

TRIBUNALE DI PIACENZA SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. [REDACTED]
[REDACTED]

CURATORE : DOTT. MEAZZA LUIGI MARIO

RELAZIONE PERITALE DI STIMA DI BENI IMMOBILI SITI IN CASTELVETRO PIACENTINO

Tecnico incaricato: geometra Gino Losi
Iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Piacenza al n. 1254
cod. fisc. LSOGNI62S21G535D
con studio in Bettola (PC), P.zza S. Ambrogio 12/b
telefono: 0523 911480
PEC: gino.losi@geopec.it

Bettola, 07/09/2023

Lo scrivente, in qualità di tecnico incaricato come consulente tecnico nella procedura fallimentare in epigrafe, si impegna a predisporre una relazione suddivisa nei seguenti punti.

1. Identificazione dei beni e relativi dati catastali;
2. Sommaria descrizione dei beni, comprensiva dello stato di conservazione;
3. Iscrizioni e trascrizioni contro;
4. Stato locativo degli immobili;
5. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi;
6. Nominativo e recapito amministratore;
7. Valutazione estimativa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Lotto 1

L'unità immobiliare urbana a destinazione ufficio è ubicata in Castelvetro Piacentino (PC), Via Provinciale n. 22/A e fa parte di un immobile suddiviso in due diverse proprietà, sviluppato su un unico piano.

La stessa, posta al piano terreno è costituita da locali uffici e servizi igienici, il tutto è completato da un'area esterna pertinenziale. Gli ambienti attualmente sono in parte suddivisi mediante pareti attrezzate in arredo di tamponamento che non vengono valutate nella presente.

Dati catastali:

- Foglio 7 mappale 890 subalterno 12
categoria A/10 classe U, consistenza 7 vani, superficie catastale 219 mq, rendita 1.446,08 €, Via Provinciale n. 22/A piano: T;

Confini dell'unità immobiliare:

- A nord con mappale 363;
- A est mappale 911
- A sud con Via Provinciale;
- A ovest con mappale 890 sub. 13.

Conformità catastale:

I dati catastali riportati in visura risultano corretti.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, se non per lievi difformità ininfluenti ai fini della modifica della rendita. Non risulta accatastato l'impianto fotovoltaico, in quanto superiore a 3 kw.

Lotto 2

L'unità immobiliare urbana a destinazione abitativa, è ubicata in Castelvetro Piacentino (PC), Viale Martiri della Libertà n. 14/A e fa parte di un complesso immobiliare suddiviso in più proprietà e sviluppato su più livelli.

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terreno ed è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, due portici. Il tutto è completato da un'area di giardino privato (a nord e sud), una cantina al piano interrato ed un'autorimessa, anch'essa ubicata al piano interrato.

Dati catastali:

- Foglio 6 mappale 814 subalterno 78
categoria A/2 classe 4, consistenza 5 vani, rendita 516,46 €, Viale Martiri della Libertà n. 14/A Piano: T;
- Foglio 6 mappale 814 subalterno 43
categoria C/6 classe 5, consistenza 24 mq, rendita 106,60 €, Viale Martiri della Libertà n. 14/A Piano: S1;

Confini dell'unità immobiliare - abitazione (desunti da planimetria catastale):

- A nord con mappale 814 sub. 1 e 3;
- A est mappale 814 sub. 1
- A sud con mappale 814 sub. 48;
- A ovest, mappale 814 sub. 42.

Conformità catastale:

I dati catastali riportati in visura risultano corretti. L'unica incongruenza è la mancata indicazione in visura (relativamente all'abitazione) del piano S1 per la cantina. Trattasi comunque di un'incongruenza lieve, irrilevante ai fini della modifica della rendita.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Lotto 1

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di Castelvetro Piacentino, Via Provinciale n. 22/A, in una zona periferica della località.

La stessa fa parte di un complesso immobiliare suddiviso in più proprietà e sviluppato su un unico livello.

Lo stabile è presumibilmente costituito da muratura portante in laterizio e copertura in laterocemento.

Esternamente si presenta in buone condizioni di conservazione. L'impatto visivo è discreto.

Internamente sono presenti locali destinati ad uffici con areo illuminazione diretta dall'esterno, ripostigli/depositi e servizi igienici con areazione forzata. Alcune tramezze divisorie sono costituite da pareti di tamponamento in arredo (amovibili) non valutate nella presente perizia.

Le finiture interne e lo stato manutentivo sono buone. Non è stato possibile valutare la funzionalità degli impianti, così come quella dei pannelli fotovoltaici posizionati sul tetto.

Esternamente è presente un cortile esclusivo prospiciente la pubblica viabilità, ed un camminamento sul perimetro del fabbricato.



Lotto 2

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di Castelvetro Piacentino, Viale Martiri della Libertà n. 14/A.

Lo stabile, facente parte di una lottizzazione risalente ai primi anni 2000 è presumibilmente costituito da muratura portante in laterizio (in c.a. per la parte interrata) e copertura in legno.

Esternamente si presenta in buone condizioni di conservazione ad eccezione di un fenomeno di infiltrazione della terrazza dell'unità immobiliare soprastante a quella oggetto della presente perizia. L'impatto visivo è buono.

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terreno ed è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, due portici. Il tutto è completato da un'area di giardino privato (a nord e sud), una cantina al piano interrato ed un'autorimessa, anch'essa ubicata al piano interrato.

Gli standard qualitativi delle finiture interne sono buoni e risalgono al periodo di edificazione. Lo stato manutentivo interno è anch'esso buono. Non è stato possibile valutare la funzionalità degli impianti.

3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

LOTTO 1

1. Iscrizione contro – Ipoteca volontaria – Reg. Gen. 11091 – Reg. Part. 1489 del 05/11/2014;

LOTTO 2

1. Iscrizione contro – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Reg. gen. 17072 – Reg. Part. 2344 del 03/11/2021 (Tribunale di Bergamo)

LOTTO 1 + LOTTO 2

1. Trascrizione contro – Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento – Reg. gen. 17620 – Reg. Part. 12945 del 25/11/2022

4. STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

L'immobile risulta libero.

LOTTO 2

Gli immobili risultano oggetto di contratto di locazione del 10/04/2019, che si è tacitamente rinnovato per altri quattro anni.

5. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Lotto 1

L'unità immobiliare di cui al lotto 1 è stata oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- L.E. 59/74 del 21/06/1974
- C.E. 37/1982 del 15/04/1982 – rilasciata in data 29/06/1982
- C.E. 108/83 del 18/10/1983
- C.E. 115/83 del 19/11/1983
- C.E. 04/85 del 19/01/1985 (variante alla 37/82)
- C.E. 111/98 del 28/11/1998

- C.E. 13/99 del 24/02/1999 (variante alla 111/98)
- DIA n. 12/2004 prot. n. 2687 del 01/03/2004
- DIA n. 22/2007 prot. n. 5172 del 06/04/2007
- DIA n. 34/2010 prot. n. 7132 del 20/05/2010
- SCIA n. 20/2011 prot. n. 3798 del 23/03/2011
- SCIA n. 20/2012 prot. n. 3086 del 14/03/2012

In merito all'abitabilità / agibilità dell'immobile, è stata reperita la CCEA prot. n. 6013/07 (silenzio assenso).
Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto desumibile dall'ultima planimetria depositata, ad eccezione del tamponamento di alcune aperture interne, verso altra unità immobiliare.

Lotto 2

Il complesso immobiliare di cui l'unità immobiliare di cui al lotto 2 è parte integrante è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- C.E. 57/2000 del 16/09/2000
- DIA 8/2003 prot. n. 1745 del 17/02/2003
- DIA 85/2003 prot. n. 7719 del 24/07/2003
- Permesso di costruire n. 27/2003 del 18/10/2003
- DIA n. 36/2005 prot. n. 6509 del 05/05/2005
- DIA n. 42/2007 prot. n. 7664 del 30/05/2007
- SCIA n. 32/2013 prot. n. 9137 del 31/07/2013
- SCIA n. 11/2017 prot. n. 2441 (SUAP) del 27/02/2017
- CILA n. 13/2019 prot. n. 3235 del 18/03/2019

In merito all'abitabilità / agibilità dell'immobile, è stata rilasciata la CCEA prot. n. 7686/03 del 24/07/2003.
CCEA prot. n. 13087 del 21/11/2013 (silenzio assenso).
CCEA n.04/2017 prot. n. 2735 del 06/03/2017 (silenzio assenso).

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto desumibile dall'ultima planimetria depositata.

6. AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

LOTTO 1

Non presente.

LOTTO 2

Amministratore condominiale: [REDACTED] Via Aldo Moro 11 – 29010
Monticelli d'Ongina (PC) Tel. 0523820858.

7. VALORE DI MERCATO

Tipologia di calcolo utilizzato: più probabile valore di mercato.

Superficie commerciale a prezzi di mercato noti per costruzioni con caratteristiche similari a quelli in argomento, tratti da editoria specializzata ed effettuando indagini presso locali operatori del settore; in riferimento al lotto 1 è stato applicato un abbattimento forfettario del 20%, in quanto non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti.

Superficie commerciale (SEL)

Lotto 1

Valore	$225,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€ } 202.500,00$
Abbattimento del 20 %	€ 40.500,00
Valore di perizia	€ 162.000,00

Lotto 2

Valore (sub. 78) u.i. abitazione + cantina	$94,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 1.100 = \text{€ } 103.400,00$
Valore (sub. 43) u.i. autorimessa	a corpo € 10.000,00
Valore di perizia	€ 113.400,00

Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Planimetrie catastali;
- Estratto di mappa.

Bettola, 07/09/2023

Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N.° 1254
LOSI GINO

Il Tecnico incaricato
geometra Gino Losi