

**PERIZIA
PER VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI
MERCATO DEGLI IMMOBILI RELATIVI AL FALLIMENTO
N. 365/2018 DI ISOLTECNICA CONTROSOFFITTI S.R.L**

Roma, 04/07/2023

Il tecnico

Geom. Mattia Roccasecca



Il sottoscritto geom. Mattia Roccasecca, nato a Roma, il 02/08/1982, C.F. RCCMTT82M02H501U, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma con il n. 10062, con studio in Roma Via Tembien n. 33 cap. 00199, per incarico ricevuto dalla Curatela relativamente al Fallimento n. 265/2018 di Isoltecnica Controsoffitti, Curatore Avv. Vincenzo Mascolo, di redigere una nuova perizia per la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili comprensiva della produzione della documentazione ipo-catastale, le eventuali note di trascrizione, i rilievi metrico-fotografici, la documentazione urbanistica necessaria per la valutazione economica, il sottoscritto, redige la seguente relazione ad espletamento dell'incarico ricevuto. Il sottoscritto ha sviluppato il proprio lavoro nella seguente relazione.

La relazione si compone dei seguenti capitoli:

1. Identificazione catastale degli immobili oggetto di stima;
2. Operazioni peritali;
3. Descrizione degli immobili;
4. Conservatoria dei Registri immobiliari;
5. Metodo di stima;
6. Valutazione economica;
7. Conteggi estimativi;
8. Conclusioni;
9. Allegati.

1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

- A. Locale commerciale/direzionale sito nel Comune di Rivergaro (PC), strada provinciale 28 per Gossolengo, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 734 sub 13, piano 1, categ. F/3;
- B. Lastrico solare sito nel Comune di Rivergaro (PC), strada provinciale 28 per Gossolengo, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 734 sub 19, piano 1, categ. F/5, consistenza 567 mq.



2 - OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (catasto) copia le visure storiche catastali (Allegato 1) relative alle unità immobiliari oggetto di stima. Il sottoscritto in data 10/06/2023 si è recato presso gli immobili oggetto di perizia ed ha eseguito un rilievo metrico e fotografico (documentazione fotografica Allegato 5) delle unità immobiliari.

Il sottoscritto ha eseguito indagini di mercato in zona e consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per i fabbricati.

Il sottoscritto ha provveduto ed eseguire ricerche ed estrazione delle note di trascrizione degli atti presso la Conservatoria dei Registri immobiliari della Città Metropolitana di Piacenza, producendo la documentazione ipo-catastale (allegato 4 Visura ultraventennale eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Piacenza con aggiornamento al 16.5.2023).

Il sottoscritto in data 04/05/2023 a inoltrato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Rivergaro, per il reperimento della documentazione urbanistica. In data 10/06/2023 il sottoscritto ha potuto eseguire la visura dei fascicoli edilizi richiesti e richiedere la copia dei documenti di interesse.

3

2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di porzioni immobiliari site nel complesso commerciale denominato "Il Ciliegio" sito nel Comune di Rivergaro (PC) edificato in forza di permesso di costruire n. 3080 del 12/04/2002 e permesso di costruire n. 3081 del 12/04/2002 e successive Denuncia di Inizio Attività in variante prot. 6556 e n. 6557 del 19/09/2003. Il centro commerciale risulta ultimato e le attività immobiliari in cui è suddiviso sono destinate alle produttive ivi ubicate che risultano essere attive.

A. LOCALE COMMERCIALE/DIREZIONALE

L'unità immobiliare con destinazione direzionale/commerciale ubicata al piano primo del centro commerciale risulta accatastata in categoria F/3 (in corso di costruzione) in quanto in corso di costruzione non furono realizzati gli impianti ed i rivestimenti, che non sono presenti. Sono presenti invece gli infissi esterni. Dal locale commerciale si accede al lastrico solare oggetto di fallimento di seguito descritto. Il locale commerciale ha superficie commerciale pari a circa 274,00 mq.

B. LASTRICO SOLARE

Il lastrico solare è ubicato al piano primo e funge come copertura delle sottostanti unità commerciali. Il lastrico solare ha superficie commerciale pari a circa 567,00 mq.



4 - CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Si riporta di seguito la Visura ultraventennale eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Piacenza aggiornata al 16/05/2023. Eseguita da Ipcat Visure S.R.L. Associato A.V.I. – Associazione Visuristi Italiani per conto del sottoscritto.

OGGETTO: Porzioni immobiliari in Comune di Rivergaro, Strada Provinciale 28 per Gossolengo: a) F3 al piano primo in catasto urbano censito al F. 23 particella 734 sub. 13; b) F5 di mq. 567 al piano primo in catasto urbano censito al F. 23 particella 734 sub. 19 (ex sub. 15).

La particella 734 del F. 23 - ente urbano di mq. 6800 deriva dalla soppressione della particella 3 del catasto rustico di pari metratura.

RISULTANZE:

- Formalità 5578 del 5.7.2012 (7464 d'ordine) trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio Scattone Mario di Roma del 6.6.2012 rep. 49050 a favore della società "ISOLTECNICA CONTROSOFFITTI SRL" - sede Roma contro la società "CO.GE. COSTRUZIONI GENERALI SPA" - sede Parma mediante il quale la prima società acquista la piena proprietà della porzione immobiliare in Rivergaro, provinciale per Gossolengo, fabbricati F3 e F5 al piano primo in catasto urbano censiti al F. 23 p.lla 734 subb. 13 e 19.
- Formalità 8821 del 27.10.2000 (11904 d'ordine) trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio Boscarelli Vittorio di Piacenza del 16.10.2000 rep. 49791 a favore della società "CO.GE. COSTRUZIONI GENERALI SPA" - sede Parma contro Anguissola Scotti Barbara (n. Torino 4.3.1948) ed Anguissola Scotti Simona (n. Piacenza 30.4.1943) mediante il quale la società acquista la piena proprietà della porzione immobiliare in Rivergaro, terreno di mq. 6800 in catasto rustico distinto al F. 23 p.lla 3.

GRAVAMI:

- Formalità 1204 del 7.8.2013 (8742 d'ordine) iscrizione di ipoteca volontaria in virtù di atto a rogito Notaio Balletta Francesco di Roma dell'1.8.2013 rep. 1420 a favore della "BANCA DI FORMELLO E TREVIGNANO ROMANO DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA" - sede Formello contro la società "ISOLTECNICA CONTROSOFFITTI SRL" - sede Roma per garantire un finanziamento concessore di euro 340.000,00 (ipoteca euro 680.000,00) - ammortamento anni 7 al tasso annuo del 6,331% - gravante sulla piena proprietà della porzione immobiliare in Rivergaro, Via Provinciale per Gossolengo F3 e lastrico solare al piano primo; il tutto in catasto urbano censito al F. 23 p.lla 734 subb. 13 e 19.



- Formalità 1755 del 27.11.2012 (13886 d'ordine) iscrizione di ipoteca volontaria in virtù di atto a rogito Notaio De Corato Riccardo di Roma del 22.11.2012 rep. 93381 a favore della "BANCA DI FORMELLO E TREVIGNANO ROMANO DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA" - sede Formello contro la società "ISOLTECNICA CONTROSOFFITTI SRL" - sede Roma per garantire un'apertura di credito concessa alla società "EDIL COIM SRL" - sede Roma di euro 400.000,00 (ipoteca euro 400.000,00) gravante sulla piena proprietà della porzione immobiliare in Rivergaro, Via Provinciale per Gossolengo 4/M ufficio e lastrico solare di mq. 567 al piano primo; il tutto in catasto urbano censito al F. 23 p.lla 734 subb. 13 e 19.
- Formalità 1754 del 27.11.2012 (13886 d'ordine) iscrizione di ipoteca volontaria in virtù atto a rogito Notaio De Corato Riccardo di Roma del 22.11.2012 rep. 93380 a favore della "BANCA DI FORMELLO E TREVIGNANO ROMANO DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA" - sede Formello contro la società "ISOLTECNICA CONTROSOFFITTI SRL" - sede Roma per garantire un finanziamento concessole di euro 360.000,00 (ipoteca euro 720.000,00) - ammortamento anni 10 al tasso annuo del 6,11% - gravante sulla piena proprietà della porzione immobiliare in Rivergaro, Via Provinciale per Gossolengo 4/M, ufficio e lastrico solare di mq. 567 al piano primo; il tutto in catasto urbano censito al F. 23 p.lla 734 subb. 13 e 19.
- Formalità 1276 del 10.8.2012 (9366 d'ordine) iscrizione di ipoteca volontaria in virtù di atto a rogito Notaio De Corato Riccardo di Roma del 6.8.2012 rep. 93173 a favore della "BANCA DI FORMELLO E TREVIGNANO ROMANO DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA" - sede Formello contro la società "ISOLTECNICA CONTROSOFFITTI SRL" - sede Roma per garantire un finanziamento concessole di euro 270.000,00 (ipoteca euro 540.000,00) - ammortamento anni 10 al tasso annuo del 6,153% - gravante sulla piena proprietà della porzione immobiliare in Rivergaro, Via Provinciale per Gossolengo 4/M, ufficio e lastrico solare al piano primo; il tutto in catasto urbano censito al F. 23 p.lla 734 subb. 13 e 19.

SEGNALO:

- Formalità 2871 del 4.4.2002 (4066 d'ordine) trascrizione convenzione edilizia in virtù di atto a rogito Segretario del Comune di Rivergaro in data 29.3.2002 re. 6169 a favore del Comune di Rivergaro contro la società "CO.GE. COSTRUZIONI GENERALI SPA" sede Parma avente ad oggetto - per quanto ci interessa - il terreno in Rivergaro SS.45 Valtrebbia e SP Gossolengo in catasto terreni al F. 23 p.lla 3.



- In calce atto modifica convenzione edilizia trascritto in data 27.10.2004 ai nn. 10622/15743

5 - METODO DI STIMA

Il sottoscritto ha adottato il metodo di stima comparativo sintetico per gli immobili oggetto di stima. E' stato possibile adottare tale metodo di stima in quanto per gli immobili oggetto di stima sono reperibili i prezzi di mercato realizzati in zona per immobili simili. Il sottoscritto ha consultato i prezzi sulla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate. Non è stato possibile acquisire le informazioni relative ai Valori Immobiliari Dichiarati negli atti di compravendita relativi a immobili georiferiti nei rispettivi ambiti territoriali in quanto non presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

6 - VALUTAZIONE ECONOMICA

Gli immobili ricade in zona "B1" fascia centrale, zona Centro Storico del Comune di Rivergaro della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare. I valori relativi al secondo semestre 2022 (ultimo pubblicato) sono i seguenti:

Ufficio in stato conservativo normale:

minimo 1.050,00 €/mq;

massimo 1.300,00 €/mq,

riferiti alla superficie commerciale.

Negozi in stato conservativo normale:

minimo 1.200,00 €/mq;

massimo 1.650,00 €/mq,

riferiti alla superficie commerciale.

Il sottoscritto prendendo in considerazione:

- 1) la zona e il contesto circostante;
- 2) l'andamento dei prezzi in generale;
- 3) la consistenza globale dell'immobile, la sua conformazione e disposizione interna
- 4) lo stato manutentivo, il grado di finitura interno ed esterno,
- 5) le caratteristiche dell'edificio e la dotazione di impianti.



Ha individuato i seguenti valori di mercato per l'unità immobiliare suddetta

Locale commerciale/direzionale: 1.200,00 €/mq

Si procede ad apportare i coefficienti di differenziazione in relazione alle caratteristiche dell'unità immobiliare che si discostano da quelle tipiche, che permettono di correggere la quotazione media di mercato.

Caratteristiche	Coefficienti
stato locativo	1,00
manutenzione fabbricato	1,00
manutenzione unità immobiliare	0,98
livello piano	0,98

Valore medio di mercato corretto = $1.200,00 \text{ €/mq} \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,98 = € 1.152,48$

Per la quantificazione del valore a metro quadro del lastrico solare si ragguaglia in percentuale rispetto alla superficie principale.

Lastrico solare = $€ 1.152,48 \times 10\% = 115,24 \text{ €/mq}$

7 - CONTEGGI ESTIMATIVI

A. LOCALE COMMERCIALE/DIREZIONALE

Superficie commerciale 274,00 mq

Valore di mercato 1.152,48 €/mq

Valore di mercato dell'immobile = $1.152,48 \text{ €/mq} \times \text{mq } 274,00 = € 315.779,52$

B. LASTRICO SOLARE

Superficie commerciale 567 mq

Valore di mercato 115,24 €/mq

Valore di mercato dell'immobile = $115,24 \text{ €/mq} \times \text{mq } 567 = € 65.341,08$

8 - CONCLUSIONI

A. Il più probabile valore di mercato del locale commerciale/direzionale è pari a € 315.779,52



(trecentoquindicimilasettecentosettantanove/52).

B. Il più probabile valore di mercato del lastrico solare è pari a € 65.341,08

(sessantacinquemilatrecentoquarantuno/08).

9 - **ALLEGATI**

- Allegato 1 – Visure catastali;
- Allegato 2 – Progetto di costruzione e titoli edilizi;
- Allegato 3 – Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- Allegato 4 – Relazione conservatoria dei Registri immobiliari;
- Allegato 5 – Documentazione fotografica;

Roma, 04/07/2023

Firma digitale del tecnico

Firmato digitalmente da
mattia roccasecca

CN = roccasecca mattia
O = Collegio dei Geometri di
Roma
T = Geometra
SerialNumber =
TINIT-RCCMTT82M02H501U
e-mail =
mattia.roccasecca@geopec.it
C = IT

