/9 sc. dx - 17100 Savona

tel.: 019.827364 - fax.: 019.850572 - cell.: 335.6260820

e-mail: geom.signorastri@libero.it; email PEC: giovanni.signorastri@geopec.it

Elenco degli allegati:

Allegato 1: Documentazione fotografica - confronto tra le riprese fotografiche scattate nel 2019 e quelle scattate nel 2021

- 1.1) Immobile (box) fg. 10, mapp. 2468, sub. 3
- 1.2) Immobile (box) fg. 10, mapp. 2468, sub. 13
- 1.3) Immobile (cantina) fg. 10, mapp. 2468, sub. 17
- 1.4) Immobile (cantina) fg. 10, mapp. 2468, sub. 18
- 1.5) Immobile (cantina) fg. 10, mapp. 2468, sub. 19
- 1.6) Immobile (cantina) fg. 10, mapp. 2468, sub. 20
- 1.7) Immobile (cantina) fg. 10, mapp. 2468, sub. 21
- 1.8) Immobile (cantina) fg. 10, mapp. 2468, sub. 24
- 1.9) Immobile (cantina) fg. 10, mapp. 2468, sub. 25
- 1.10) Immobile (cantina) fg. 10, mapp. 2468, sub. 26
- 1.11) Immobile (cantina) fg. 10, mapp. 2468, sub. 27
- 1.12) Immobile (appartamento) fg. 10, mapp. 2468, sub. 28