

# PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Procedura di Concordato Preventivo [REDACTED] (n. 1/2018 - decreto di apertura depositato il 21/06/2018) - Presidente e Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Di Rienzo

## LOTTO 8

Complesso immobiliare commerciale (supermercato) costituito da edificio indipendente elevato ad un piano fuori terra, completo di area di vendita, locali accessori ed area esterna pertinenziale in parte destinata a parcheggio (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Bocca d'Adda al foglio 12, mappale 591), oltre a **reliquato** di terreno (censito al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Bocca d'Adda al foglio 12, mappale 592), il tutto sito in Via Ugo Bassi a Castelnuovo Bocca d'Adda (LO)

Piacenza, lì 29 agosto 2018

Il Tecnico Incaricato  
Aldo  
Cognome  
Prov. PIACENZA  
(Ing. Enrico Montanari)





## PREMESSA

Il Dott. Gianpaolo Fornasari, in qualità di Commissario Giudiziale nella procedura di Concordato Preventivo (n. 1/2018 - decreto di apertura depositato il 21/06/2018) – Presidente e Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Di Rienzo, nominava lo scrivente quale perito stimatore dei beni ricompresi nel patrimonio della società debitrice.

- Accettato l'incarico, lo scrivente esperiva il sopralluogo presso i beni immobiliari di cui trattasi, eseguendo le opportune considerazioni ed accertando le caratteristiche tecnico-costruttive e lo stato di manutenzione. In tale occasione redigeva documentazione fotografica.
- Eseguiva visure presso il Servizio Catastale dell'Agenzia del Territorio al fine di verificare la posizione catastale degli immobili oggetto di stima.
- Effettuava visure presso in Servizio di Pubblicità Immobiliare della stessa Agenzia (ex Conservatoria RR.II.), al fine di verificare la provenienza degli immobili di cui trattasi e la sussistenza di eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sugli stessi.
- Si recava presso gli uffici tecnici dei comuni ove gli immobili sono ubicati, al fine di verificare la conformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico.
- Eseguiva inoltre indagini sulla commerciabilità dei beni oggetto di valutazione, al fine di determinare il valore di mercato degli stessi, con riferimento alla data attuale.

Il sottoscritto ing. Enrico Montanari iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 739, nella qualità di tecnico incaricato si pregia quindi relazionare quanto segue.

## 1. ANALISI DELL'INCARICO

L'incarico conferito al sottoscritto consiste nel determinare il valore alla data attuale dei beni immobiliari di proprietà della società debitrice.

La valutazione consiste, quindi, nel fissare detti beni, attribuendo agli stessi, in base ai fattori che li caratterizzano, il più probabile valore di mercato alla data odierna.

Il compendio immobiliare di cui trattasi è costituito da:

- **LOTTO 8** - Complesso immobiliare commerciale (supermercato) costituito da edificio indipendente elevato ad un piano fuori terra, completo di area di vendita, locali accessori ed area esterna pertinenziale in parte destinata a parcheggio (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Bocca d'Adda al foglio 12, mappale 591), oltre a reliquato di terreno (censito al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Bocca d'Adda al foglio 12, mappale 592), il tutto sito in Via Ugo Bassi a Castelnuovo Bocca d'Adda (LO).

Si precisa che la presente perizia di stima ha per oggetto il LOTTO 8.

I rimanenti "lotti" saranno analizzati e stimati singolarmente in altri elaborati sempre redatti dallo scrivente.



## 2. CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore di beni immobiliari, lo scrivente ritiene che il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

## 3. COMPONENTI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Al momento della valutazione i componenti, tenuto conto delle singole consistenze, delle caratteristiche costruttive e delle destinazioni d'uso, erano i seguenti:

### LOTTO 8

- **immobile ad uso commerciale (supermercato)** completo di locali accessori ed area esterna pertinenziale in parte destinata a parcheggio (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Bocca d'Adda al foglio 12, mappale 591), il tutto sito in Via Ugo Bassi a Castelnuovo Bocca d'Adda (LO);
- **reliquato** inedificabile di mq 43,00 (censito al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Bocca d'Adda al foglio 12, mappale 592) posto in prossimità del confine sud del lotto su cui insiste il supermercato.











## 4. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

### 4.1 Immobile ad uso commerciale (supermercato)

Trattasi di immobile ad uso commerciale (supermercato) edificato nei primi anni '80, costituito da edificio indipendente elevato ad un piano fuori terra, ubicato in Via Ugo Bassi a Castelnuovo Bocca d'Adda (LO).

La porzione immobiliare oggetto di valutazione, insistente su di un lotto avente superficie pari a mq 1.270, è costituita da un corpo di fabbrica principale a pianta rettangolare (destinato ad area di vendita) e da corpi secondari (ove sono ubicati i locali accessori) posizionati in aderenza al fronte ovest dell'edificio principale.

L'immobile è posizionato in fregio alla pubblica via ed è dotato, lungo il fronte est, di un piazzale pavimentato in asfalto destinato a parcheggio.

Il supermercato è ubicato in zona prettamente residenziale, non servita da assi viari di particolare importanza (Via Bassi è una strada interna secondaria - il negozio si offre ad una clientela locale risiedente in zona).



L'unità in oggetto è costituita da area di vendita dotata di disimpegno, wc, ripostiglio, zona magazzino e locale caldaia.

La struttura di elevazione è in cemento armato (pilastri e travi), con tamponamenti perimetrali in pannelli di cemento intonacati e tinteggiati (solo tinteggiati sul lato interno), solai in laterocemento e manto di copertura in cemento amianto.

I pavimenti e i rivestimenti (ove presenti) sono in ceramica e gres. I serramenti sono in alluminio con presenza di inferriate di sicurezza.

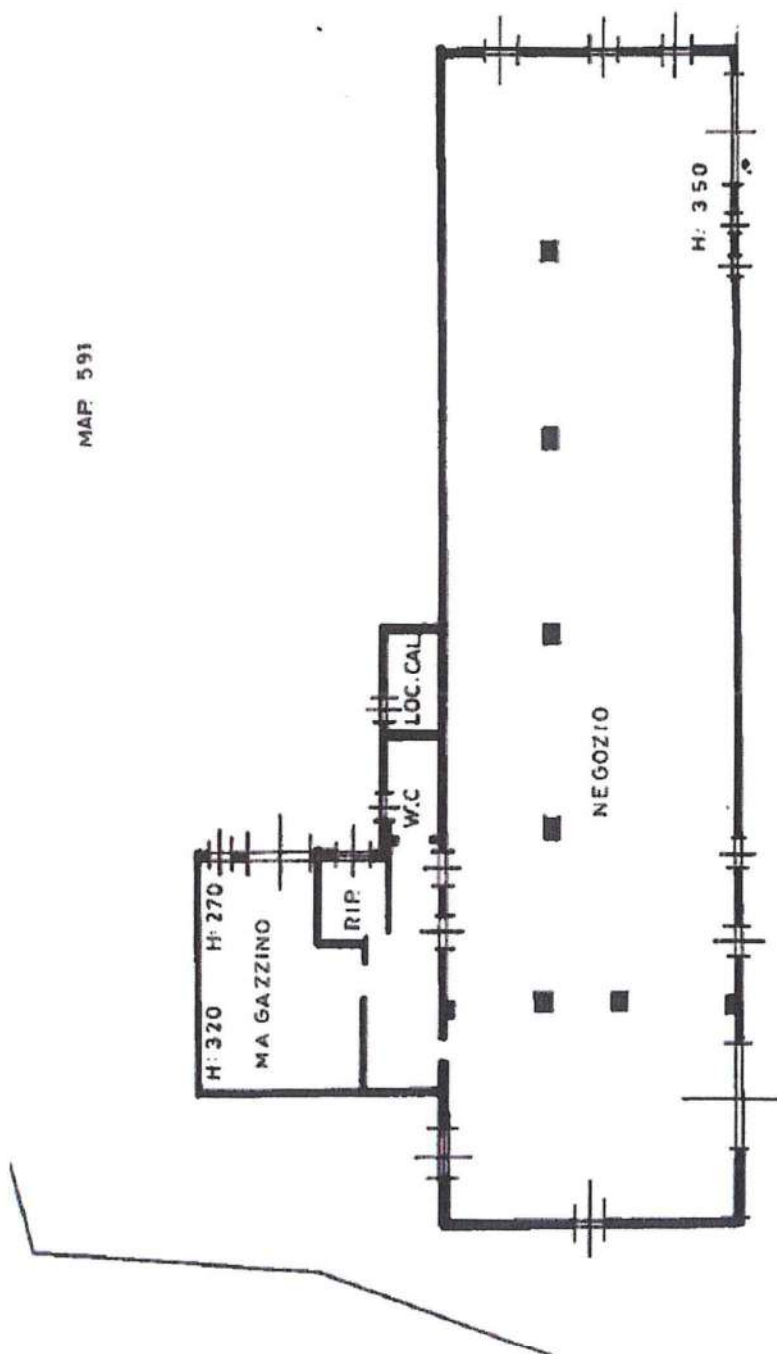
E' presente un controsoffitto in cartongesso con pannelli quadrati fissati su orditura di sostegno sospesa al soffitto e dotato di plafoniere (incassate nel controsoffitto) per illuminazione. L'illuminazione è inoltre garantita da plafoniere con luci al neon fissate a soffitto.

Il negozio è dotato di impianto elettrico sotto traccia e su blindosbarra, impianto di riscaldamento, condizionamento e antifurto.

Lo stato di manutenzione generale è da ritenersi mediocre.

In merito alle condizioni del negozio si evidenzia che nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di evidenti tracce di infiltrazioni a soffitto (riconducibili ad un problema di tenuta del manto di copertura).

Estratto planimetria catastale dell'unità immobiliare di cui trattasi









#### 4.2 Reliquato

Trattasi di piccola porzione di terreno incolta ed inedificabile di mq 43,00, individuata dal mappale 592 del foglio 12. L'area è posta in prossimità del confine sud del lotto su cui insiste il supermercato.

L'area di cui trattasi, pur da considerarsi ricompresa nel **LOTTO 8** (in un eventuale cessione a terzi è da intendersi ricompresa tra le pertinenze del supermercato), non è stata stimata in quanto trattasi di reliquato privo di valore commerciale.

## 5. DATI CATASTALI

I beni immobiliari oggetto di stima risultano così censiti:

Catasto Fabbricati del Comune di CASTELNUOVO BOCCA D'ADDA

Intestazione e titolo:

- [REDACTED] proprietà per 1/1

Dati identificativi e di classamento:

Dati identificativi					Dati di classamento			
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
12	591			C/1	2	284 mq	Totale: 295 mq	Euro 3.344,16

Indirizzo: VIA UGO BASSI n. SC; piano T

Catasto Terreni del Comune di CASTELNUOVO BOCCA D'ADDA

Aree di enti urbani e promiscui

Dati identificativi					Dati di classamento				
fgl.	mapp.	sub.	Qualità	Cl.	ha	Sup. are	ca	R.D.	R.A.
12	591	-	ente urbano	-		12	70	-	-

Intestazione e titolo:

- [REDACTED] proprietà per 1/1

Dati identificativi e di classamento:

Dati identificativi					Dati di classamento				
fgl.	mapp.	sub.	Qualità	Cl.	ha	Sup. are	ca	R.D.	R.A.
12	592	-	seminativo	1		00	43	euro 0,28	euro 0,14





## 6. CONFORMITA' CATASTALE

In merito alla conformità catastale, lo scrivente ha rilevato la presenza di n. 2 tettoie (in parte tamponate perimetralmente) ubicate rispettivamente in aderenza al fronte ovest del corpo di fabbrica principale e in aderenza al fronte sud del magazzino. Tali manufatti non sono rappresentati sulla planimetria catastale relativa all'unità immobiliare di cui trattasi.

Lo stato dei luoghi delle rimanenti porzioni immobiliari risulta essere conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale relativa all'unità commerciale di cui trattasi.

Sarà pertanto necessario procedere all'aggiornamento della mappa catastale mediante la presentazione di Tipo Mappale e alla presentazione di Dichiarazione di Variazione al Catasto Fabbricati, il tutto con un costo complessivo preventivabile in euro 1.500,00 circa.

## 7. POSIZIONE URBANISTICA

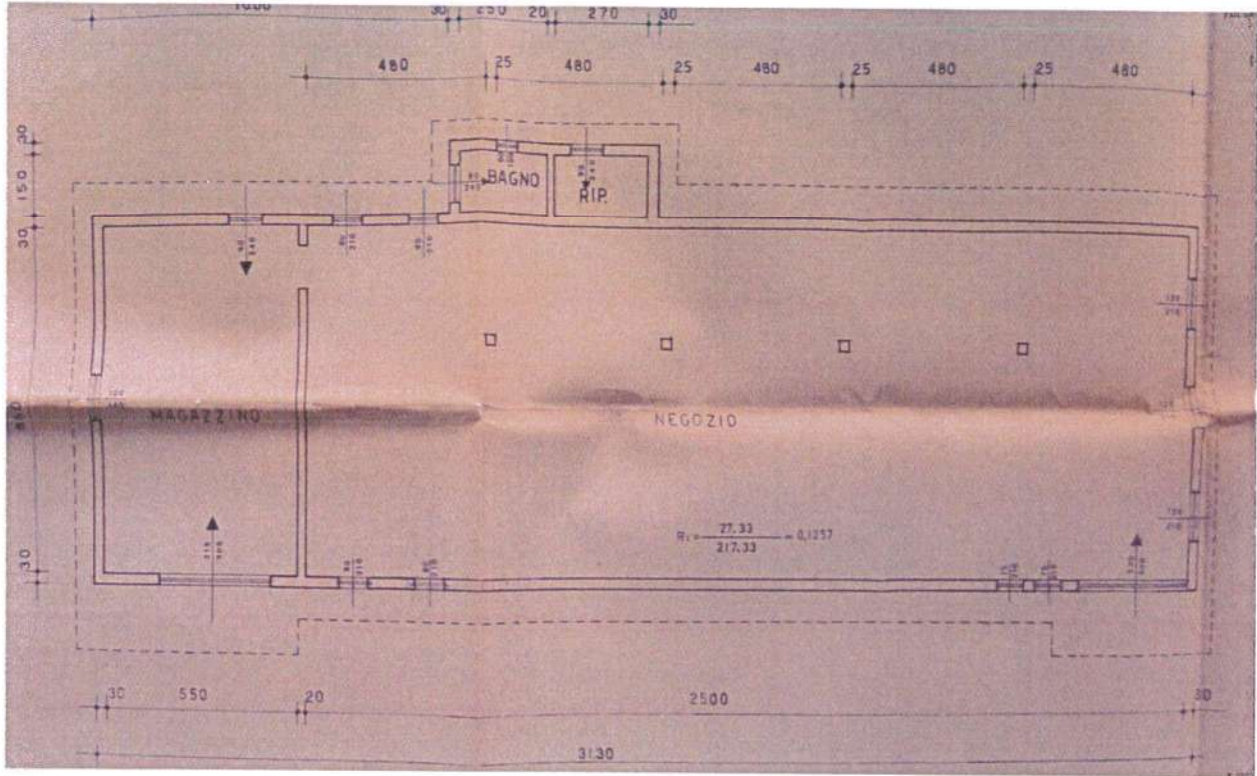
Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato edificato in forza di:

- Concessione Edilizia n. 18/662 del 24/05/1983 (realizzazione negozio con annesso magazzino commerciale);
- Concessione Edilizia n. 39/643 del 03/10/1983 (variante in corso d'opera alla C.E. 18/662);
- Concessione Edilizia n. 19/732 del 14/06/1985 (ampliamento magazzino).

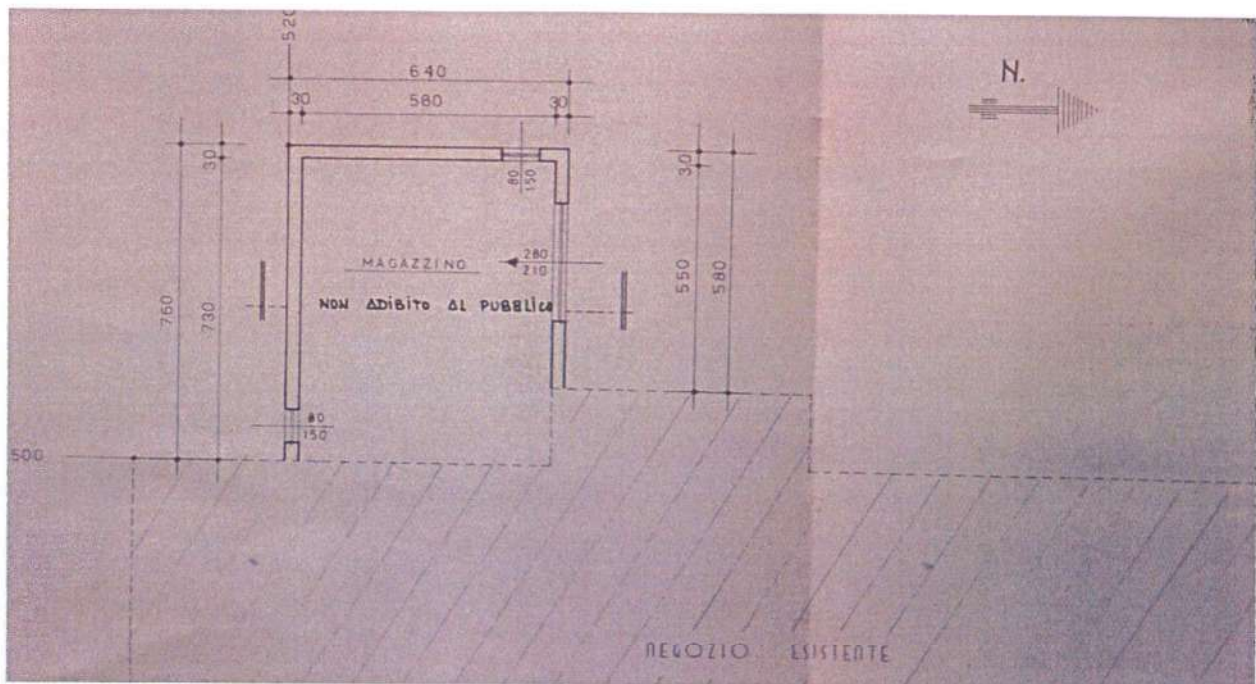
Presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Bocca d'Adda non è stata reperita alcuna "agibilità" o "conformità" relativa all'immobile di cui trattasi.

## 8. CONFORMITA' AI TITOLI ABILITATIVI

La Concessione Edilizia n. 18/662 e successiva variante n. 39/643 sono relative all'edificazione del corpo di fabbrica principale completo di piccolo bagno e ripostiglio posti in aderenza al fronte ovest (vd. estratto planimetrico riportato a seguire).



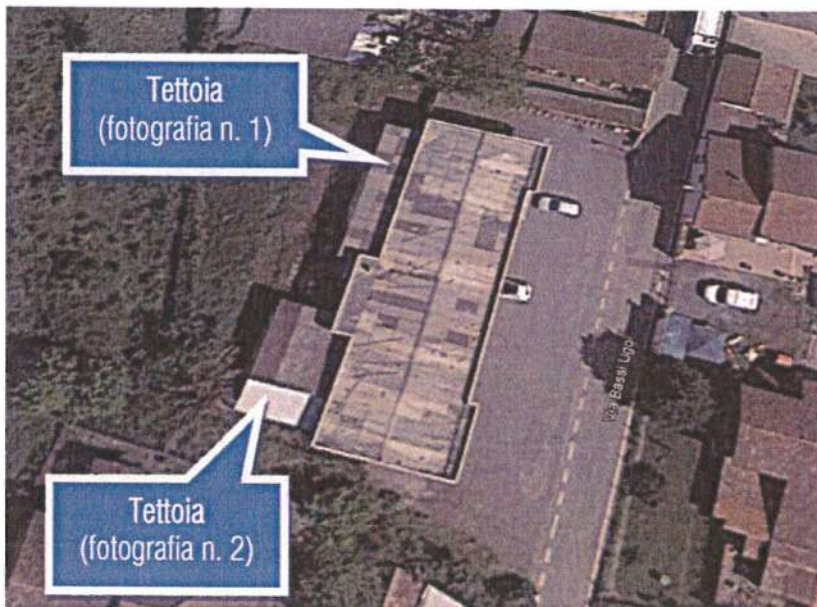
La Concessione Edilizia n. 19/732 è invece relativa ad un ampliamento (locale magazzino) posto in aderenza al fronte ovest (vd. estratto planimetrico riportato a seguire).





Con riferimento ai succitati titoli abilitativi, lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

- l'elaborato planimetrico allegato alla variante n. 39/643 raffigura una parete divisoria interna che suddivide il negozio in due vani destinati rispettivamente ad area di vendita e magazzino. Tale parete non è attualmente presente. Inoltre il locale individuato come ripostiglio è attualmente destinato a locale caldaia.
- l'elaborato planimetrico allegato alla Concessione Edilizia n. 19/732 raffigura il locale magazzino posto in aderenza al fronte ovest del corpo di fabbrica principale. Tale locale viene rappresentato privo di separazioni interne, mentre nel corso del sopralluogo si sono rilevate tramezzature interne che suddividono il locale originario in tre ambienti distinti. Peraltro, le due finestre ubicate sui lati sud e ovest del magazzino sono state realizzate entrambe sul lato nord.
- È stata rilevata la presenza di n. 2 tettoie (in parte tamponate perimetralmente) ubicate rispettivamente in aderenza al fronte ovest del corpo di fabbrica principale (dim. circa mt 15,00 x 3,50 = mq 52,50 - vd. fotografia n. 1) e in aderenza al fronte sud del magazzino (dim. circa mt 7,00 x 3,00 = mq 15,00 vd. fotografia n. 2). Tali manufatti risultano essere stati realizzati in assenza di titolo abilitativo.



Individuazione tettoie



Fotografia n. 1



Fotografia n. 2

Le suddette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria e contestuale pagamento della somma di euro 516,00 a titolo di oblazione.

Considerate anche le spese tecniche per la predisposizione della suddetta pratica in sanatoria e della richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità, i prevedibili oneri/costi da sostenere per ottenere la regolarizzazione ammontano complessivamente a circa euro 2.000,00.





## 9. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Il lotto su cui insiste il complesso edificato di cui trattasi (mapp. 591) e il reliquato (mapp. 592) sono classificati dal Piano delle regole del Comune di Castelnuovo Bocca d'Adda come **AMBITO DI RECENTE FORMAZIONE** (art. 26 delle Norme Tecniche).







## 11. STATO LOCATIVO

L'immobile oggetto di stima è occupato dalla società "██████████" in forza di contratto di locazione stipulato in data 32/01/2002, registrato a Piacenza in data 15/12/2006 al n. 2800. La durata della locazione è stata fissata in anni 6, da intendersi tacitamente rinnovato in caso di mancata disdetta di una delle parti, da comunicarsi mediante lettera raccomandata a.r. inviata almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione. Il canone annuale è pari a euro 13.583,69.

## 12. CONSISTENZE

Per la determinazione della consistenza commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente ha calcolato graficamente, sulla scorta della planimetria catastale, la superficie comprensiva delle murature interne ed esterne (1/2 di quelle a confine con altre u.i. o con parti comuni).

Non vengono quotate le due tettoie ubicate rispettivamente in aderenza al fronte ovest del corpo di fabbrica principale in quanto realizzate in assenza di titolo abilitativo.

L'area coperta e scoperta pertinenziale al fabbricato oggetto di stima, di complessivi mq 1.270,00 catastali, non viene quotata separatamente in quanto ricompresa nella valutazione delle porzioni immobiliari che insistono sulla medesima.

La superficie del reliquato è quella catastale. Come già anticipato, l'area di cui trattasi non è stata comunque stimata in quanto trattasi di reliquato privo di valore commerciale.

In base a tale criterio di misurazione, le superfici commerciali prese in considerazione ai fini estimativi risultano essere pari a:

### ▪ **Immobile ad uso commerciale (supermercato)**

Area di vendita	mq	283,00
Locali accessori	mq	56,00

### ▪ **Reliquato**

Area individuata dal mappale 592 (comunque priva di valore commerciale)	mq	43,00
--	----	-------

### 13. VALORE DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima del bene di cui trattasi si è tenuto in conto di tutto quanto sopra, dell'andamento commerciale attuale e in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- destinazione d'uso dell'immobile;
- consistenza commerciale;
- stato di manutenzione, da ritenersi in generale mediocre;
- presenza di coperture in cemento amianto e tracce di infiltrazioni rilevate in corrispondenza del soffitto dell'area di vendita;
- ubicazione da ritenersi mediocre; il supermercato è ubicato in zona prettamente residenziale, non servita da assi viari di particolare importanza (Via Bassi è una strada interna secondaria - il negozio si offre ad una clientela locale risiedente in zona);
- presenza di reliquato, considerato comunque privo di valore commerciale;
- stato locativo;
- situazione attuale del mercato immobiliare, che conosce un momento di forte crisi, caratterizzata da una notevole offerta di beni immobiliari disponibili alla vendita e da una richiesta limitatissima;
- analisi delle quotazioni immobiliari in zona eseguite tramite indagini effettuate presso agenzie immobiliari e professionisti operanti in zona hanno evidenziato valori di mercato per beni similari pari a 500,00 euro/mq;
- prevedibili costi da sostenersi per la regolarizzazione catastale ed edilizia.

Lo scrivente, in considerazione di tutto quanto sopra riportato, attribuisce alla porzione immobiliare di cui trattasi il seguente valore di stima.

LOTTO 8 – Complesso immobiliare commerciale (supermercato)					
Area di vendita	mq 283	x euro/mq	500,00	= euro	141.500,00
Locali accessori	mq 56	x euro/mq	350,00	= euro	19.600,00
LOTTO 8 – Reliquato					
privo di valore commerciale					

Sommano	= euro	161.100,00
a dedurre prevedibili costi per la regolarizzazione catastale	= euro	- 1.500,00
a dedurre prevedibili costi per la regolarizzazione edilizia	= euro	- 2.000,00
Sommano in totale	euro	157.600,00

Arrotondati a euro 157.000,00

Chiusa la presente perizia estimativa a Piacenza in data 29 agosto 2018.

L.C.S.

  
 Il perito stimatore  
 INGEGNER  
 PIACENZA  
 (ing. Enrico Montanari)





**Allegati:**

1. Documentazione catastale;
2. Copia titoli abilitativi edilizi;
3. Copia Contratto di locazione.