



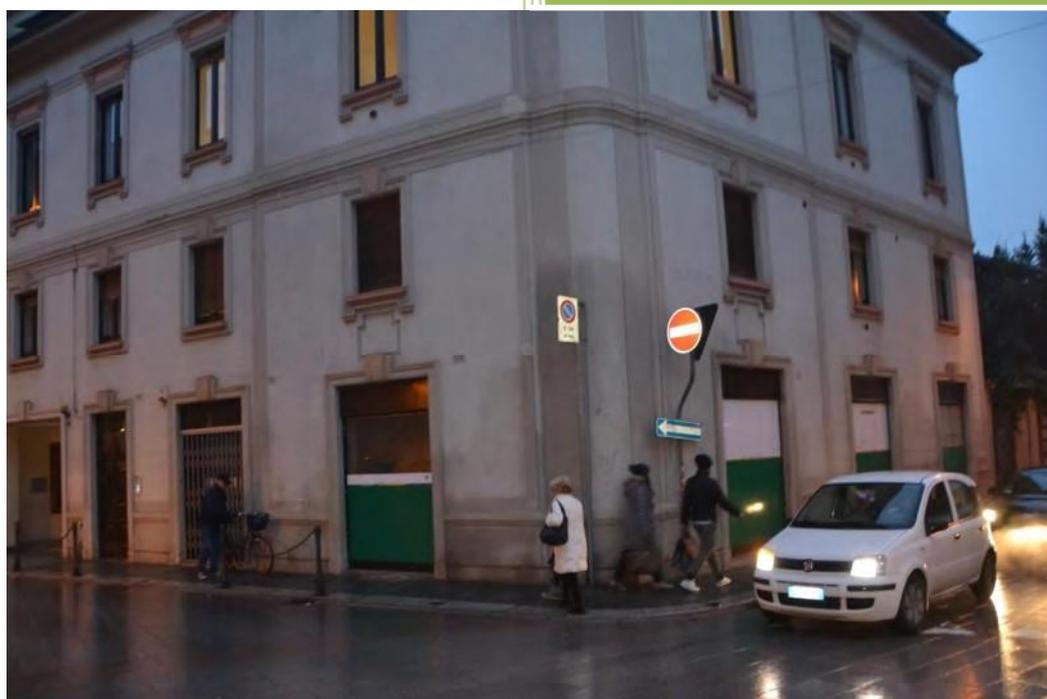
TRIBUNALE di PIACENZA

CONCORDATO PREVENTIVO  
--- Omissis ---

R.C. pr. 04/2016

# PERIZIA DI STIMA

## IMMOBILI IN PIACENZA, via Roma



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 DUE CANTINE.**

LOCALITA': via Roma, n. 98, Piacenza.

\*\*\*

#### **TABELLA 01 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI PIACENZA (Codice G535)	
CATASTO DEI FABBRICATI	
Negozio, piano T,S1, via Roma 100, Piacenza	
DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
115	740	56	1	C/1	10	97 mq	2.855,49 euro
<b>Cantina, piano S1, via Roma 96, Piacenza</b>							
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>			<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
115	740	39	1	C/2	5	9 mq	27,89 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 sub. 56** al piano terreno, ubicato in via Roma angolo via Trebbiola, confinante in circondario con via Trebbiola, via Roma, passaggio pedonale comune, vano scala comune, ragioni mappale 737 o aventi causa.

**CANTINA sub. 56** al piano interrato, confinante in circondario con terrapieno a due lati, ragioni di terzi, mappale 740 sub. 36, corridoio comune di cantine.

**CANTINA sub. 39** al piano interrato, confinante in circondario con terrapieno su due lati, passaggio comune, mappale 740 sub. 38.

\*\*\*

#### **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, via Roma 98 angolo via Trebbiola.

Via Roma rappresenta una delle principali arterie del Centro Storico di Piacenza.

Nelle immediate vicinanze troviamo piazza Duomo ed il Tribunale nonché la Stazione Ferroviaria.

Il negozio è posto al piano terra di un edificio plurifamiliare composto quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Le cantine si trovano al piano interrato.

### **DESCRIZIONE**

Il negozio posto al piano terra è costituito da ampio locale oltre due locali magazzino ed un bagno con antibagno.

L'ingresso del negozio è posto su via Roma.

Le cantine si trovano al piano interrato e sono accessibili mediante scala e corridoio comuni ai quali si accede sempre da via Roma.

## **ESTERNI**

Le facciate sono intonacate con intonaco civile e presentano modanature, marcapiani, lesene e contorni delle aperture in rilievo e tinteggiati a contratto.

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 alluminio.

## **INTERNI NEGOZIO**

Le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore chiaro.

I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti del bagno e dei magazzini.

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 magazzino con predisposizione per uso cucina oltre che il bagno.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è del tipo ad aria.

L'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico posto nel bagno.

Lo stato di conservazione è discreto fatto salvo alcune porzioni di muratura dove si registra umidità da risalita.

## **INTERNI CANTINE**

I pavimenti sono in battuto di cemento, le pareti sono intonacate ed i soffitti sono a volta con mattoni a vista.

E' presente l'impianto elettrico con canaline a vista.

Lo stato di conservazione è scadente in quanto vi sono rilevanti infiltrazioni di umidità dalle pareti contro terra e dai soffitti.

\*\*\*

**Tabella 02 – CALCOLO SUPERFICI**

CALCOLO DELLE SUPERFICI - MQ					
DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONI - M	SUPERFICIE REALE - MQ	COEFFICIENTE MERCANTILE	SUPERICIE COMMERCIALE - MQ
<b>Negozi</b>	Terra	Calcolato elettronicamente	127,00	1,00	127,00
<b>Cantina sub. 39</b>	Interrato	Calcolato elettronicamente	9,00	0,25	2,25
<b>Cantina sub. 56</b>	Interrato	Calcolato elettronicamente	28,00	0,25	7,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ</b>					<b>136,25</b>

\*\*\*

#### **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 successivamente ristrutturato a seguito di:

- Denuncia d'inizio attività edilizia n. 580 del 10/04/1998;
- Concessione in sanatoria n. 20/99 prot. 64051/98 del 26/01/1999;
- Autorizzazioni edilizie n. 334/99 – 331/2000 e 643/2000;
- Denuncia d'inizio attività edilizia n. 275 del 21/02/2001.

E' stato rilasciato dal Comune di Piacenza il certificato di abitabilità n. 6079 protocollo ambito n. 9116 del 21/07/2001 protocollo generale n. 35217/2001 del 26/07/2001.

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 Roma 86/100".

Amministratore di Condominio è il dott. Fabio Pilastro con studio in Piacenza, via Maddalena n. 14/a.

Si allegano (ALL. 7) il riparto consuntivo esercizio 2015/2016 ed il riparto preventivo esercizio 2016/2017, da cui si evince un credito vantato dal Condominio nei confronti di --- Omissis ---) pari ad un totale di 4.794,65 €.

L'Amministratore ha comunicato di avere in corso un procedimento giudiziale, decreto ingiuntivo a firma avv. Anna Comolli del Foro di Piacenza, per il recupero delle spese insolute.

\*\*\*

## 12 - 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.

\*\*\*

### **12.1 – 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.

\*\*\*

### **12.2 – Risultato valutazione estimativa**

Dai risultati di stima di cui all'ALLEGATO 5 il valore complessivo dell'unità immobiliare sita in Piacenza, via Roma 100, al mese di Marzo 2017, risulta essere pari a **220.000,00 € (duecentoventimila/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.

\*\*\*

### **13 - 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 sette allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento. Piacenza, 1 marzo 2017

Il C.T.U. INCARICATO

**Arch. Diego Fabio Castelletti**



\*\*\*