

Geom. Andrea Bertagna  
Via San Giovanni, 3  
14022 – Castelnuovo Don Bosco (AT)  
Partita IVA: 01217990058  
Codice fiscale: BRTNDR77R07B7910  
Telefono: 0119876444 - Fax: 0119876444  
Cellulare: 3384105903  
e-mail: geombertagna@hotmail.it



n. 19/15 R.F.

## Tribunale di Asti

Ill.mo G.D. Dott. Bottallo Marco

Consulenza tecnica nel Fallimento [REDACTED] in  
liquidazione. Sentenza n. 20/15 del 07-08/05/2015.

### AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Curatore: Dott. Amedeo Liguori



Castelnuovo Don Bosco, 07 aprile 2021



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Asti

Geometra Andrea Bertagna



Iscrizione Albo  
N. 1262

Geometra

Andrea Bertagna

## 1. PREMESSA

Lo scrivente **ANDREA BERTAGNA** - nato a [REDACTED], con studio in Castelnuovo Don Bosco (AT) in Via San Giovanni n. 3, geometra libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti dal febbraio 1999 al numero di posizione 1262 – già consulente tecnico nel fallimento in epigrafe con nomina della S.V. in data 30 giugno 2015, completati i lavori di inventario di tutti i beni mobili, alla stima degli stessi e dei beni immobili, provvedeva a depositare perizia estimativa datata 01 febbraio 2016, che qui si intende integralmente richiamata e che verrà indicata, nel prosieguo, come **Rel. 2016**.

Successivamente su istanza del Curatore Dott. Amedeo Liguori, richiedeva allo scrivente un aggiornamento della stima per i soli beni immobili, al fine di verificare eventuali modifiche dal punto di vista ipocatastale e urbanistico, oltre che ad eventuali variazioni sui prezzi di mercato degli immobili oggetto di stima rispetto alla **Rel. 2016**.

Lo scrivente dunque procedeva ad eseguire le opportune ricerche di aggiornamento presso gli uffici Comunali e Catastali oltre che a nuove indagini relative al mercato immobiliare della zona.

In base ai dati così acquisiti può ora riferire e dichiarare quanto segue.

## 2. I BENI IMMOBILI

Per omogeneità di stima con la **Rel. 2016** gli immobili continueranno ad essere suddivisi in lotti, ovvero il lotto 1 comprendente il complesso industriale/artigianale con relativa area di pertinenza recintata, vano pompe e cabina enel, mentre il lotto 2 il semplice sedime non recintato e attualmente coltivato a prato.

Nel prosieguo sono riportate le schede descrittive degli immobili suddivise per lotti, con gli eventuali aggiornamenti dei dati rispetto alla **Rel. 2016**.

## 3. SCHEDA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI - LOTTO «1»

**Comune:** ISOLA D'ASTI (AT)  
**Frazione:**  
**Indirizzo:** Corso Giovanni Battista Volpini n. 73

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Proprietà:

Gli immobili risultano di proprietà della [REDACTED] per quota 1/1, con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita del 12/03/2007 in atti dal 19/03/2007 Rep. 44165 rogante: Ratti Luciano con sede in Asti.

### **Dati catastali e provenienze (cfr. all. A):**

L'esatta descrizione catastale attuale degli immobili risulta la seguente ed invariata rispetto alla **Rel. 2016**:

- Catasto Fabbricati, foglio 2, particella 205, sub. 3, cat. D/7, rendita € 5.190,00;
- Catasto Fabbricati, foglio 2, particella 461, sub. 1, cat. D/1, rendita € 132,00;
- Catasto Terreni, foglio 2, particella 653, qualità seminativo, cl. 1, sup. mq. 285, R.D. € 2,94, R.A. € 2,13;

### **Situazione urbanistica e conformità urbanistica dell'immobile (cfr. all. B):**

Il P.R.G.C. del Comune di Isola d'Asti - approvato con D.G.R. n° 15-5669 del 10/04/2007 e aggiornato all'ultima variante in itinere approvata con Del. C.C. n. 53 del 17 dicembre 2014 - classifica gli immobili nella seguente zona:

- Il mappale 205 parte in Area D4 per attività produttive (Art. 14 N.T.A.), classificate in Aree di tutela ambientale (Art. 19 N.T.A.), parte in fascia di rispetto di mt. 20 dalla Strada Sottorocche (Art. 25 N.T.A.), e in classe di edificabilità geologica IIB;
- Il mappale 461 in Area D4 per attività produttive (Art. 14 N.T.A.), classificate in Aree di tutela ambientale (Art. 19 N.T.A.), e in classe di edificabilità geologica IIB;
- Il mappale 653 in Aree di tutela ambientale (Art. 19 N.T.A.), parte in fascia di rispetto di mt. 20 dalla Strada Sottorocche (Art. 25 N.T.A.), e in classe di edificabilità geologica IIB.

Gli immobili insistenti sui mappali 205 e 461 risultano conformi alla normativa urbanistica vigente e all'ultima pratica edilizia presentata di cui alla Denuncia di Inizio Attività n. 14/2007 Prot. 1262 del 21/03/2007.

L'immobile oggetto di stima risulta conforme alle ultime pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Isola d'Asti ovvero D.I.A. (Pratica 14/07) Prot. 1261 del 21/03/2007 e DIA (Pratica 32/07) Prot. 2001 del 09/05/2007, ad eccezione di una parete divisoria al piano primo (locale elaborazione dati) che necessita di una pratica SCIA in sanatoria con pagamento sanzione di € 516,00 e successivo aggiornamento della planimetria catastale (Fg. 2 mappale 205 sub. 3) con pagamento dei diritti catastali di € 100,00, oltre i costi tecnici per la redazione delle pratiche stesse stimabili in € 2.500,00.

### **Iscrizioni e trascrizioni dell'ultimo ventennio (cfr. all. C):**

Da una ricerca aggiornata presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, sugli immobili oggetto di perizia, non risultano iscritte e trascritte nuove formalità pregiudizievoli rispetto alla **Rel. 2016**.

## 4. SCHEDA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI - LOTTO «2»

**Comune:** ISOLA D'ASTI (AT)  
**Frazione:**  
**Indirizzo:** Corso Giovanni Battista Volpini n. 73



### Proprietà e quote di proprietà:

Gli immobili risultano di proprietà della [REDACTED] per quota 1/1, con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita del 12/03/2007 in atti dal 19/03/2007 Rep. 44165 rogante: Ratti Luciano con sede in Asti.

### Dati catastali e provenienze (cfr. all. A):

L'esatta descrizione catastale attuale degli immobili è la seguente e risulta invariata rispetto alla **Rel. 2016**:

- Catasto Terreni, foglio 2, particella 496, qualità seminativo, cl. 1, sup. mq. 5.080, R.D. € 52,47, R.A. € 38,04;
- Catasto Terreni, foglio 2, particella 497, qualità vigneto, cl. 1, sup. mq. 540, R.D. € 8,09, R.A. € 4,88;

### Situazione urbanistica (cfr. all. B):

Il P.R.G.C. del Comune di Isola d'Asti - approvato con D.G.R. n° 15-5669 del 10/04/2007 e aggiornato all'ultima variante in itinere approvata con Del. C.C. n. 53 del 17 dicembre 2014 - classifica gli immobili nella seguente zona:

- Il mappale 496 in Area di Tutela Ambientale (Art. 19 N.T.A.), parte in fascia di rispetto di mt. 20 dalla Strada Sottorocche (Art. 25 N.T.A.) e parte in Area di tutela e salvaguardia del Percorso di Valorizzazione Paesaggistica (Art. 22 N.T.A.), e in classe di edificabilità geologica parte in IIA e parte in IIB;
- Il mappale 497 in Area D4 per attività produttive (Art. 14 N.T.A.), e in classe di edificabilità geologica IIB.

### Iscrizioni e trascrizioni dell'ultimo ventennio (cfr. all. C):

Da una ricerca aggiornata presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, sugli immobili oggetto di perizia, non risultano iscritte e trascritte nuove formalità pregiudizievoli rispetto alla **Rel. 2016**.



## 5. AGGIORNAMENTO STIMA SINTETICO COMPARATIVA

### 5.1 Lotto 1

Mettendo a confronto i valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari relativi al primo semestre anno 2015 e i valori del secondo semestre anno 2020 (cfr. all. D), si registra per gli immobili a destinazione residenziale una leggera ripresa mentre per gli immobili a destinazione produttiva, come quelli oggetto di stima, una ulteriore diminuzione dei valori di mercato pari ad un 15%, poiché maggiormente influenzati dall'andamento dell'economia del paese, oltre che alla tassazione che hanno contribuito non poco al ridimensionamento dei valori di mercato.

Pertanto i valori indicati nella **Rel. 2016** vengono così aggiornati:

- Magazzino, locali tecnici €/mq 330,00;
- Zona uffici €/mq 390,00;
- Area di pertinenza scoperta €/mq 38,00;

Si avrà quindi:

- Magazzino, locali tecnici:			
mq. (675+38)= 713 x €/mq 330,00 =		€	235.290,00
- Uffici:			
P.T.    mq. 255 + (55x0,35)= 274,25 x €/mq 390,00 =		€	106.657,50
P.1.    mq. 255 + (55x0,35)= 274,25 x €/mq 390,00 =		€	106.957,50
- Area scoperta:			
mq. 4.015 x €/mq 38,00 =		€	<u>152.570,00</u>
		Totale €	601.175,00

A tale valore andrà poi applicato un coefficiente di riduzione, per obsolescenza e vetustà, che viene aggiornato rispetto alla **Rel. 2016** pari al 20%:

$$V_m = 601.175,00 \times 0,80 = € 480.940,00$$

e in cifra tonda **€ 481.000,00**.

### 5.2 Lotto 2

Anche per la stima del terreno si evidenziano ribassamenti dei valori rispetto a quelli della **Rel. 2016** ricollegabili alla stessa oscillazione di quelli degli immobili produttivi di cui sopra:

Si avrà quindi:

- mq. 5.620 x €/mq 14,00 x 0,85 = € 66.878,00

e in cifra tonda **€ 67.000,00**.

## 6. STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

### 6.1 Lotto 1



Anche i valori locatizi hanno subito un ribassamento rapportato al calo dei valori di mercato immobiliare, con canoni medi annui intorno a €/mq 20,00 con un reddito lordo pari a:

mq (713 + 274,25 + 274,25 + 4.015,00 x 0,15) x €/mqanno 20,00 = € 37.275,00

che con un saggio di investimento del capitale immobiliare pari al 7,5% fornisce un valore di mercato:

$$V_m = 37.275,00 / 0,075 = € 497.000,00$$

e in cifra tonda € 497.000,00.



## 7. VALUTAZIONE

I due valori ricavati per il **lotto 1** così determinati sono abbastanza prossimi da giustificare una media aritmetica:

$$V_m = (481.000,00 + 497.000,00) : 2 = € 489.000,00$$

All'importo di cui sopra va detratto ancora il costo per la pratica in sanatoria di cui al cap. 3 che si stima in € 3.100,00 (tremilacento/00).

Si ritiene pertanto che il più probabile valore di mercato dei beni da stimare - nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ed immediatamente disponibili - debba essere determinato in € 485.900,00 (diconsi € quattrocentottanacinquemilanovecento/00) per il **lotto 1**, mentre per il **lotto 2** un importo di € 67.000,00 (diconsi € sessantasettemila/00).

Si avrà quindi un valore di mercato complessivo dei due lotti pari a € 552.900,00 (euro cinquecentocinquantaduemilanovecento/00).

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Castelnuovo Don Bosco, 06 aprile 2021



Geometra Andrea Bertagna

## ALLEGATI

- A - Visura catastale aggiornata degli immobili.
- B - Certificato di destinazione urbanistica aggiornato.
- C - Ispezioni ipotecarie aggiornate.
- D - Quotazione immobiliare ricavata dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornate.