



TRIBUNALE di PIACENZA

CONCORDATO PREVENTIVO
--- Omissis ---

R.C. pr. 04/2016

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILI IN LUGAGNANO VAL D'ARDA (PC)



Giudice: **dott. Antonino FAZIO**

Commissario: **dott. Filippo GIUFFRIDA**

Perito: **Arch. Diego Fabio CASTELLETTI**

Data redazione: **MARZO 2017**

TRIBUNALE DI PIACENZA

Concordato preventivo --- Omissis ---

- Enunciabile --- Omissis --- -

R.C. PR. n. 04/2016

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All'Ill.mo Giudice Dott. Antonino FAZIO e all'Ill.mo Commissario Giudiziale
Dott. Filippo GIUFFRIDA.

Relazione peritale di Consulenza Tecnica d'Ufficio per Concordato Preventivo
della Società: --- Omissis --- (enunciabile --- Omissis ---)

1 - DATI DELLA SOCIETA'

--- Omissis ---, con sede legale in --- Omissis ---, Codice Fiscale/Partita Iva ---
Omissis ---.

2 - DATI DELL'ESPERTO

ARCH. DIEGO FABIO CASTELLETTI, iscritto all'Ordine degli Architetti della
Provincia di Bergamo al n. 2096 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale
di Piacenza, domiciliato in Piacenza, via Scalabrini n. 45. Recapito telefonico n.
035/791414; indirizzo di posta elettronica: info@studiocastelletti.it; P.E.C.:
diegofabio.castelletti@archiworldpec.it.

3 - PREMESSE

L'Ill.mo Giudice Dott. Antonino Fazio, in data 07/01/2017 (allegato 1), nominava me sottoscritto arch. Diego Fabio Castelletti quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura emarginata in epigrafe, al fine di individuare e valutare i beni immobili e mobili di proprietà della società --- Omissis ---.

4 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU effettuava il sopralluogo di rito.

Le operazioni peritali furono tese alla raccolta di dati, informazioni e misure con un completo rilievo fotografico dei beni oggetto del procedimento di liquidazione. Il sottoscritto ha inoltre provveduto a svolgere accertamenti ed a raccogliere documentazione presso la Proprietà degli immobili, Agenzie Immobiliari e banche dati dell'Agenzia delle Entrate.

5 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

ABITAZIONE CON BOX E LABORATORIO.

LOCALITA': via Marconi, n. 18, Lugagnano Val d'Arda (Pc).

TABELLA 01 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI LUGAGNANO VAL D'ARDA (Codice E726)	
CATASTO DEI FABBRICATI	
Abitazione, piano T, 1, via Marconi 18, Lugagnano Val d'Arda	
DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
18	628	4	/	A/3	5	3 VANI	139,44 euro
Autorimessa, piano T, via Marconi 18, Lugagnano Val d'Arda							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
18	628	5	/	C/6	7	14 mq	61,46 euro
Laboratorio, piano T, via Marconi 12, Lugagnano Val d'Arda							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
18	628	3	/	C/3	2	119 mq	301,15 euro

Per una migliore identificazione dello stesso si veda l'allegata documentazione fotografica (ALLEGATO 4) e la documentazione catastale (ALLEGATO 2).

6 - IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

Il compendio immobiliare confina in circondario ed in unico corpo con ragioni dei mappali 173, 555, 416, 493 e 169.

ABITAZIONE CON AUTORIMESSA confina in circondario con ragioni del mappale 173, ragioni del mappale 574, cortile comune e ragioni del mappale 416.

LABORATORIO confina in circondario con cortile comune su due lati, subb. 4 e 5, ragioni Faroldi – Farinelli o successi, ragioni del mappale 109, salvo altri.

7 - PROPRIETA' DEL BENE

Alla data del 6 febbraio 2017 il bene risulta essere di proprietà, per la quota dell'intero bene, di:

--- Omissis ---, con sede legale in --- Omissis ---, Codice Fiscale/Partita Iva ---
Omissis ---.

8 - PROVENIENZA DEL BENE

Atto di compravendita in data 01.06.2011 a firma Notaio Amedeo Fantigrossi in Rivergaro, n. 22.871 di Raccolta, n. 108.031 di Repertorio, trascritto in Piacenza in data 17.06.2011 ai nn. Reg. Gen. 8795 e Reg. Part. 5920 (ALLEGATO 3).

9 - DESCRIZIONE DEL BENE

CONTESTO

I beni oggetto della presente perizia sono posti in Lugagnano, via Marconi 12-18.

Lugagnano Val d'Arda è un Comune della Provincia di Piacenza distante dal Capoluogo circa 37 km. Fa parte della val d'Arda e conta circa 4.000 abitanti.

Il territorio è a vocazione prevalentemente agricola.

La zona in cui sorge l'immobile è centrale ed essenzialmente residenziale.

DESCRIZIONE

ABITAZIONE CON AUTORIMESSA. Trattasi di casetta ad uso civile abitazione disposta su due livelli, comprendente una cucina, una camera ed un bagno al piano primo, un locale ad uso cantina ed un vano autorimessa al piano terra.

LABORATORIO. Già adibito a panificio, è disposto su unico piano, comprendente un ampio locale con servizi e spogliatoio.

ESTERNI

Le facciate di entrambi gli edifici sono intonacate e tinteggiate con colori tenui. I tetti è a falde con manto di copertura in coppi di laterizio per quanto riguarda l'abitazione mentre sono in lastre di fibra di cemento tipo eternit quelle del laboratorio.

Le lattonerie sono in lamiera verniciata.

I serramenti esterni dell'abitazione sono in legno con persiane in legno.

La basculante dell'autorimessa è in lamiera verniciata.

I serramenti del laboratorio sono in legno con tapparelle in pvc.

L'area esterna comune è ricoperta da ghiaietto.

Lo stato di manutenzione dell'abitazione è buono.

Lo stato di manutenzione del laboratorio è carente.

INTERNI

La proprietà ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi per poter accedere all'interno degli immobili e pertanto il giudizio non è possibile.

Tabella 02 – CALCOLO SUPERFICI

CALCOLO DELLE SUPERFICI - MQ					
DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONI - M	SUPERFICIE REALE - MQ	COEFFICIENTE MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ
Abitazione	Primo	Calcolato elettronicamente	42,00	1,00	42,00
Cantina con ripostiglio	Terra	Calcolato elettronicamente	25,00	0,25	6,25
Autorimessa	Terra	Calcolato elettronicamente	14,00	0,50	7,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ					55,25

CALCOLO DELLE SUPERFICI - MQ					
DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONI - M	SUPERFICIE REALE - MQ	COEFFICIENTE MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ
Laboratorio	Terra	Calcolato elettronicamente	131,00	1,00	131,00
Cortile comune	Terra	Superficie catastale	420,00	0,05	21,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ					152,00

10 - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE

Come da dichiarazione contenuta nell'atto di compravendita (ALL. 3) gli immobili sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967, e successivamente ampliati e ristrutturati in virtù dei seguenti provvedimenti:

- Licenza Edilizia in data 11 aprile 1972.
- Concessione Edilizia numero 64/89 in data 24 agosto 1989 e variante n. 38/89 in data 12 aprile 1990 (ristrutturazione laboratorio ad uso panificio) con dichiarazione di conformità in data 23 aprile 1990.
- Concessione Edilizia n. 5/96, protocollo 489, (ristrutturazione fabbricato ad uso civile abitazione) in rinnovo della Concessione Edilizia numero 97/91 del giorno 8 gennaio 1992, con inizio lavori in data 29 gennaio 1996 e fine lavori in data 1996.

Successivamente, non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi, con dichiarazione che i fabbricati sono conformi a tutte le vigenti norme urbanistiche.

11 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Scopo del presente incarico è determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto.

Il valore di mercato, nella definizione degli International Valuation Standard (IVS) è definito come: “Il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Attesa la natura dell’incarico, il sottoscritto valutatore, ritiene di adottare il metodo della stima sintetica, deducendone un risultato il più possibile aderente alla realtà.

11.1 – Stima Sintetica

Nel campo delle valutazioni immobiliari, i procedimenti sintetici di stima si fondano sulle rilevazioni di mercato, che riguardano i prezzi di mercato degli immobili e le superfici commerciali (o altra misura della consistenza). Il principale procedimento estimativo sintetico si basa infatti sulla scelta di un solo parametro di confronto, anzichè di una molteplicità di caratteristiche.

Attesa la valutazione richiesta, il sottoscritto ha svolto indagini di mercato tese a reperire i dati immobiliari dei segmenti di mercato oggetto di esame.

Si rimanda all’ALLEGATO 5 per una più completa trattazione dei procedimenti di calcolo.

11.2 – Risultato valutazione estimativa

Dai risultati di stima di cui all'ALLEGATO 5 il valore complessivo del compendio immobiliare posto in Lugagnano Val d'Arda (Pc), via Marconi 12-18, composto da abitazione con autorimessa, laboratorio e cortile comune, al mese di Marzo 2017, risulta essere pari a 115.000,00 € (centoquindicimila/00 euro). A detto valore si è già applicata una detrazione del 5% in considerazione dell'assenza di garanzie per vizi occulti.

Si è inoltre tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare che presenta un surplus di offerta e contestuale domanda ridotta.

12 - CONGEDO DELL'ESPERTO

Avendo completamente espletato il mandato ricevuto, limitatamente al bene oggetto di questa perizia, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale di consulenza tecnica di ufficio, composta da sette pagine e parte dell'ottava con sei allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento. Piacenza, 1 marzo 2017

Il C.T.U. INCARICATO

Arch. Diego Fabio Castelletti

A blue circular professional stamp of an architect (ARCHITETTO) is visible, partially overlapping the handwritten signature of Diego Fabio Castelletti.

TRIBUNALE DI PIACENZA
Concordato Preventivo --- Omissis ---
R.C.PR. 04/2016
Piacenza

ARCH. DIEGO FABIO CASTELLETTI
info@studiocastelletti.it Giudice: dott. Antonino Fazio

Tel: 035.791414
Villa d'Adda (Bg) -