



TRIBUNALE di PIACENZA

CONCORDATO PREVENTIVO
--- Omissis ---

R.C. pr. 04/2016

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILI IN MIRADOLO TERME (PV)



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

LOCALITA': viale Terme, 3 – MIRADOLO TERME (PV).

TABELLA 01 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

| UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI MIRADOLO TERME (Codice D611) | | | | | | | |
|--|------------|------|---------------------|------|--------|-------------|-------------|
| CATASTO DEI FABBRICATI | | | | | | | |
| Appartamento, piano T,S1, viale Terme snc, Miradolo Terme | | | | | | | |
| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | |
| FOGLIO | PARTICELLA | SUB. | ZONA CENS. | CAT. | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA |
| 1 | 716 | 8 | / | A/3 | 2 | 3 vani | 145,64 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 al piano interrato facenti parte del Complesso residenziale denominato "Residenze Bellavista".

L'appartamento con l'area pertinenziale confinano a nord-est con mappale 695, a sud-est con appartamento di cui ai mappali 716/7-722; a sud-ovest cortile comune al mappale 716/1; a nord ovest con appartamento mappali 716 sub. 9 e mappale 724.

Il vano cantina confina a nord-est con cantina di cui al mappale 716 sub. 7; a sudest e sud-ovest con parti comuni e a nord-ovest con terrapieno.

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 7.11.2012 a firma Notaio Amedeo Fantigrossi in Rivergaro, n. 109.702 di Repertorio, n. 23.802 di Raccolta, trascritto a Pavia il 16.11.2012, R.P. 11.555, R.G. 17.001 (ALLEGATO 3).

9 - DESCRIZIONE DEL BENE**CONTESTO**

Il bene oggetto della presente perizia è sito in Miradolo Terme (Pv), viale delle Terme n. 3.

Miradolo Terme è un Comune della Provincia di Pavia distante dal Capoluogo circa 28 km. E' posto nella bassa Pavese e conta circa 3.800 abitanti. Il paese è conosciuto per la presenza delle omonime Terme.

La zona in cui sorge l'immobile è adiacente al Centro Termale di Miradolo.

L'appartamento è posto al piano terra di un complesso residenziale composto da due piani fuori terra ed un piano interrato.

La cantina si trova al piano interrato.

DESCRIZIONE

L'appartamento ha ingresso dal cortile comune ed è composto da locale giorno, camera da letto, bagno, porticato, piccolo giardino esclusivo, il tutto al piano terra.

Il vano cantina si trova al piano interrato ed è accessibile percorrendo scala e spazi comuni.

ESTERNI

Le facciate sono intonacate con intonaco civile e tinteggiate con colore chiaro.

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

La lattoneria è in rame.

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

Sono presenti persiane sempre in legno.

Il porticato è rivestito in mattoni di laterizio faccia a vista.

INTERNI APPARTAMENTO

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

Le porte interne sono in legno.

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

I pavimenti della camera sono in legno.

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.

I caloriferi sono del tipo a piastre in ghisa.

Lo stato di conservazione è buono, pari al nuovo.

INTERNI CANTINA

I pavimenti sono in liscio di cemento.

Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo intonacati.

Il plafone è in lastre di calcestruzzo liscio tipo predalles.

E' presente l'impianto elettrico.

Lo stato di conservazione è buono.

Tabella 02 – CALCOLO SUPERFICI

| CALCOLO DELLE SUPERFICI - MQ | | | | | |
|---|-----------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| DESTINAZIONE | PIANO | DIMENSIONI - M | SUPERFICIE REALE - MQ | COEFFICIENTE MERCANTILE | SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ |
| Appartamento | Terra | Calcolato elettronicamente | 53,00 | 1,00 | 53,00 |
| Porticato | Terra | Calcolato elettronicamente | 9,00 | 0,35 | 3,15 |
| Cantina | Interrato | Calcolato elettronicamente | 11,00 | 0,25 | 2,75 |
| Giardino | Terra | Calcolato elettronicamente | 37,00 | 0,10 | 3,70 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ | | | | | 62,60 |

10 - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE

Come dichiarato in Atto di compravendita in data 7.11.2012 a firma Notaio Amedeo Fantigrossi in Rivergaro, n. 109.702 di Repertorio, n. 23.802 di Raccolta, trascritto a Pavia il 16.11.2012, R.P. 11.555, R.G. 17.001 (ALLEGATO 3),

l'edificio di cui fa parte la porzione oggetto di perizia, è stato edificato in virtù di:

- Concessione Edilizia n. 36/2000 del 13.10.2000;
- Variante n. 20/2002 del 4.10.2002 prot. 3466;
- Denuncia di ultimazione lavori del 19.02.2003;
- Relazione asseverata di conformità a quanto eseguito a firma geom. Riccardo Cesari, prot. 878 del 19.02.2003
- Certificato di Abitabilità n. 2/2003 del 6 marzo 2003.

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.

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

11 – SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'appartamento è inserito in un complesso condominiale denominato "Residenze Bellavista", composto da due corpi di fabbrica, "Blocco A" e "Blocco B".
L'appartamento fa parte del "Blocco B".

Amministratore di Condominio è il rag. Andrea Epifani con studio in Lodi, viale Pavia n. 28.

Dai dati comunicati dall'Amministratore si evince che:

- Le spese condominiali fisse ammontano a circa 350,00 € annui.
- Non vi sono, al momento, spese straordinarie già deliberate.
- Le spese condominiali insolute ammontano a 1.342,00 € per le quali è già stato emesso decreto ingiuntivo per un totale, comprensivo di spese, ammontante a 2.115,00 €.

12 – LOCAZIONE

L'appartamento 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 01/08/2013 al 31/07/2017.

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, anziché 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 posta in Miradolo Terme, via Leon d'Oro 3, al mese di Marzo 2017, risulta essere pari a 80.000,00 € (ottantamila/00 euro).

A detto valore si è già applicata una detrazione pari a 1.300,00 € (milletrecento/00 euro) 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


