

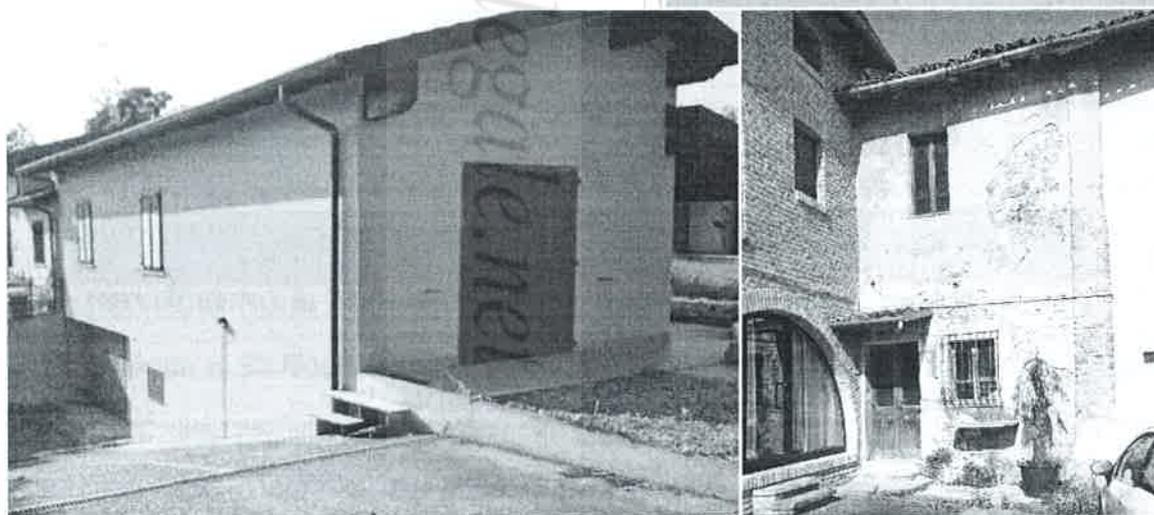


TRIBUNALE di PIACENZA

Fallimento

R.F. 04/2017

PERIZIA ESTIMATIVA BENI IMMOBILI



Giudice: dott. Antonino FAZIO

Commissario: dott. Filippo GIUFFRIDA

Perito: Arch. Diego Fabio CASTELLETTI

Data redazione: LUGLIO 2019

TRIBUNALE DI PIACENZA

Sezione Fallimentare

Fallimento [REDACTED] di [REDACTED]

n. 04/2017

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All'Ill.mo Giudice **Dott. Antonino FAZIO** e all'Ill.mo Curatore **Dott. Filippo GIUFFRIDA**.

Relazione peritale di Consulenza Tecnica d'Ufficio per Fallimento della Società

1 - DATI DELLA SOCIETA' E DEI SOCI

NOVOLEGNO di Barborini Claudio e Bellan Luciana s.n.c., con sede in via Romagna n. 30, Fiorenzuola d'Arda (PC), Codice Fiscale/Partita Iva 01118620333, P.E.C. della procedura: fallnovolegnosnc@pec.studiogiuffrida.it.

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 08/03/2019 (allegato 1), nominava me sottoscritto arch. Diego Fabio Castelletti quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura emarginata in epigrafe, al fine di periziare i beni immobili della Società e degli stessi Soci.

4 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU effettuava visure presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la situazione ipotecaria e catastale degli immobili oggetto di stima (all. 4).

Si provvedeva a visionare documentazione inerente gli atti di provenienza degli immobili presso Archivio Notarile di Piacenza, presso il Notaio dott. Giuseppe Rocca e presso il Tribunale di Piacenza (all. 6).

Si faceva propria la Perizia Estimativa Giudiziale, a firma dell'arch. Fabrizio Madini (all. 7) in merito agli immobili siti in Castell'Arquato, via Don Bartolomeo Delchini.

Il sottoscritto CTU, in data 13 luglio 2019 alle ore 8.30, si recava presso gli immobili posti in Località S. Antonio oggetto del procedimento al fine di effettuare il sopralluogo di rito.

A tale appuntamento, era presente il custode Avv. Cristina Niglio, che consentiva

l'accesso al bene.

Altresì il sottoscritto CTU, in data 13 luglio 2019 alle ore 9.00, si recava presso gli immobili posti in Località S. Lorenzo oggetto del procedimento al fine di effettuare il sopralluogo di rito.

A tale appuntamento, era presente il sig. [REDACTED] che consentiva l'accesso al bene.

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 l'Agenzia del Territorio, presso il Comune di Castell'Arquato e presso il Comune di San Pietro in Cerro.

Ciò doverosamente premesso, l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

ALLEGATO 1 – Decreto di nomina dell'esperto.

ALLEGATO 2 – Certificati di residenza, stato di famiglia ed estratto atto di matrimonio.

ALLEGATO 3 – Documentazione catastale.

ALLEGATO 4 – Visure ipocatastali.

ALLEGATO 5 – Documentazione urbanistica.

ALLEGATO 6 – Atti notarili di provenienza dei beni.

ALLEGATO 6 – Perizia immobile in S. Antonio.

5 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

5.1 - IMMOBILI IN LOCALITA' SANT'ANTONIO

Abitazione indipendente "di testa", libera su tre lati, inserita in complesso immobiliare in Comune di Castell'Arquato (Pc), via Don Bartolomeo Delchini n. 27, disposta su unico piano fuori terra oltre a piano interrato, con area circostante scoperta pertinenziale ed autorimessa interrata.

TABELLA 01 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI CASTELL'ARQUATO (Codice C145)							
CATASTO DEI FABBRICATI							
Via Don Bartolomeo Delchini, piano: S1-T							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
9	218	4		A/7	2	7 vani	741,12
Via Don Bartolomeo Delchini, piano: S1							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
9	218	5		C/6	5	17 mq	59,07

5.2 - IMMOBILI IN LOCALITA' SAN LORENZO

6.2.1 - ABITAZIONE

Porzione di immobile di antica formazione, in Comune di Castell'Arquato (Pc), via Canale San Lorenzo n. 28, disposta su due piani fuori terra, piano terra e piano primo, uniti mediante scala interna ed accesso al piano terra da cortile comune.

TABELLA 02 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI CASTELL'ARQUATO (Codice C145)							
CATASTO DEI FABBRICATI							
Via Canale San Lorenzo n. 28, piano: T-1							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
27	226			A/3	3	4,5 vani	195,22

6.2.2 - AREE URBANE

Due aree urbane facenti parte di immobile ad uso residenziale in Comune di Castell'Arquato (Pc), via Canale San Lorenzo.

TABELLA 03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI CASTELL'ARQUATO (Codice C145)							
CATASTO DEI FABBRICATI							
Nucleo San Lorenzo, piano: T							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
27	254	12		Area urbana		76 mq	
27	254	13		Area urbana		123 mq	

6.2.3 - TERRENI

Due terreni limitrofi alle sopra citate aree urbane, pianeggianti e liberi da costruzioni così classificati secondo lo strumento urbanistico vigente presso il Comune di Castell'Arquato:

MAPPALE 57: aree libere di tipo a

MAPPALE 255: Ambiti urbani consolidati di tipo I.

Si allegano estratti dello strumento urbanistico vigente (Allegato 5).

TABELLA 04 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI CASTELL'ARQUATO (Codice C145)							
CATASTO DEI TERRENI							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUP. MQ.	REDDITO DOMENICALE	REDDITO AGRARIO
27	57		Seminativo	2	760	3,93	5,89
27	255		Sem. Arbor.	2	280	1,45	2,17

Per una migliore identificazione degli stessi si veda l'allegata documentazione fotografica (ALLEGATO 8) e la documentazione catastale (ALLEGATO 3).

6 - DESCRIZIONE DEI BENI

6.1 - IMMOBILI IN LOCALITA' SANT'ANTONIO

Trattasi di porzione di abitazione bifamiliare disposta su due livelli: piano terra ed interrato. Al piano interrato vi è autorimessa accessibile mediante rampa esterna. Per una completa descrizione si rimanda a quanto riportato nella perizia di cui all'allegato 7, fatto salvo precisare che, durante il sopralluogo si è potuto notare quanto di seguito elencato:

- Lo stato di conservazione delle persiane esterne richiede interventi manutentivi. In particolare quella della porta finestra del locale soggiorno.
- Le gronde in legno denotano criticità quali percolamenti d'acqua dal manto di copertura.

- L'impianto di climatizzazione è stato rimosso.
- La botola di accesso al sottotetto non è dotata di scala retrattile che è stata probabilmente rimossa.
- I muri del piano interrato sono interessati da diffusi fenomeni di umidità da risalita
- Il muro del corsello a sostegno del terreno della proprietà limitrofa presenta delle fessurazioni con distacco di intonaco e infiltrazioni d'acqua.

6.2 – IMMOBILI IN LOCALITA' SAN LORENZO

6.2.1 – ABITAZIONE

Porzione di fabbricato cielo-terra facente parte di complesso immobiliare di antica formazione, disposto su due piani fuori terra: piano terra e piano primo oltre a sottotetto non utilizzabile ed accessibile mediante piccola botola.

L'accesso avviene da corte comune. L'abitazione è composta da due locali al piano terra con piccolo ambiente sottoscala che probabilmente fungeva da cucina.

L'accesso al piano primo avviene mediante scala interna.

Il piano primo è composto da due locali.

Le strutture portanti sono costituite da muri in pietrame con solai e tetto in legno.

Le facciate sono intonacate ed il manto di copertura è in coppi di laterizio. I serramenti sono in legno con vetro singolo. Sono assenti sistemi oscuranti esterni.

L'altezza degli ambienti interni, per entrambi i piani è pari a 3,00 metri.

L'abitazione non è dotata di bagno.

Lo stato di conservazione è pessimo e l'immobile necessita di una completa

ristrutturazione per poter essere utilizzato.

Strutturalmente, dopo analisi sommaria, non sono emerse significative situazioni critiche.

6.2.2 -AREE URBANE

L'area urbana di cui al **subalterno 12** risulta inglobata nel limitrofo mappale 57.

Trattasi di area inerbita e pianeggiante. Dalle mappe appare rappresentato un piccolo fabbricato (probabilmente un pollaio o un ricovero attrezzi) che ad oggi non è più esistente.

L'area urbana identificata al **subalterno 13** risulta parzialmente recintata e addossata, lato est, all'edificio inserito nel mappale 254. In parte, lato sud, risulta invece inglobata e comunicante con i mappali 57 e 255.

Tutta l'area è pianeggiante, la porzione recintata è pavimentata con liscio di calcestruzzo mentre la restante parte è inerbita.

6.2.3 -TERRENI

Il **mappale 57** è pianeggiante ed inerbito. Risulta recintato e collegato direttamente, senza recinzioni, al mappale 255 attraverso porzione del mappale 254 sub. 13.

Il **mappale 255** è pianeggiante ed inerbito. Risulta recintato e collegato direttamente, senza recinzioni, al mappale 57 attraverso porzione del mappale 254 sub. 13.

7 - SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI

7.1 - IMMOBILI IN LOCALITA' SANT'ANTONIO

Come evidenziato nella perizia allegata (allegato 7) si riscontrano difformità urbanistiche e catastali dei beni che richiedono regolarizzazioni e pratiche in sanatoria.

I costi per le pratiche di aggiornamento sono già stati quantificati, nella perizia sopra menzionata, in complessivi **5.000,00 euro**.

7.2 - IMMOBILI IN LOCALITA' SAN LORENZO

7.2.1 - ABITAZIONE

Urbanisticamente è classificata, dall'attuale strumento urbanistico, tra gli "Edifici di interesse architettonico da assoggettare a risanamento conservativo, art. 11.1. Risanamento conservativo di tipo A, RcA.

L'immobile risulta appartenente ad un nucleo di antica formazione e in seguito a ricerche presso gli archivi del Comune di Castell'Arquato non sono emerse pratiche edilizie a nome [REDACTED] (ovvero gli ultimi proprietari).

La planimetria catastale non risulta corrispondente allo stato di fatto in quanto, al piano terra lato cortile comune, non è rappresentata la finestra e la porta è in posizione diversa rispetto allo stato di fatto.

E' pertanto necessario procedere con l'aggiornamento catastale per correggere le difformità riscontrate.

Si stima un costo pari a **500,00 euro per prestazioni professionali** oltre oneri catastali.

7.2.2 -AREE URBANE

Sulla mappa risulta rappresentato un piccolo fabbricato ricadente all'interno dell'area urbana subalterno 12 mentre nella realtà non è più esistente.

Inoltre l'elaborato planimetrico, mappale 254, non risulta allineato allo stato dei luoghi.

E' pertanto necessario procedere con l'aggiornamento catastale per correggere le difformità riscontrate.

Si stima un costo pari a **1.000,00 euro per prestazioni professionali** oltre oneri catastali.

Urbanisticamente l'area urbana sub. 12 ricade in zona classificata quale "Aree libere di tipo a, art. 32".

L'area urbana sub. 13 ricade in zona classificata "Ambiti urbani consolidati di tipo 1, art. 29".

7.2.3 -TERRENI

Il mappale 57 ricade in zona classificata quale "Aree libere di tipo a, art. 32".

Il mappale 255 ricade in zona classificata "Ambiti urbani consolidati di tipo 1, art. 29".

8 - 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.

8.1 - 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 9 per una più completa trattazione dei procedimenti di calcolo.

NOTA SUI PARAMETRI DI STIMA UTILIZZATI PER L'IMMOBILE IN LOCALITÀ SANT'ANTONIO

Sulla base dell'incarico ricevuto il sottoscritto Perito ha analizzato la perizia dell'immobile in località Sant'Antonio (all. 7) adottando gli aspetti oggettivi senza

ulteriori analisi e ritenendoli qui integralmente trascritti.

Verranno di contro approfonditi i criteri di stima ed i valori unitari attribuiti, integrandoli con proprie valutazioni, per giungere al valore di mercato del compendio immobiliare.

Il perito ha definito lo stato di conservazione più che sufficiente. Il prolungato inutilizzo ha portato ad un crescente deterioramento delle finiture dell'immobile come precedentemente descritto, il che comporta la necessità, per i futuri acquirenti, di intervenire con opere di manutenzione. Aspetto che inevitabilmente concorre a ridurre il valore di mercato.

Lo stato di conservazione si può quindi considerare: mediocre.

8.2 - RISULTATI VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Si rimanda alla tabella allegata (all. 9) per una migliore trattazione dei procedimenti di calcolo.

Dai risultati in essa riportati emerge che il valore complessivo del compendio immobiliare posto in Comune di Castell'Arquato (Pc), al mese di luglio 2019, risulta essere pari a **214.000,00 € (duecentoquattordicimila/00 euro)**.

Al valore di mercato si sono già **applicate le seguenti detrazioni:**

- **5.000,00 €**, per regolarizzazioni urbanistiche e catastali dell'immobile in Sant'Antonio.
- **500,00 €**, per regolarizzazioni catastali dell'immobile in San Lorenzo, mapp. 226.
- **1.000,00 €**, per regolarizzazioni catastali dell'immobile in San Lorenzo, mapp. 254.

- **20%** in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, per l'immobile in San Lorenzo, mapp. 226.

Si è inoltre tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare che presenta un surplus di offerta, contestuale domanda ridotta e difficoltà di accesso al credito.

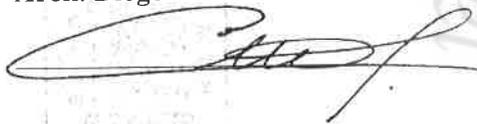
8 - CONGEDO DELL'ESPERTO

Avendo compiutamente ultimato il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione peritale di consulenza tecnica di ufficio, composta da dodici pagine e parte della tredicesima con nove allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Piacenza, 26 luglio 2019

II C.T.U. INCARICATO

Arch. Diego Fabio Castelletti



9 - ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Decreto di nomina dell'esperto.

ALLEGATO 2 – Certificati di residenza, stato di famiglia ed estratto atto di matrimonio.

ALLEGATO 3 – Documentazione catastale.

ALLEGATO 4 – Visure ipocatastali.

ALLEGATO 5 – Documentazione urbanistica.

ALLEGATO 6 – Atti di provenienza dei beni.

ALLEGATO 7 – Perizia immobile in S. Antonio.

ALLEGATO 8 – Documentazione fotografica.

ALLEGATO 9 – Procedimenti di calcolo per la stima dell'immobile.
