



TRIBUNALE di PIACENZA

CONCORDATO PREVENTIVO
--- Omissis ---

R.C. pr. 04/2016

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILI IN PIACENZA, P.le Torino



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, l'Amministratore di Condominio, Agenzie Immobiliari e banche dati dell'Agenzia delle Entrate.

5 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

NEGOZIO CON CANTINA

LOCALITA': piazzale Torino, n. 27, Piacenza.

TABELLA 01 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI PIACENZA (Codice G535)							
CATASTO DEI FABBRICATI							
Negozio, piano T,S1, piazzale Torino 27, Piacenza							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
39	1135	25	2	C/1	11	54 mq	1.756,99 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

Negozio con retro e servizio al piano terra facente parte del Condominio "Flora", confinante in circondario con Piazzale Torino, androne condominiale, ragioni di terzi, con annesso vano cantina al piano interrato; confinante in circondario con enti condominiali a tutti i lati.

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 28.12.2012 a firma Notaio Amedeo Fantigrossi in Rivergaro, n. 23.944 di Raccolta, trascritto in Piacenza in data 25.01.2013 ai nn.

Reg. Gen. 1009 e Reg. Part. 754 (ALLEGATO 3).

9 - DESCRIZIONE DEL BENE

CONTESTO

Il bene oggetto della presente perizia è sito in Piacenza, Piazzale Torino 27.

Piazzale Torino costituisce importante snodo viario cittadino posto sulla circonvallazione esterna alle mura cittadine. La zona è vivace e presenta varie attività commerciali, nonché a breve distanza il distretto ospedaliero e militare.

Il negozio è posto al piano terra di un edificio condominiale.

La cantina si trova al piano interrato.

DESCRIZIONE

Il negozio posto al piano terra è costituito da unico locale destinato alla vendita con retrobottega, disimpegno e piccolo servizio.

L'ingresso del negozio è posto su piazzale Torino.

La cantina si trova al piano interrato ed è accessibile mediante scala e spazi comuni.

ESTERNI

Le facciate sono intonacate con intonaco civile con lesene rivestite in piastrelle di gres. Il piano terra presenta un rivestimento in lastre pietra.

Il tetto è a falde con manto di copertura in coppi di laterizio.

La lattoneria è in lamiera verniciata.

I serramenti esterni del negozio sono costituiti da vetrine con grandi specchiature in vetro e profili in acciaio verniciato.

INTERNI NEGOZIO

Le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore chiaro.

I pavimenti sono marmette e marmettoni mentre il rivestimento del bagno è in ceramica.

I plafoni sono piani anch'essi intonacati e tinteggiati di colore bianco.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia.

L'impianto idraulico fornisce il bagno oltre che un lavello nel retro bottega.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Lo stato di conservazione è discreto ma denota, nelle finiture, la vetustà dell'immobile.

Tabella 02 – CALCOLO SUPERFICI

CALCOLO DELLE SUPERFICI - MQ					
DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONI - M	SUPERFICIE REALE - MQ	COEFFICIENTE MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ
Negozio	Terra	Calcolato elettronicamente	69,00	1,00	127,00
Cantina	Interrato	Calcolato elettronicamente	9,00	0,25	2,25
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ					75,00

10 - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE

Come da dichiarazione di conformità del 20/12/2012 a firma del geom. Giuseppe

Repetti, allegato all'atto di compravendita del 28/12/2012 (all. 3) Notaio Amedeo Fantigrossi, n. 23.944 Racc., è verificata la piena conformità fra stato di fatto degli immobili, dati catastali e planimetrie depositate in catasto.

L'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e precisamente con progetto n. 75 del 16/02/1956.

E' stato rilasciato dal Comune di Piacenza il Certificato di Abitabilità n. 192 del 19/08/1957.

E' verificata la piena conformità planimetrica tra lo stato di fatto dell'immobile ed i titoli abilitativi sopra citati.

11 – SITUAZIONE CONDOMINIALE

Il negozio e le due cantine sono inserite all'interno di un complesso condominiale denominato "Condominio FLORA".

Amministratore di Condominio è il geom. Giovanni Tosca con studio in Piacenza, via IV Novembre, 146.

Si allegano (ALL. 8) il Rendiconto Consuntivo 01/01/2016-31/12/2016 ed il bilancio preventivo ordinario 01/01/2017-31/12/2017, da cui si evince che:

- L'importo delle spese condominiali ordinarie si attesta attorno ad 800,00 €/anno.
- Da parte di --- Omissis --- risulta un debito nei confronti del Condominio pari a 132,90 €, mentre da parte del Conduttore --- Omissis --- risulta un debito pari a 1.902,29 €.

12 – LOCAZIONE

Il negozio risulta affittato come da contratto di locazione che si allega (allegato 6) al sig. --- **Omissis** ---, c.f. --- Omissis ---, p.iva --- Omissis ---.

Canone di locazione annuo: **4.550,00 euro**.

Durata del contratto è pari a **sei anni** decorrenti dal **1 gennaio 2013**.

13 – ISPEZIONE IPOTECARIA

Si allega ispezione ipotecaria dei beni immobili riferiti alla proprietà --- **Omissis** ---, estesa agli omonimi (ALL. 7).

14 - 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.

14.1 – 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.

14.2 – Risultato valutazione estimativa

Dai risultati di stima di cui all'ALLEGATO 5 il valore complessivo dell'unità immobiliare sita in Piacenza, piazzale Torino 27, al mese di Marzo 2017, risulta essere pari a **80.000,00 € (ottantamila/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.

15 - 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 otto pagine

e parte della nona con otto allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento. Piacenza, 1 marzo 2017

Il C.T.U. INCARICATO

Arch. Diego Fabio Castelletti

ARCHITETTO

TRIBUNALE DI PIACENZA
Concordato Preventivo --- Omissis ---
R.C.PR. 04/2016
Giudice: dott. Antonino Fazio

ARCH. DIEGO FABIO CASTELLETTI
Tel: 035.791414
info@studiocastelletti.it
Villa d'Adda (Bg) - Piacenza