



TRIBUNALE di PIACENZA

CONCORDATO PREVENTIVO  
--- Omissis ---

R.C. pr. 04/2016

# PERIZIA DI STIMA IMMOBILI IN LIVRAGA (LO)



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 Trento e Trieste, 12 – LIVRAGA (LO).

\*\*\*

TABELLA 01 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI LIVRAGA (Codice E627)							
CATASTO DEI FABBRICATI							
Appartamento, piano T-1, via Trento e Trieste 12, Livraga							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
8	304	2	/	A/3	3	5,5 vani	204,52 euro
Autorimessa, piano T, via Trento e Trieste 12, Livraga							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
8	304	102	/	C/6	2	17 mq	44,78 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 primo oltre a cantina ed autorimessa al piano terra facenti parte di complesso condominiale.

L'appartamento è contraddistinto con il numero "interno 2".

L'appartamento confina in circondario con area comune su due lati, vano scala e appartamento interno 1.

Il vano cantina confina in circondario con cantina interno 3, corridoio comune di cantine, cantina 1 e area comune.

Il vano autorimessa contraddistinta con il numero "interno 3" confinante in circondario con autorimessa n. 4, ragioni comune, autorimessa n. 2 e ragioni di terzi.

\*\*\*

## 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 31.10.2013 a firma Notaio Amedeo Fantigrossi in Rivergaro, n. 110.855 di Repertorio, n. 24.453 di Raccolta, trascritto a Lodi in data 29.11.2013, Reg. Part. 10126, Reg. Gen. 15.392 (ALLEGATO 3).

\*\*\*

## 9 - DESCRIZIONE DEL BENE

### CONTESTO

Il bene oggetto della presente perizia è sito in Livraga (Lo), via Trento e Trieste n. 12.

Livraga è un Comune della Provincia di Lodi distante dal Capoluogo circa 15 km.

E' un piccolo paese della bassa Lodigiana e conta circa 2.600 abitanti.

A breve distanza vi è il casello di Casalpusterlengo sull'autostrada A1.

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

L'appartamento è posto al piano primo di un edificio condominiale composto da quattro piani fuori terra.

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

L'autorimessa si trova in corpo isolato posto sul retro dell'edificio principale.

### DESCRIZIONE

L'appartamento al piano primo ha ingresso dalla scala condominiale ed è composto da corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto, ripostiglio oltre che da un locale cantina al piano terra.

L'autorimessa è posta al piano terra accessibile da cortile comune.

#### ESTERNI

Le facciate sono intonacate con intonaco civile e tinteggiate in colore rosso.

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 legno con vetro singolo.

Sono presenti persiane in legno.

#### INTERNI APPARTAMENTO

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

Le porte interne sono in legno.

I pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti del bagno e della cucina.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia.

L'impianto idraulico fornisce il bagno oltre che la cucina.

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

Lo stato di conservazione è buono in quanto alcune finiture, come i pavimenti e l'impianto elettrico, sono state rifatte in tempi recenti.

#### INTERNI AUTORIMESSA E CANTINA

I pavimenti della cantina sono in liscio di cemento.

I pavimenti dell'autorimessa sono in piastrelle di ceramica.

Le pareti della cantina e dell'autorimessa sono intonacate.

La basculante dell'autorimessa è in lamiera verniciata.

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

Lo stato di conservazione è discreto compatibile con il periodo di costruzione dell'edificio.

\*\*\*

Tabella 02 – CALCOLO SUPERFICI

CALCOLO DELLE SUPERFICI - MQ					
DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONI - M	SUPERFICIE REALE - MQ	COEFFICIENTE MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ
Appartamento	Primo	Calcolato elettronicamente	85,00	1,00	85,00
Terrazzi	Primo	Calcolato elettronicamente	5,00	0,25	1,25
Cantina	Terra	Calcolato elettronicamente	12,00	0,25	3,00
Autorimessa	Terra	Calcolato elettronicamente	18,00	0,50	9,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ					98,25

\*\*\*

#### 10 - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE

Come dichiarato in Atto di compravendita in data 31.10.2013 a firma Notaio Amedeo Fantigrossi in Rivergaro, n. 110.855 di Repertorio, n. 24.453 di Raccolta, trascritto a Lodi in data 29.11.2013, Reg. Part. 10126, Reg. Gen. 15.392 (ALL. 3), l'edificio di cui fa parte la porzione oggetto di perizia, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente, non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi e dichiara inoltre che il fabbricato è conforme a tutte le vigenti norme urbanistiche. E' verificata la piena conformità fra stato di fatto degli immobili, dati catastali e planimetrie depositate in catasto.

\*\*\*

#### 11 – SITUAZIONE CONDOMINIALE

Dall'atto di compravendita (ALL. 3) il compendio immobiliare composto da appartamento, cantina ed autorimessa detiene quota di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero fabbricato condominiale in ragione di 166,33/1000.

Amministratore di Condominio è la dott.ssa Maria Piera Cornaggia, di cui al presente indirizzo mail: cornaggiamariapiera@libero.it.

L'Amministratore di Condominio non ha, al momento, fornito i dati relativi a spese condominiali ordinarie, straordinarie, insolute e per eventuali procedimenti giudiziari 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: 3.000,00 euro.

Durata del contratto è pari a quattro anni decorrenti dal 29/10/2013 al 28/10/2017.

\*\*\*

#### 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 Livraga (Lo), via Trento e Trieste 12, al mese di Marzo 2017, risulta essere pari a 50.000,00 € (cinquantamila/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



\*\*\*