



TRIBUNALE di PIACENZA

CONCORDATO PREVENTIVO
--- Omissis ---

R.C. pr. 04/2016

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI IN FIORENZUOLA 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, l'Amministratore di Condominio, Agenzie Immobiliari e banche dati dell'Agenzia delle Entrate.

5 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

APPARTAMENTO CON CANTINA ED AUTORIMESSA

LOCALITA': via Carlo Armellini, 3 – FIORENZUOLA D'ARDA (PC).

TABELLA 01 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA (Codice D611)	
CATASTO DEI FABBRICATI	
Appartamento, piano T,S1, via Oberdan snc, Fiorenzuola d'Arda	
DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
38	1591	15	1	A/2	6	3 vani	294,38 euro
Autorimessa, piano S1, via Oberdan snc, Fiorenzuola d'Arda							
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
38	1591	48	1	C/6	6	18 mq	100,40 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

Appartamento al piano terra oltre a cantina ed autorimessa al piano interrato facenti parte del Condominio "Greta".

L'appartamento confina con area verde sub. 6, atrio e vano scala sub. 2, appartamento sub. 14 e area di manovra comune sub. 1.

Il vano cantina confina in circondario con terrapieno, vano cantina sub. 12, corridoio comune sub. 5, vano cantina sub. 22.

Il vano autorimessa confina con area di manovra sub. 1, vano autorimessa sub. 47, terrapieno, vano autorimessa sub. 49.

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 18.02.2013 a firma Notaio Amedeo Fantigrossi in
Rivergaro, n. 110.093 di Repertorio, n. 24.021 di Raccolta (ALLEGATO 3).

9 - DESCRIZIONE DEL BENE

CONTESTO

Il bene oggetto della presente perizia è sito in Fiorenzuola d'Arda (Pc), via Carlo
Armellini n. 3, citata catastalmente via Oberdan snc.

Fiorenzuola d'Arda è un Comune della Provincia di Piacenza distante dal
Capoluogo circa 21 km. E' posta all'imbocco della val d'Arda e conta circa 15.000
abitanti. Buone sono le vie di comunicazione ed i servizi che offre.

La zona in cui sorge l'immobile è semi centrale ed essenzialmente residenziale.
L'appartamento è posto al piano terra di un edificio condominiale composto da
quattro piani fuori terra ed uno interrato.

La cantina e l'autorimessa si trovano al piano interrato.

DESCRIZIONE

L'appartamento ha ingresso dalla scala condominiale B ed è composto da una
camera, soggiorno con angolo cottura, wc, disimpegno e balcone.

L'autorimessa e la cantina si raggiungono attraverso la scala condominiale B e spazi
comuni quali corridoio e corsello autorimesse interrato.

E' presente l'ascensore condominiale.

ESTERNI

Le facciate sono intonacate con intonaco civile.

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

La lattoneria è in lamiera verniciata.

I serramenti esterni dell'appartamento sono in pvc con vetro camera.

Sono presenti tapparelle sempre in pvc.

INTERNI APPARTAMENTO

Le pareti come i plafoni sono intonacati e tinteggiati in colore chiaro.

Le porte interne sono in legno.

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

I pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia.

L'impianto idraulico fornisce il bagno oltre che l'angolo cottura.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia singola a metano posta sul balcone. I caloriferi sono del tipo a piastre in ghisa.

Lo stato di conservazione è buono, pari al nuovo.

INTERNI AUTORIMESSA E CANTINA

I pavimenti sono in liscio di cemento.

Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo tinteggiati.

La basculante dell'autorimessa e la porta d'ingresso della cantina sono in alluminio.

E' presente l'impianto elettrico del tipo fuori traccia con canaline in pvc.

Lo stato di conservazione è buono fatto salvo per alcune infiltrazioni d'acqua dal soffitto dell'autorimessa. Probabilmente l'acqua proviene da giardini pensili condominiali posti al piano terra.

Tabella 02 – CALCOLO SUPERFICI

CALCOLO DELLE SUPERFICI - MQ					
DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONI - M	SUPERFICIE REALE - MQ	COEFFICIENTE MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ
Appartamento	Terra	Calcolato elettronicamente	55,00	1,00	55,00
Balcone	Terra	Calcolato elettronicamente	11,00	0,25	2,75
Cantina	Interrato	Calcolato elettronicamente	6,00	0,25	1,50
Autorimessa	Interrato	Calcolato elettronicamente	18,00	0,50	9,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ					68,25

10 - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE

E' verificata la piena conformità fra stato di fatto degli immobili, dati catastali e planimetrie depositate in catasto.

Come dichiarato in Atto di compravendita in data 18.02.2013 a firma Notaio Amedeo Fantigrossi in Rivergaro, n. 110.093 di Repertorio, n. 24.021 di Raccolta (ALL. 3), l'edificio di cui fa parte la porzione oggetto di perizia, è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Fiorenzuola d'Arda numero 2/2003 in data 14 gennaio 2003 protocollo 867/2003 e successiva variante di cui alla DIA n. 289D/2004 presentata in data 3 dicembre 2003 e fine lavori in data 21 dicembre 2004; richiesta del certificato di abitabilità presentata e registrata in data

11 febbraio 2005 al numero 3383 di protocollo e che successivamente, non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi, e che il fabbricato è conforme a tutte le vigenti norme urbanistiche.

11 – SITUAZIONE CONDOMINIALE

Amministratore di Condominio è il geom. Alessandro Martino, di cui al presente indirizzo mail: alessandro.martino70@gmail.com.

L'Amministratore di Condominio non ha, al momento, fornito i dati relativi a spese condominiali ordinarie, straordinarie, insolute e per eventuali procedimenti giudiziali in corso.

12 – LOCAZIONE

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

Canone di locazione annuo: 4.560,00 euro.

Durata del contratto è pari a quattro anni decorrenti dal 01/07/2016 al 30/06/2020.

Nel contratto di locazione non è citata l'autorimessa.

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 delle unità immobiliari site in Fiorenzuola d'Arda, via Carlo Armellini 3, al mese di Marzo 2017, risulta essere pari a 90.000,00 € (novantamila/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 sette allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento. Piacenza, 1 marzo 2017

Il C.T.U. INCARICATO

Arch. Diego Fabio Castelletti

A blue rectangular professional stamp for an architect (ARCHITETTO) is visible. The stamp contains the text 'ARCHITETTO' at the bottom and some partially legible text above, including 'DIEGO FABIO CASTELLETTI' and 'Piacenza'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.
