



TRIBUNALE di PIACENZA

CONCORDATO PREVENTIVO

--- Omissis ---

R.C. pr. 04/2016

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILI IN SALSOMAGGIORE TERME (PR)



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, Agenzie Immobiliari e banche dati dell'Agenzia delle Entrate.

5 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

DUE APPARTAMENTI CON CANTINE E DUE AUTORIMESSE.

LOCALITA': via Leon d'Oro, n. 3, Salsomaggiore Terme (Pr).

TABELLA 01 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME (Codice H720)							
CATASTO DEI FABBRICATI							
Appartamento 1, piano S1-2, via Leon d'Oro 3, Salsomaggiore Terme							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
22	85	11	/	A/3	3	6 VANI	619,75 euro
Autorimessa 1, piano S1, via Leon d'Oro 3, Salsomaggiore Terme							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
22	85	15	/	C/6	5	27 mq	132,47 euro
Appartamento 2, piano S1-1, via Leon d'Oro 3, Salsomaggiore Terme							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
22	85	8	/	A/3	3	6 VANI	619,75 euro
Autorimessa 2, piano S1, via Leon d'Oro 3, Salsomaggiore Terme							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
22	85	14	/	C/6	5	27 mq	132,47 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 1. A nord con vano scala condominiale e ragioni Comune di Salsomaggiore Terme. A est con area cortilizia comune, a sud con area cortilizia comune, ad ovest con area cortilizia comune, vano scala condominiale e ragioni comune di Salsomaggiore Terme.

CANTINA APPARTAMENTO 1. A nord e a est con terrapieno, a sud con disimpegno condominiale ed a ovest con ragioni Comune di Salsomaggiore Terme.

AUTORIMESSA 1. A nord con ragioni Soc. Fratelli Cremona snc o successi, ad est con area cortilizia comune, a sud ragioni Cremona-Giandini, ad ovest terrapieno.

APPARTAMENTO 2. A nord con vano scala condominiale e ragioni BoiardiAndreoni. A est con area cortilizia comune, a sud con area cortilizia comune, ad ovest con area cortilizia comune, vano scala condominiale e ragioni BoiardiAndreoni.

CANTINA APPARTAMENTO 2. A nord con terrapieno, a est ragioni Comune di Salsomaggiore Terme, a sud con disimpegno condominiale ed a ovest con ragioni Boiardi-Andreoni.

AUTORIMESSA 2. A nord con ragioni Cremona-Villani, ad est con area cortilizia comune, a sud e ovest terrapieno.

7 - PROPRIETA' DEL BENE

APPARTAMENTO E ED AUTORIZZAZIONE 1

Alla data del 6 febbraio 2017 il bene risulta essere di proprietà, per la **quota di usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni**, di:

--- **Omissis** --- , nato a --- **Omissis** --- , c.f. --- **Omissis** ---

--- **Omissis** --- , nata a --- **Omissis** --- , c.f. --- **Omissis** ---

. Alla data del 6 febbraio 2017 il bene risulta essere di proprietà, per la **quota nuda proprietà per 1/1**, di:

--- **Omissis** --- , con sede legale in --- **Omissis** --- , Codice Fiscale/Partita Iva --- **Omissis** ---

APPARTAMENTO E ED AUTORIZZAZIONE 2

Alla data del 6 febbraio 2017 il bene risulta essere di proprietà, per la **quota di usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni**, di:

--- **Omissis** ---, nato a --- **Omissis** ---, c.f. --- **Omissis** ---.

--- **Omissis** ---, nata a --- **Omissis** ---, c.f. --- **Omissis** ---.

Alla data del 6 febbraio 2017 il bene risulta essere di proprietà, per la **quota nuda proprietà per 1/1**, di:

--- **Omissis** ---, con sede --- **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. 24.018 di Raccolta, n. 110.090 di Repertorio (ALLEGATO 3).

9 - DESCRIZIONE DEL BENE

CONTESTO

I beni oggetto della presente perizia sono posti in Salsomaggiore Terme, via Leon d'Oro n.3.

Salsomaggiore Terme è un Comune della Provincia di Parma distante dal Capoluogo circa 27 km. E' una rinomata località famosa per le cure termali.

Il Comune conta circa 20.000 abitanti,

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

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto di perizia sono fanno parte di un fabbricato residenziale condominiale composto da tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato con annesso un corpo di fabbrica seminterrato distaccato dal fabbricato principale adibito ad autorimesse.

APPARTAMENTO 1. Appartamento posto al piano secondo, costituito da ingresso, cucina con balcone, soggiorno con balcone, tre camere da letto, un piccolo servizio igienico, un disimpegno ed un bagno, con annesso un vano cantina al piano seminterrato.

APPARTAMENTO 2. Appartamento posto al piano primo, costituito da ingresso, cucina con balcone, soggiorno con balcone, tre camere da letto, un piccolo servizio igienico, un disimpegno ed un bagno, con annesso un vano cantina al piano seminterrato.

ESTERNI

La facciata dell'edificio è intonacata e tinteggiata.

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

Le lattonerie sono in lamiera verniciata.

I serramenti esterni dell'abitazione sono in legno con persiane in legno.

Le basculanti delle autorimesse sono in lamiera verniciata.

Le aree esterne il condominio presentano vialetti rivestiti in pietra e spazi lasciati a giardino.

L'area antistante le autorimesse è asfaltata.

Lo stato di manutenzione dello stabile è discreto.

INTERNI

APPARTAMENTI

Le finiture interne degli appartamenti sono le stesse sia per il piano primo che per il secondo.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate come i plafoni.

I bagni e la cucina presentano rivestimenti in piastrelle di ceramica.

I pavimenti della zona giorno e dei bagni sono in ceramica mentre quelli della zona notte sono in legno.

Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro.

La porta d'ingresso è del tipo blindato.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

L'impianto idraulico fornisce oltre alla cucina i due bagni.

L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia a metano posta in cucina e radiatori tubolari in ghisa.

L'impianto di condizionamento è costituito da uno split presente nella zona notte. I balconi presentano una pavimentazione in gres. I parapetti sono ad elementi in acciaio verniciato.

CANTINE

Le cantine presentano pareti e plafoni intonacati e tinteggiati.

I pavimenti sono in piastrelle di gres.

E' presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia.

AUTORIMESSE

Le pareti sono intonacate e tinteggiate

I soffitti sono in calcestruzzo liscio a vista.

I pavimenti sono in piastrelle di gres.

L'impianto elettrico è del tipo sopra traccia con canaline in pvc.

Lo stato di manutenzione degli appartamenti, è buono. Le finiture denotano una certa vetustà.

Nelle autorimesse si registrano fenomeni di infiltrazioni d'acqua dai plafoni, proveniente dai giardini pensili soprastanti.

Tabella 02 – CALCOLO SUPERFICI

CALCOLO DELLE SUPERFICI – MQ – COMPENDIO 1					
DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONI - M	SUPERFICIE REALE - MQ	COEFFICIENTE MERCANTILE	SUPERICIE COMMERCIALE - MQ
Appartamento 1	Secondo	Calcolato elettronicamente	116,00	1,00	116,00
Balconi 1	Secondo	Calcolato elettronicamente	4,50	0,25	1,13

Cantina 1	Interrato	Calcolato elettronicamente	6,00	0,25	1,50
Autorimessa 1	Seminterrato	Calcolato elettronicamente	27,50	0,50	13,75
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ					132,38

CALCOLO DELLE SUPERFICI - MQ - COMPENDIO 2					
DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONI - M	SUPERFICIE REALE - MQ	COEFFICIENTE MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ
Appartamento 2	Primo	Calcolato elettronicamente	116,00	1,00	116,00
Balconi 2	Primo	Calcolato elettronicamente	4,50	0,25	1,13
Cantina 2	Interrato	Calcolato elettronicamente	6,00	0,25	1,50
Autorimessa 2	Seminterrato	Calcolato elettronicamente	27,50	0,50	13,75
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ					132,38

10 - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE

Come da dichiarazione contenuta nell'atto di compravendita (ALL. 3) gli immobili sono stati edificati in virtù dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 2711 rilasciata dal Comune di Salsomaggiore Terme in data 16 marzo 1981;
- Concessione Edilizia n. 4154 rilasciata in data 23 marzo 1982;
- Concessione Edilizia n. 1013 rilasciata in data 14 aprile 1982;
- Concessione Edilizia n. 1279 rilasciata in data 6 agosto 1982;
- Certificato di abitabilità in data 1 dicembre 1982, protocollo n. 4007.

Successivamente, non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi, con dichiarazione che i fabbricati sono conformi a tutte le vigenti norme urbanistiche.

Si dichiara che i dati catastali sono conformi allo stato di fatto dell'immobile, salvo lievi modifiche interne come la mancanza del tramezzo che divide le due autorimesse al piano seminterrato.

11 - SITUAZIONE CONDOMINIALE

Amministratore di Condominio è il dott. Paolo Guidotti, di cui al presente indirizzo mail: paolo.guidotti@libero.it, con studio in Salsomaggiore Terme (Pr).

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 - 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 – NUDA PROPRIETA'

Dai risultati di stima di cui all'ALLEGATO 5 il valore dei compendi immobiliari posti in Salsomaggiore Terme (Pr), via Leon d'Oro n. 3, composti da:

COMPENDIO 1: appartamento al **piano secondo** con cantina ed autorimessa al piano interrato, al mese di Marzo 2017, risulta essere pari, per la sola **NUDA PROPRIETA'**, a **56.000,00 € (cinquantaseimila/00 euro)**.

COMPENDIO 2: appartamento al **piano primo** con cantina ed autorimessa al piano interrato, al mese di Marzo 2017, risulta essere pari, per la sola **NUDA PROPRIETA'**, a **49.000,00 € (quarantanovemila/00 euro)**.

Il **VALORE COMPLESSIVO** stimato per gli immobili posti in Salsomaggiore Terme e riferiti alla sola nuda proprietà ammonta a **105.000,00 € (centocinquemila/00 euro)**.

A detti valori 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 undici pagine e parte della dodicesima con sei allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Piacenza, 1 marzo 2017

Il C.T.U. INCARICATO

Arch. Diego Fabio Castelletti

A blue circular professional stamp of an architect is visible, partially obscured by a handwritten signature in black ink. The stamp contains the text 'ARCHITETTO' at the bottom and some illegible text around the perimeter.

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