

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 6

Immobile ad uso commerciale (supermercato) posto al piano terra, completo di ampia area di vendita, locali accessori, locale macchine (posto al piano interrato) ed area scoperta esclusiva destinata a parcheggio (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lugagnano al foglio 18, mappale 599, subalterno 1), oltre a n. 2 autorimesse poste al piano interrato (censite al Catasto Fabbricati del Comune di Lugagnano al foglio 18, mappale 599, subalterni 6 e 7), e reliquato stradale (di fatto costituito da scarpata) il tutto sito in Via Guglielmo Marconi a Lugagnano Val d'Arda (PC)

Piacenza, li 29 agosto 2018



(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, con studio in Via San Donnino, 14, a Piacenza, 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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **LOTTO 6** - Immobile ad uso commerciale (supermercato) posto al piano terra, completo di ampia area di vendita, locali accessori, locale macchine (posto al piano interrato) ed area scoperta esclusiva destinata a parcheggio (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lugagnano Val d'Arda al foglio 18, mappale 599, subalterno 1), oltre a n. 2 autorimesse poste al piano interrato (censite al Catasto Fabbricati del Comune stesso al foglio 18, mappale 599, subalterni 6 e 7), e **reliquato stradale** (di fatto costituito da scarpata - censito al Catasto Terreni al foglio 18, mappale 573) il tutto sito in Via Guglielmo Marconi a Lugagnano Val d'Arda (PC).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si precisa che la presente perizia di stima ha per oggetto il LOTTO 6.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 6

- **Immobile ad uso commerciale (supermercato)** posto al piano terra, completo di ampia area di vendita, locali accessori, locale macchine (posto al piano interrato) ed area scoperta esclusiva destinata a parcheggio (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lugagnano al foglio 18, mappale 599, subalterno 1), il tutto sito in Via Guglielmo Marconi a Lugagnano Val d'Arda (PC);
- **n. 2 autorimesse** poste al piano interrato (censite al Catasto Fabbricati del Comune di Lugagnano al foglio 18, mappale 599, subalterni 6 e 7) site in Via Guglielmo Marconi a Lugagnano Val d'Arda (PC);
- **reliquato stradale** di fatto costituito da scarpata (censito al Catasto Terreni del Comune di Lugagnano al foglio 18, mappale 573).



GIUDIZIARIE.it



4. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

4.1. Immobile ad uso commerciale (supermercato)

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale (supermercato) posta al piano terra, facente parte di edificio originariamente destinato a cinema completamente ristrutturato e recuperato ai fini abitativi/commerciali agli inizi degli anni '90, il tutto sito in Via Marconi a Lugagnano Val d'Arda (PC).

L'immobile è ubicato in zona centrale del paese (in prossimità della piazza centrale di Lugagnano).



L'unità in oggetto è costituita da ampia area di vendita dotata di locali accessori (cucina, magazzino, servizi igienici, ecc.), locale caldaia, locale macchine (posto al piano interrato), oltre ad area scoperta esclusiva destinata a parcheggio posta lungo il lato est.

L'accesso principale è posto sull'angolo sud/ovest dell'unità (ingresso per la clientela dotato di porte scorrevoli con apertura automatica). Sono inoltre presenti accessi secondari di servizio ed uscite di sicurezza lungo il perimetro del negozio.

L'accesso al locale macchine posto al piano interrato avviene dall'area di manovra condominiale.

I pavimenti e i rivestimenti (ove presenti) sono in ceramica. I serramenti sono in alluminio.

E' presente un controsoffitto in parte in cartongesso con pannelli quadrati fissati su orditura di sostegno sospesa al soffitto e dotato di plafoniere (incassate nel controsoffitto), in parte in grigliato in alluminio.

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

Si è rilevata la presenza diffusa di umidità ascensionale lungo le pareti perimetrali.

Lo stato di manutenzione generale è da ritenersi mediocre/scadente.



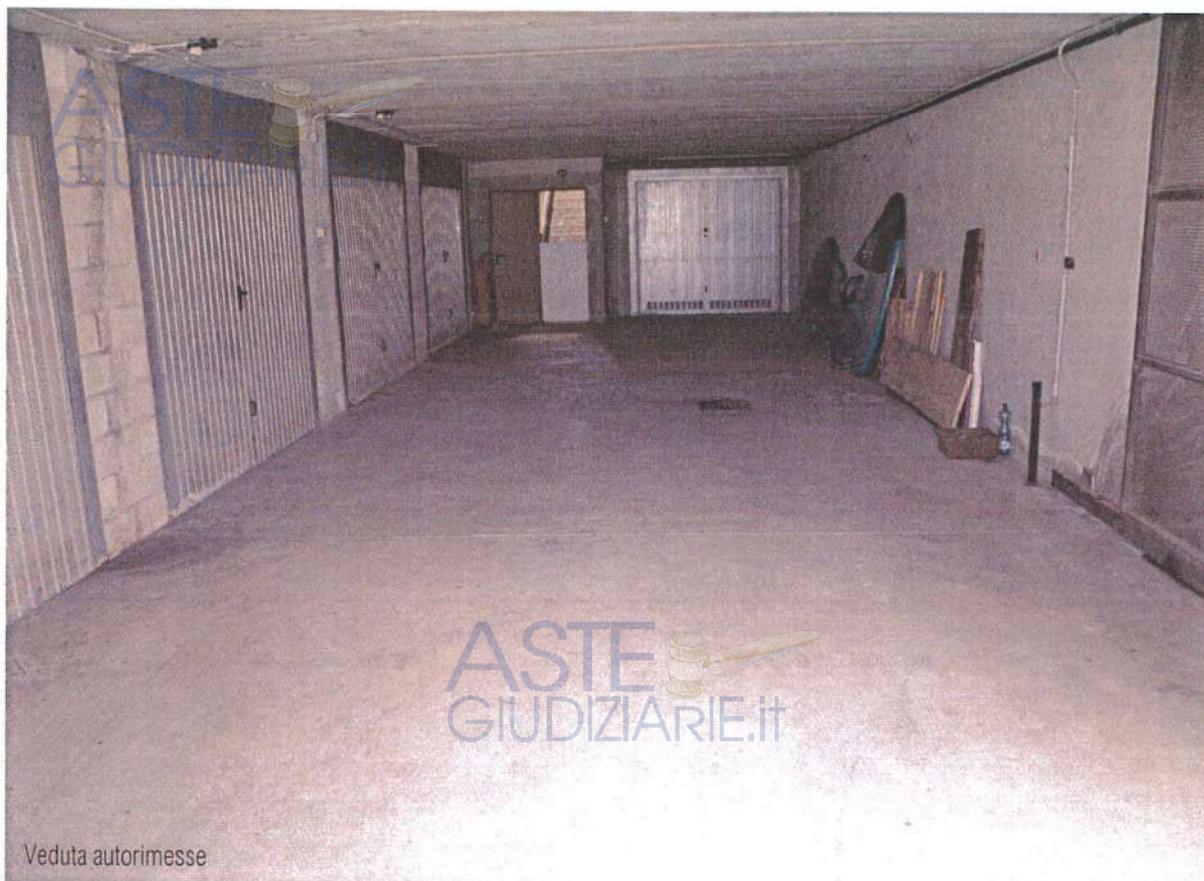
ASTE GIUDIZIARIE.it

4.2. N. 2 autorimesse

Trattasi di n. 2 box auto di tipo singolo ubicati al piano interrato.

L'accesso avviene dall'area di manovra comune, servita da rampa carrabile con ingresso su strada privata posta perpendicolarmente a Via Marconi.

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno delle autorimesse. E' stato riferito allo scrivente che le stesse risultano essere occupate senza titolo da terzi.



Veduta autorimesse

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.3. Reliquato stradale

Trattasi di reliquato di mq 30,00, di fatto costituito da scarpata stradale di Via Marconi. L'area, posta in fregio alla pubblica via, è ricoperta da vegetazione spontanea.



Si evidenzia sin d'ora che l'area di cui trattasi è da ritenersi priva di valore commerciale.



5. DATI CATASTALI

I beni immobiliari oggetto di stima risultano così censiti:



Catasto Fabbricati del Comune di LUGAGNANO VAL D'ARDA

Intestazione e titolo:

- [REDACTED] proprietà per 1000/1000

Dati identificativi e di classamento:

Dati identificativi				Dati di classamento				
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
18	599	1		D/8				Euro 6.198,00
Indirizzo: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 9; piano T-S1								

Dati identificativi				Dati di classamento				
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
18	599	6		C/6	5	18 mq	Totale: 22 mq	Euro 57,64
Indirizzo: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 9; piano S1								

Dati identificativi				Dati di classamento				
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
18	599	7		C/6	5	18 mq	Totale: 21 mq	Euro 57,64
Indirizzo: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 9; piano S1								

Catasto Terreni del Comune di LUGAGNANO VAL D'ARDA

Relitto di strada pubblica

Dati identificativi				Dati di classamento						
fgl.	mapp.	sub.	Qualità	Cl.	ha	Sup. are	ca	R.D.	Reddito	R.A.
18	573	-	relit strad	-		00	30	-		-





6. CONFORMITA' CATASTALE

In merito alla **conformità** tra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali relative alle unità immobiliari di cui trattasi e lo stato di fatto lo scrivente evidenzia quanto segue:

- in merito al negozio di cui al foglio 18, mappale 599, subalterno 1 si segnala l'esistenza di modestissime difformità interne (è presente una porta tra la zona cucina e l'area di vendita), peraltro non rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale;
- con riferimento alle autorimesse di cui al foglio 18, mappale 599, subalterni 6 e 7, si precisa che lo scrivente non ha potuto accedere all'interno delle stesse.

7. POSIZIONE URBANISTICA

Il complesso immobiliare ove sono ubicate le unità immobiliari di cui trattasi, edificato in epoca antecedente il 01/09/1967, è stato oggetto di ristrutturazione in forza di Concessione Edilizia n. 76/1991 e successiva variante in corso d'opera n. 92/1993.

8. CONFORMITA' AI TITOLI ABILITATIVI

Lo scrivente non ha potuto verificare la conformità dello stato di fatto ai titoli abilitativi richiamati nel paragrafo 7), in quanto non è stato possibile reperirli presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale (vedasi comunicazione del Responsabile dell'Area Urbanistica Edilizia Ambiente del Comune di Lugagnano Val d'Arda prot. n. 5.010 del 25/07/2018, allegata alla presente).

9. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lugagnano Val d'Arda in data 20/07/2018 – Prot. n. 4913, risulta che il lotto su cui insiste il complesso immobiliare oggetto ed il reliquato stradale sono classificati dagli strumenti urbanistici vigenti così come segue:

- P.R.G. vigente:
Mapp. 599: in parte “zona B2 Residenziale di completamento” e in parte “Zone F2-Destinate alla viabilità”;
Mapp. 573: “zona B2 Residenziale di completamento”.

10. PROVENIENZA, GRAVAMI, SERVITU' E VINCOLI

Da visure eseguite per via telematica presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Piacenza in data 09/08/2018 (con banca dati aggiornata in pari data), relativamente agli immobile di cui trattasi, è emerso quanto segue.

9.1. Provenienza

La proprietà esclusiva degli immobili siti in Comune di Lugagnano Val d'Arda (PC), Via Guglielmo Marconi n. 9, pervenne alla società "██████████" in forza dei seguenti titoli:

- quanto all'immobile commerciale e alle due autorimesse censiti al Catasto Fabbricati al Fgl. 18 – Mapp. 116 Subb. 1, 6 e 7, per acquisto dalla società "██████████", con sede in ██████████ effettuato mediante scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal notaio dott. Amedeo Fantigrossi in data 11 novembre 1999 – Rep. n. 81839, trascritta a Piacenza in data 30 novembre 1999 ai nn. 14413 R.G./10425 R.P.;
- quanto al relitto stradale censito al Catasto Terreni al Fgl. 18 – Mapp. 573, per acquisto dalla stessa società, effettuato con atto ricevuto dal notaio medesimo in data 28 novembre 2000 – Rep. n. 85050, trascritto a Piacenza in data 21 dicembre 2000 ai nn. 15654 R.G./11814 R.P.

9.2. Gravami di natura volontaria

Alla data del 09/08/2018, le unità immobiliari risultavano gravate dalle seguenti formalità di natura volontaria:

- ipoteca volontaria iscritta a Piacenza in data 23 giugno 2016 ai nn. 8483 R.G./1085 R.P., di importo pari a Euro 547.500,00 (di cui Euro 365.000,00 per capitale), concessa a garanzia di mutuo stipulato con atto ricevuto dal notaio dott. Amedeo Fantigrossi in data 27 dicembre 2012 – Rep. n. 109916/23932, a favore di ██████████ e contro la società ██████████ per l'intera proprietà delle unità immobiliari cui al Fgl. 18 – Mapp. 599 Subb. 1, 6 e 7;

9.3. Gravami di natura pregiudizievole

Alla data del 09/08/2018, le unità immobiliari risultavano gravate dalle seguenti formalità di natura pregiudizievole:

- ipoteca giudiziale iscritta a Piacenza in data 7 luglio 2016 ai nn. 9015 R.G./1180 R.P., di importo pari a Euro 15.000,00 (di cui Euro 10.621,62 per capitale), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Piacenza in data 14 settembre 2015 – Rep. n. 1063/2015, a favore della società ██████████ per l'intera proprietà delle unità immobiliari di cui al Fgl. 18 – Mapp. 599 Subb. 1, 6 e 7;



- ipoteca giudiziale iscritta a Piacenza in data 27 luglio 2016 ai nn. 9878 R.G./1308 R.P., di importo pari a Euro 1.600,00 (di cui Euro 746,13 per capitale), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Piacenza in data 20 aprile 2016 – Rep. n. 584/2016, a favore di [REDACTED] il [REDACTED] per l'intera proprietà delle unità immobiliari di cui al Fgl. 18 – Mapp. 599 Subb. 1, 6 e 7;
- ipoteca giudiziale iscritta a Piacenza in data 6 settembre 2017 ai nn. 11320 R.G./1590 R.P., di importo pari a Euro 65.000,00 (di cui Euro 49.706,57 per capitale), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Sondrio in data 19 giugno 2017 – Rep. n. 667, a favore di [REDACTED], con [REDACTED] per l'intera proprietà delle unità immobiliari di cui al Fgl. 18 – Mapp. 599 Subb. 1, 6 e 7;
- ipoteca giudiziale iscritta a Piacenza in data 16 novembre 2017 ai nn. 14329 R.G./2070 R.P., di importo pari a Euro 205.000,00 (di cui Euro 165.151,89 per capitale), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Sondrio in data 20 settembre 2017 – Rep. n. 930, a favore di "[REDACTED]" [REDACTED] per l'intera proprietà delle unità immobiliari di cui al Fgl. 18 – Mapp. 599 Subb. 1, 6 e 7;
- ipoteca giudiziale iscritta a Piacenza in data 16 novembre 2017 ai nn. 14368 R.G./2073 R.P., di importo pari a Euro 60.000,00 (di cui Euro 52.684,49 per capitale), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Parma in data 9 novembre 2016 – Rep. n. 2062/1, a favore della società "[REDACTED]", con sede in [REDACTED] per l'intera proprietà delle unità immobiliari di cui al Fgl. 18 – Mapp. 599 Subb. 1, 6 e 7;
- decreto di ammissione al concordato preventivo trascritto a Piacenza in data 13 luglio 2018 ai nn. 9385 R.G./6664 R.P., emesso dal Tribunale di Piacenza in data 20 giugno 2018 e depositato in Cancelleria in data 21 giugno 2018 – Rep. n. 1/2018, a favore della [REDACTED] per l'intera proprietà delle unità immobiliari di cui al Fgl. 18 – Mapp. 599 Subb. 1, 6 e 7, nonché del relitto stradale di cui al Fgl. 18 – Mapp. 573.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

11. STATO LOCATIVO

Le unità immobiliari di cui trattasi sono libere da rapporti di locazione.

E' necessario provvedere a verificare chi occupa "abusivamente" le autorimesse di cui ai subb. 6 e 7.



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).



L'area scoperta destinata a parcheggio, non viene quotata separatamente in quanto ricompresa nella valutazione del supermercato.

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	380,00
Locali accessori	mq	192,00



▪ n. 2 autorimesse

sub. 6	mq	18,00
sub. 7	mq	18,00

▪ Reliquato stradale

Area individuata dal mappale 573 (comunque priva di valore commerciale)	mq	30,00
--	----	-------



13. VALORE DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima dei beni 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 degli immobili;
- consistenza commerciale;
- stato di manutenzione, da ritenersi in generale mediocre;
- presenza di parcheggio pertinenziale al supermercato;
- ubicazione in zona centrale del paese (in prossimità della piazza centrale di Lugagnano);
- presenza di reliquato, considerato comunque privo di valore commerciale;
- 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 immobili ad uso commerciale pari a 300,00 euro/mq e per autorimesse pari a euro/cad. 10.000,00.

Lo scrivente, in considerazione di tutto quanto sopra riportato, attribuisce alle porzioni immobiliari di cui trattasi, ritenute libere da rapporti di locazione, il seguente valore di stima.

LOTTO 6 – Immobile ad uso commerciale (supermercato)					
Area di vendita	mq 380,00	x euro/mq	300,00	= euro	114.000,00
Locali accessori	mq 192,00	x euro/mq	100,00	= euro	19.200,00
			Sommano	= euro	133.200,00
LOTTO 6 – n. 2 autorimesse					
sub. 6			A corpo	= euro	10.000,00
sub. 7			A corpo	= euro	10.000,00
			Sommano	= euro	20.000,00
LOTTO 6 – reliquato stradale					
					privo di valore commerciale

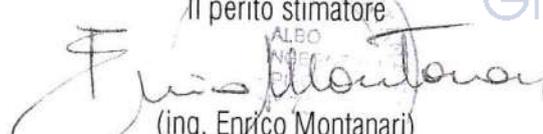
			Sommano in totale	euro	153.200,00
--	--	--	--------------------------	-------------	-------------------

			Arrotondati prudenzialmente a	euro	153.000,00
--	--	--	--------------------------------------	-------------	-------------------

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

L.C.S.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il perito stimatore

 (ing. Enrico Montanari)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

1. Documentazione catastale;
2. Copia titoli abilitativi edilizi;
3. Copia Certificato di Destinazione Urbanistica;

