

Sentenza 25/31 gennaio 2011 – N. 6/2011

Giudice Delegato Dott. Giuseppe Bersani

Curatore Avv. Andrea Loranzi

Vogliosi
Per 20/11/12


Il sottoscritto geom. Fabrizio Gnocchi residente a Piacenza via F. Arcelli, 2, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Piacenza al n. 993, ha ricevuto incarico in data 29/07/2011 di stimare gli immobili all' attivo fallimentare della

Dopo essersi recato sui luoghi da stimare di cui trattasi, eseguite le opportune considerazioni, accertato le caratteristiche costruttive, di finitura e lo stato di manutenzione, proceduto al rilievo dei fabbricati al fine di determinarne le superfici, e per chiarezza eseguita la documentazione fotografica.

Eseguito le visure presso il Servizio Catastale dell' Agenzia del Territorio per la verifica della posizione catastale.

Verificato presso i rispettivi uffici Tecnici dei Comuni ove gli immobili di cui trattasi sono ubicati la posizione edilizia e la loro classificazione urbanistica.

Eseguite indagini sulla commerciabilità dei beni, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato alla data attuale, espone quanto segue.

METODO DI STIMA:

Per la determinazione del valore di beni immobiliari, anche se il mercato degli edifici commerciali/industriali è caratterizzato da un modesto numero di compravendite, lo scrivente ritiene che il procedimento di stima più equilibrato, sia quello sintetico comparativo, conosciuto attraverso prezzi recentemente realizzati per beni simili.

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

Dall' elenco fornito in data 29/07/2011 gli immobili oggetto di stima sono i seguenti:

A. IMMOBILE DI TIPO COMMERCIALE POSTO IN MONTICELLI D'ONGINA (PC), VIA BREDA N.65 - STRADA STATALE N.10 - PADANA INFERIORE.

B. IMMOBILE DI TIPO ARTIGIANALE/COMMERCIALE POSTO IN FIOREZZUOLA D'ARDA (PC), VIA BONATI N. 11, ANGOLO CON VIA F.LLI MAGNI.

C. IMMOBILE DI TIPO ARTIGIANALE/COMMERCIALE POSTO IN COMUNE DI CASALPUSTERLENGO (LO), VIALE DEI PARTIGIANI N. 26 -S.S. N. 9 VIA EMILIA.

D. APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO e AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO, IL TUTTO SITO IN PALAZZINA DI TIPO CONDOMINIALE POSTO IN VICOLO CODOGNO - LOC. TRIULZA - COMUNE DI CODOGNO (LO)

E. IMMOBILE DI TIPO ARTIGIANALE/COMMERCIALE POSTO IN BRONI (PV), QUARTIERE PIAVE N. 41, (parte di recente ristrutturazione e ampliamento)

F. IMMOBILE DI TIPO ARTIGIANALE/COMMERCIALE POSTO IN BRONI (PV), QUARTIERE PIAVE N. 41. (parte di vecchia costruzione).

G. AUTORIMESSA DI TIPO DOPPIO POSTA AL PIANO INTERRATO DI UN FABBRICATO DENOMINATO "PALAZZO PORTA VENETO", POSTO IN PIACENZA ANGOLO VIA BIANCHI -VIA VENETO.

Individuazione, descrizione e stima dei beni immobili sopracitati

A. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO COMMERCIALE SITO IN MONTICELLI D'ONGINA (PC), VIA BREDA N. 65 (STRADA STATALE N. 10 PADANA INFERIORE)

– Trattasi di immobile di tipo commerciale adibito alla vendita di materiale edile, costituito da:

- 1) unità immobiliare commerciale strutturata su tre livelli (piani seminterrato, rialzato e primo) costituita da ampia area espositiva/magazzino completa di uffici, servizi igienici e locale caldaia posto in corpo di fabbrica esterno adiacente al fronte nord (rif. foglio. 16, mapp. 120, sub. 1);
- 2) unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano seminterrato (rif. foglio. 16, mapp. 120, sub. 2);
- 3) unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo (rif. foglio. 16, mapp. 120, sub. 3);
- 4) autorimessa esterna (rif. foglio. 16, mapp. 121);
- 5) area coperta e scoperta pertinenziale (rif. foglio. 16, mapp. 120, 121 e 122);
- 6) appezzamenti di terreno in massima parte edificabili (rif. foglio. 16, mapp. 68, 75, 76 e 78).



DESCRIZIONE IMMOBILE:

Il complesso immobiliare in esame è costituito da un corpo principale ad uso commerciale, comprendente anche n.2 unità abitative, il tutto strutturato su tre piani fuori terra (rialzato, primo e secondo) e un piano seminterrato, nonché da un corpo minore destinato ad autorimessa ad un solo piano fuori terra, oltre ad ampia area scoperta di contorno.

Più precisamente:

1) Unità immobiliare commerciale (foglio. n.16, mapp. n.120, sub. 1)



Trattasi di unità immobiliare adibita ad attività commerciale composta da un magazzino con locale caldaia al piano seminterrato, zona esposizione e vendita con uffici e servizi al piano rialzato e da una esposizione al piano primo.

I locali del piano seminterrato sono accessibili da rampa esterna, mentre l'accesso principale alla zona esposizione e vendita del piano rialzato è servito da rampa e scala esterna. Sul retro nord è inoltre presente una rampa di carico con ampio portone a servizio del piano rialzato, per la movimentazione delle merci.

I tre piani sono collegati da ampia scala interna.

Il fabbricato presenta una struttura portante verticale costituita da pilastri in c.a. e muratura in laterizio. Le strutture orizzontali sono costituite da travi in c.a. e solai in laterocemento. La copertura è del tipo piana, con struttura in laterocemento.

Le tramezzature interne sono in muratura di laterizio intonacate e tinteggiate.

I serramenti sono in metallo con vetri semplici e retinati (piano seminterrato).

Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli accessi carrai sono regolati da portoni in metallo.

I pavimenti sono in battuto di cemento (piano seminterrato), in resina e moquette (piano rialzato e piano primo) pavimenti e rivestimenti bagni in ceramica.

La scala interna presenta una struttura caratteristica in cemento armato con ringhiere in metallo. L'impianto elettrico è in parte esterno ed in parte sottotraccia.

La zona uffici e servizi è dotata di impianto idro-sanitario e di riscaldamento con ventilconvettori.

E' presente l'impianto antincendio completo di idranti.

2) Appartamento posto al piano seminterrato (foglio n.16, mapp. 120 sub. 2)



Trattasi di piccolo appartamento non abitato a suo tempo realizzato per la custodia del complesso costituito da n.3 vani, cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno. L'accesso avviene direttamente dal cortile esterno seminterrato. E' inoltre presente una porta di collegamento al magazzino posto al piano seminterrato di cui all'unità descritta al precedente punto. Le tramezzature interne sono in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata. I serramenti sono in legno con vetri semplici e tapparelle in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta d'ingresso è in legno. I pavimenti sono in gres e moquette. I rivestimenti sono in ceramica. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-sanitario e di riscaldamento con radiatori in acciaio.

3) Appartamento posto al piano secondo (fgl. 16, mapp. 120, sub. 2)

Trattasi di unità immobiliare residenziale non abitata costituita da soggiorno, n. 3 camere da letto, cucina, n. 2 bagni, oltre a ingresso, disimpegno e terrazza. L'accesso avviene da vano scala interno collegato sia al cortile esterno sia alla zona esposizione e vendita posta al piano rialzato di cui all'unità descritta al punto 1. Le tramezzature interne sono in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata. I serramenti sono in legno con vetri semplici e tapparelle in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta d'ingresso è in legno. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sotto traccia, impianto idro-sanitario e di riscaldamento autonomo con radiatori in acciaio.

4) Autorimessa esterna (fgl. 16, mapp. 121)



Trattasi di piccolo fabbricato indipendente posto sul vertice nord/est del corpo di fabbrica principale, costituito da un unico locale destinato ad autorimessa per n. 4 posti auto complessivi. L'edificio ha una struttura portante verticale costituita da pilastri in c.a. e muratura in c.a. e blocchi di cemento

La copertura è ad una falda inclinata con struttura in laterocemento.

I serramenti sono in metallo con vetri retinati. L'accesso ha n. 2 portoni in metallo con apertura a libro. Il pavimento è in battuto di cemento.

5) Area coperta e scoperta pertinenziale (foglio 16, mappali 120, 121 e 122)

Il complesso immobiliare oggetto di stima insiste su un lotto avente una superficie totale (coperta e scoperta) pari a mq 7.380,00.

L'area si presenta in parte asfaltata, in parte inghiaia e recintata in rete metallica plastificata sorretta da piantoni metallici.

L'area è dotata di un accesso carraio prospettante sulla Strada Statale n. 10 Padana Inferiore.

6) Appezamenti di terreno in massima parte edificabili (fgl. 16, mapp. 68, 75, 76 e 78)

Trattasi di due appezzamenti (75-76) di terreno edificabile della superficie complessiva di mq 17.950,00 e di due appezzamenti di terreno agricoli (68-78) della superficie di mq 1.862,00, il tutto formante un unico appezzamento contiguo al complesso immobiliare.

I terreni di cui trattasi sono attualmente destinati in massima parte all'uso agricolo ed in minima parte (in fregio alla Strada Statale n. 10 Padana Inferiore) per il deposito di materiali edili.

La porzione di terreno edificabile è classificata nelle due destinazioni di P.R.G. (ai fini estimativi non si è considerata la fascia di rispetto stradale posta in fregio alla Strada Statale n. 10):

-Zona D2: Produttiva di completamento (edificabile mediante intervento edilizio diretto) costituita da parte del mapp. 75 = mq 2.500,00 circa;

Zona D5: Produttiva di espansione (edificabile previo piano di urbanizzazione) costituita dalla restante parte del mapp. 75 e dal mapp. 76 = mq 13.600,00 circa.

DATI CATASTALI:

I beni immobiliari di cui trattasi risultano così censiti:

Catasto Terreni del Comune di Monticelli d'Ongina (PC)

Area di enti urbani e promiscui

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie
16	120	-	Ente Urbano	-	00.14.05

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie
16	121	-	Ente Urbano	-	00.01.00

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie
16	122	-	Ente Urbano	-	00.58.75

proprietà per 1/1.

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
16	68	-	seminativo	3	00.06.30	€ 4,30	€ 6,02

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
16	75	-	semin arbor	1	00.75.40	€ 76,32	€ 81,78

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
16	76	-	seminativo	1	01.04.10	€ 102,74	€ 112,90

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
16	78	-	seminativo	3	00.12.32	€ 8,42	€ 11,77

Catasto Fabbricati del Comune di Monticelli d'Ongina (PC)

proprietà per 1/1.

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
16	120	1	-	D/8	-	-	€ 12.664,76

Indirizzo: Strada Statale Padana Inferiore; piano 1/2-S1

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
16	120	2	-	A/2	3	5 vani	€ 348,61

Indirizzo: Strada Statale 10 Padana Inferiore; piano T

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
16	120	3	-	A/2	3	7 vani	€ 488,05

Indirizzo: Strada Statale 10 Padana Inferiore; piano 3

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
16	121	-	-	C/6	4	88 mq	€ 240,88

Indirizzo: Strada Statale Padana Inferiore 10; piano T

POSIZIONE URBANISTICA:

Il complesso immobiliare risulta edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Monticelli d'Ongina:

Concessione Edilizia n. 17/71 del 22/02/1971;

Concessione Edilizia n. 29/72 del 26/06/1972;

Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 7793 del 26/08/1993.

Relativamente alle porzioni immobiliari di cui trattasi, lo scrivente non ha reperito presso gli archivi del Comune di Monticelli d'Ongina il relativo certificato di abitabilità/agibilità.

CLASSIFICAZIONE NEL P.R.G. VIGENTE:

I beni immobiliari oggetto di stima risultano classificati nel P.R.G. vigente del Comune di Monticelli d'Ongina, così come segue:

parte come: "ZONE b2 = b2.2: STRUTTURE COMMERCIALI MEDIO GRANDI NON ALIMENTARI" (art. 15/all. A delle N.T.A.);

parte come: "ZONE D: A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA - ZONA D2: PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO" (art. 55 delle N.T.A.);

parte come: "ZONE D: A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA - ZONA D5: PRODUTTIVE DI ESPANSIONE" (art. 58 delle N.T.A.);

parte come: "IDC3 = IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE" (art. 61 delle N.T.A.);

parte come: "ZONE E: DESTINATE ALL'AGRICOLTURA - ZONE E3: ZONE AGRICOLE DI RISPETTO ASSOLUTO ALL'ABITATO" (art. 73 delle N.T.A.);

parte come: "ZONE F - G: DI USO PUBBLICO - ZONE F2: DESTINATE ALLA VIABILITA'" (art. 76 delle N.T.A.);

parte come: "ZONE F - G: DI USO PUBBLICO - ZONE G: SERVIZI DI QUARTIERI O FRAZIONI - DESTINAZIONE SPECIFICA = VP - VERDE PUBBLICO" (art. 78 delle N.T.A.);

parte come: "ZONE F - G: DI USO PUBBLICO - ZONE G: SERVIZI DI QUARTIERI O FRAZIONI - DESTINAZIONE SPECIFICA = P - PARCHEGGI" (art. 78 delle N.T.A.);

STATICA DEGLI IMMOBILI:

La statica dei fabbricati si presenta visivamente in discreto stato; non sono visibili fessurazioni o deformazioni apprezzabili.

STATO DI MANUTENZIONE GENERALE:

Lo stato di manutenzione generale delle porzioni immobiliari costituenti il complesso immobiliare è da intendersi mediocre/scadente, si è riscontrato infiltrazione di acque meteoriche dal tetto al primo piano.

CONSISTENZE:

La consistenza delle porzioni immobiliari costituenti il complesso edificato oggetto di stima è stata determinata sulla scorta di rilievi diretti. Le superfici prese in esame sono comprensive delle murature interne ed esterne (1/2 di quelle a confine con altre u.i. o con parti comuni).

La superficie dell'autorimessa è quella utile catastale.

Le superfici relative ai terreni sono quelle catastali, tenendo comunque conto delle differenti destinazioni di P.R.G. (per la zona D2 non si è considerata, ai fini estimativi, la fascia di rispetto

stradale).

In base a tale criterio di misurazione, le superfici commerciali presa in considerazione ai fini estimativi risultano la seguenti:

1) Unità immobiliare commerciale (fgl. 16, mapp. 120,sub. 1)	
Piano rialzato - esposizione, uffici	= mq 1.346,00
Piano primo – esposizione	= mq 1.661,00
Piano seminterrato – magazzino	= mq 1.370,00
Piano seminterrato - locale caldaia	= mq 22,00
2) Appartamento posto al piano seminterrato (fgl. 16, mapp. 120, sub. 2)	= mq 70,00
3) Appartamento posto al piano secondo (fgl. 16, mapp. 120, sub. 2)	= mq 153,00
4) Autorimessa esterna (fgl. 16, mapp. 121)	= mq 88,00
5) Area coperta e scoperta pertinenziale al complesso immobiliare (fgl. 16, mapp. 120, 121 e 122)	= mq 7.380,00
6) Appezzamenti di terreno (fgl. 16, mapp. 68, 75, 76 e 78)	
Zona D2 - Produttiva di completamento desunti in scala	= mq 2.500,00
Zona D5 - Produttiva di espansione desunti in scala	= mq 13.600,00
Zona E3: Zone agricole	= mq 1.862,00

VALORE DI STIMA:

Per la determinazione del valore di stima dei beni si è tenuto in conto dell'andamento commerciale attuale con riferimento a transazioni avvenute di recente per beni aventi caratteristiche analoghe e in particolare dei seguenti elementi:

- destinazione d'uso dei fabbricati;
- consistenze commerciali,
- disponibilità di area cortilizia esclusiva pertinenziale, che contribuisce a valorizzare i fabbricati di cui trattasi;
- vetustà dei fabbricati (circa 40 anni);
- mediocre/scadente stato di manutenzione generale;
- conformazione geometrica degli appezzamenti di terreno;
- classificazione di P.R.G.;
- ubicazione in zona periferica posta ad est dell'abitato di Monticelli d'Ongina (PC), con fronte lungo Strada Statale n. 10 Padana Inferiore;
- ricerche di mercato effettuate presso professionisti operanti nel settore immobiliare e agenzie immobiliari che hanno riferito per l'attualità valori di mercato compresi tra 280,00 €/mq e 400,00€/mq per unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima;
- per le aree produttive di completamento (D2), urbanizzate, si sono raccolte indicazioni medie comprese fra i 60 e gli 80€/mq;

– per le aree aventi destinazione di P.R.G. D5, da urbanizzare, si è fatto riferimento al prezzo di vendita (avvenuta circa 5 anni fa) di area avente la medesima destinazione e posta nelle immediate vicinanze di quella oggetto di stima, pari a 17 €/mq;

– per le aree agricole si è fatto riferimento al valore agricolo medio dei terreni a seminativo posti in Comune di Monticelli d'Ongina pari a circa 5€/mq.

– 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. A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce alle porzioni immobiliari di cui trattasi il seguente valore di stima:

1) Unità immobiliare commerciale (fgl. 16, mapp. 120, sub. 1)		
Piano rialzato - esposizione, uffici mq. 1.346,00 x €/mq 325,00		= € 437.450,00
Piano primo – esposizione mq. 1.661,00 x €/mq 275,00		= € 456.775,00
Piano seminterrato – magazzino mq. 1.370,00 x €/mq 200,00		= € 274.000,00
Piano seminterrato - locale caldaia mq. 22,00 x €/mq 200,00		= € 4.400,00
2) Appartamento posto al piano seminterrato (fgl. 16, mapp. 120, sub. 2)		
mq 70,00 x €/mq 450,00		= € 31.500,00
3) Appartamento posto al piano secondo (fgl. 16, mapp. 120, sub. 2)		
mq 153,00 x €/mq 500,00		= € 76.500,00
4) Autorimessa esterna (fgl. 16, mapp. 121) mq 88,00 x €/mq 250,00		= € 22.000,00
5) Appezamenti di terreno (fgl. 16, mapp. 68, 75, 76 e 78)		
Zona D2 - Produttiva di completamento mq. 2.500,00 x €/mq 65,00		= € 162.500,00
Zona D5 - Produttiva di espansione mq 13.600,00 x €/mq 20,00		= € 299.200,00
Zona E3: Zone agricole mq. 1.862,00 x €/mq 5,00		= € 9.310,00
	Totale	€ 1.773.635,00

A corpo arrotondati a € 1.770.000,00

(diconsi euro unmilione-settecentosettantamila/00).

<p>B. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ARTIGIANALE/ COMMERCIALE POSTO IN FIORENZUOLA D'ARDA (PC), VIA BONATI N. 11, ANGOLO CON VIA F.LLI MAGNI.</p>

Trattasi di immobile di tipo artigianale/commerciale costituito da n. 2 capannoni affiancati ad uso magazzino, oltre ad area coperta e scoperta di pertinenza e contorno, il tutto individuato come segue:

- 1) capannone ad uso magazzino;
- 2) capannone ad uso magazzino (parte priva del tamponamento perimetrale);
- 3) area coperta e scoperta di pertinenza.



DESCRIZIONE IMMOBILE:

Il complesso immobiliare oggetto di stima è costituito da n. 2 capannoni affiancati ad uso magazzino (di cui uno privo del tamponamento perimetrale), oltre ad area coperta e scoperta di pertinenza della superficie complessiva di mq 7.533,00.

I beni sono ubicati in zona artigianale/produttiva di recente urbanizzazione (Lottizzazione Roda) posta nella periferia sud/est dell'abitato di Fiorenzuola d'Arda, area compresa tra la Via Emilia Parmense lato nord e la tangenziale sud.

Più precisamente:

1) Capannone ad uso magazzino

Trattasi di capannone a pianta rettangolare ad un solo piano fuori terra destinato a magazzino, avente una superficie pari a mq 777,00 circa (dimensioni mt 40,70 x 19,10 circa).

Il capannone è costituito da una struttura prefabbricata in cemento armato composta da pilastri e capriate, e copertura è costituita da tegoli prefabbricati in c.a. con sovrastante manto in fibrocemento e lucernari a filo falda in traslucido. Il tamponamento perimetrale è in pannelli prefabbricati in c.a. ad eccezione del fronte sud, a confine con il capannone di cui al punto 2, che

non presenta alcun tamponamento (è presente esclusivamente un telone in PVC).

La lattoneria è in lamiera preverniciata.

All'interno del capannone in oggetto non sono presenti tramezzature o altre separazioni verticali (si precisa che la zona uffici e servizi è costituita da un box prefabbricato in lamiera). I serramenti sono in metallo con finestrature U-Glass. Non sono presenti portoni di accesso (il capannone è accessibile attraverso il fronte sud ove non sono presenti le tamponature perimetrali).

Il pavimento del capannone è in battuto di cemento.

L'impianto elettrico è del tipo fuori traccia con condutture su canalette. L'illuminazione interna è inoltre garantita da corpi illuminanti fluorescenti fissati a soffitto.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

2) Capannone ad uso magazzino (senza il tamponamento perimetrale)



Trattasi di capannone a pianta rettangolare ad un solo piano fuori terra destinato a magazzino, avente una superficie pari a mq 794,00 circa (dimensioni mt 40,70 x 19,50 circa).

Il capannone è composto da una struttura prefabbricata in cemento armato costituita da pilastri e capriate. La copertura è costituita da tegoli prefabbricati in c.a. con sovrastante manto in fibrocemento e lucernari a filo falda in traslucido. Non è presente il tamponamento perimetrale. La lattoneria è in lamiera preverniciata.

All'interno del capannone in oggetto non sono presenti tramezzature o altre separazioni verticali. Il pavimento è in battuto di cemento.

L'impianto elettrico è del tipo fuori traccia con condutture su canalette. L'illuminazione interna è inoltre garantita da corpi illuminanti fluorescenti fissati a soffitto.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

3) Area coperta e scoperta di pertinenza

Il complesso immobiliare oggetto di stima insiste su un lotto avente una superficie totale (coperta e scoperta) pari a mq 7.533,00.

L'area scoperta si presenta in massima parte asfaltata, con minima porzione solamente inghiaiaata.

Il lotto è completamente recintato con rete metallica plastificata sorretta da piantoni metallici infissi su muretto in laterizio.

L'area è dotata di n. 2 accessi carrai rispettivamente da Via Bonati e Via F.lli Magni, entrambi regolati da cancelli in metallo con apertura scorrevole manuale.

DATI CATASTALI:

I beni immobiliari di cui trattasi risultano così censiti:

Catasto Terreni del Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC)

AREA DI ENTI URBANI e PROMISCUI

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
40	576	-	Ente Urbano	-	00.75.33	-	-

Catasto Fabbricati del Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC)

, proprietà per 1/1

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
40	576	-	2	D/1	-	-	€ 11.180,00

Indirizzo: Via da denominare; piano T

POSIZIONE URBANISTICA:

Il complesso immobiliare risulta edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Fiorenzuola d'Arda:

-Concessione Edilizia n. 66/2002 del 05/07/2002;

-Concessione Edilizia n. 120/2002 del 26/11/2002.

Lo scrivente non ha reperito presso gli archivi del Comune di Fiorenzuola d'Arda il relativo certificato di abitabilità/agibilità.

CLASSIFICAZIONE NEL P.S.C. VIGENTE:

L'area coperta e scoperta pertinenziale al complesso immobiliare oggetto di stima risulta classificata nel Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Fiorenzuola d'Arda come Ambiti specializzati per attività produttive.

Le prescrizioni in tali zone sono indicate all'art. 3.3.5 del Regolamento Urbanistico Edilizio - Ambito consolidato produttivo ASP-C.

Comprende le zone sottoposte a pianificazione attuativa preventiva, per le quali la proposta di piano particolareggiato è stata presentata prima della data di adozione del PSC (08 luglio 2009). Per tali zone, gli interventi si attuano mediante le modalità previste dalla convenzione urbanistica allegata al piano; per quanto non specificato nelle convenzioni si fa riferimento al R.U.E.

RESIDUA POTENZIALITA' EDIFICATORIA:

Al fine di stabilire la residua potenzialità edificatoria alla data attuale dell'area su cui insiste il complesso oggetto di stima, lo scrivente ha considerato la superficie fondiaria (Sf) dell'area stessa, dalla quale è stata dedotta la quota di superficie fondiaria imputabile ai fabbricati già esistenti.

Per il calcolo della quota di superficie fondiaria pertinente ai fabbricati già esistenti, lo scrivente ha fatto riferimento all'indice di Utilizzazione Fondiaria (U.F.) riportato dal progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 66/2002, a firma dell'Arch. Massimo Bassini, relativo all'edificazione del complesso immobiliare di cui trattasi, che risulta essere pari a 0,58 mq/mq.

Poichè la superficie utile esistente, calcolata sulla scorta dei rilievi diretti, risulta essere di mq 1.571,00, ne deriva che la quota di superficie fondiaria relativa ai fabbricati già esistenti, può essere così calcolata:

$$\text{mq } 1.571,00 / 0,58 = \text{mq } 2.708,62 \text{ (quota di Sf relativa ai fabbricati già esistenti)}$$

Sulla scorta della superficie catastale del lotto, che risulta essere pari a mq 7.533,00, la quota di superficie fondiaria ancora utilizzabile ai fini edificatori viene così calcolata:

$$\text{mq } 7.533,00 - 2.708,62 = \text{mq } 4.824,38, \text{ arrotondata a mq } 4.820,00.$$

RAPPORTI DI LOCAZIONE :

Il complesso immobiliare di cui trattasi è utilizzato per la vendita di materiale edile.

STATICA IMMOBILE:

La statica dei fabbricati si presenta visivamente in buono stato; non sono visibili fessurazioni o deformazioni apprezzabili.

STATO DI MANUTENZIONE GENERALE:

Lo stato di manutenzione generale delle porzioni immobiliari costituenti il complesso immobiliare di cui trattasi, per quanto visionato, è da ritenersi buono.

CONSISTENZE:.

La consistenza delle porzioni immobiliari costituenti il complesso edificato oggetto di stima è stata determinata sulla scorta di rilievi. Le superfici sono comprensive delle murature interne ed esterne (1/2 di quelle a confine con altre u.i. o con parti comuni).

L'area coperta e scoperta pertinenziale ai fabbricati oggetto di stima non viene quotata

separatamente in quanto ricompresa nella valutazione delle porzioni immobiliari che insistono sulla medesima.

E' stata invece valutata separatamente la residua potenzialità edificatoria così come individuata al precedente paragrafo.

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

1) Capannone ad uso magazzino = mq777,00

2) Capannone ad uso magazzino = mq794,00 (privo del tamponamento perimetrale)

3) Residua potenzialità edificatoria - quota di Superficie fondiaria (Sf) del lotto utilizzabile ai fini edificatori = mq 4.820,00

VALORI DI STIMA:

Nella determinazione del valore di stima si è tenuto in conto di tutto quanto sopra, dell'andamento commerciale attuale con riferimento a transazioni avvenute di recente per beni aventi caratteristiche analoghe e in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- destinazione d'uso dei fabbricati;
- consistenze commerciali;
- disponibilità di area cortilizia esclusiva pertinenziale, che non viene quotata separatamente ma che contribuisce a valorizzare i fabbricati
- vetustà dei fabbricati (circa 9 anni, quindi di recente edificazione); - buono stato di manutenzione generale;
- ubicazione del complesso immobiliare, in zona artigianale/produttiva di recente urbanizzazione (Lottizzazione Roda) posta nella periferia sud/est dell'abitato di Fiorenzuola d'Arda, area ricompresa tra la Via Emilia Parmense a nord e la tangenziale a sud;
- residua potenzialità edificatoria dell'area ove insiste il complesso immobiliare di cui trattasi;
- ricerche di mercato effettuate presso professionisti operanti nel settore immobiliare e agenzie immobiliari che hanno riferito per l'attualità valori di mercato compresi tra 600,00 €/mq e 800,00 €/mq per capannoni aventi caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima ed €/mq 80,00 / 90,00 per aree edificabili con la medesima destinazione urbanistica di quelle in esame, si ritiene di applicare un valore leggermente inferiore essendo l'area non un lotto indipendente.
- 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.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce alle porzioni immobiliari in esame il seguente valore di stima:

1) Capannone ad uso magazzino

Mq. 777,00 x €/mq.700,00= €.543.900,00

2) Capannone ad uso magazzino (privo del tamponamento perimetrale)

Mq. 794,00 x €/mq.560,00= €.444.640,00

3) Residua potenzialità edificatoria - quota di Sup. fondiaria (Sf) del lotto utilizzabile ai fini edificatori

Mq. 4.820,00 x €/mq.75,00= €. 361.500,00

Sommano in totale = €. 1.350.040.00

A corpo arrotondati a €. 1.350.000,00

(diconsi euro unmilione-trecentocinquantamila/00).

**C. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ARTIGIANALE/
COMMERCIALE SITO IN COMUNE DI CASALPUSTERLENGO
(LO), VIALE DEI PARTIGIANI N. 26 (S.S. N. 9 VIA EMILIA)**

complesso immobiliare di tipo artigianale/commerciale adibito alla vendita di materiale edile costituito dalle seguenti porzioni immobiliari:

- 1) capannone ad uso deposito;
- 2) capannone ad uso deposito;
- 3) uffici e servizi;
- 4) area coperta e scoperta di pertinenza;



DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:

Il complesso immobiliare oggetto di stima è costituito da n. 2 capannoni contigui ad uso deposito, con piccolo corpo di fabbrica destinato ad uffici e servizi, oltre ad area coperta e scoperta di pertinenza della superficie complessiva di mq 7.740,00.

I beni sono ubicati in zona artigianale/produttiva posta in fregio alla Strada Statale n. 9 Via Emilia, nella periferia sud dell'abitato di Casalpusterlengo (LO).

Le singole porzioni immobiliari che costituiscono il complesso oggetto di stima sono le seguenti:

1) Capannone ad uso deposito (più recente).

Trattasi di 3 piccoli capannoni affiancati formanti una pianta rettangolare ad un solo piano fuori terra destinato a magazzino, avente una superficie pari a mq 1.138,00 circa (dimensioni mt 37,20 x 30,60 circa), con altezza netta all'intradosso della capriata di mt 6,00.

Il fabbricato in oggetto, risulta edificato negli anni '80, e costituisce l'ampliamento dell'originario complesso immobiliare (capannone di cui al punto 2 posto in aderenza al fronte est).

Il capannone presenta una struttura prefabbricata in cemento armato costituita da pilastri con mensole per alloggiamento carri ponte e capriate.

La copertura è costituita da arcarecci prefabbricati in c.a. con sovrastante manto in fibrocemento. Il tamponamento perimetrale è in pannelli prefabbricati in c.a., il lato in aderenza al capannone di cui al punto 2 non presenta muri di tamponamento.

La lattoneria è in lamiera preverniciata.

All'interno del capannone in oggetto non sono presenti tramezzature o altre separazioni verticali.

I serramenti sono in metallo con finestrature UGlass. L'accesso carraio esterno è dotato di portone in pannelli coibentati con apertura a scorrimento.

Il pavimento del capannone è in battuto di cemento.

L'impianto elettrico è del tipo fuori traccia con condutture su canalette. L'illuminazione interna è inoltre garantita da corpi illuminanti fluorescenti fissati a soffitto.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

2) Capannone ad uso deposito (originario)



Trattasi di capannone a pianta rettangolare anch'esso ad un solo piano fuori terra destinato a deposito, avente una superficie pari a mq 734,00 circa (dimensioni mt 69,90 x 10,50 circa), con altezza netta all'intradosso della capriata di mt 6,00.

Sui fronti est e ovest sono presenti n. 2 pensiline sporgenti di mt 3,00 circa, aventi una superficie coperta rispettivamente pari a mq 118,00 circa (lato ovest) e a mq 210,00 circa (lato est). In aderenza al fronte ovest è presente il capannone di cui al punto 1. In aderenza al fronte nord è presente il corpo di fabbrica destinato ad uffici e servizi descritto al successivo punto 3.

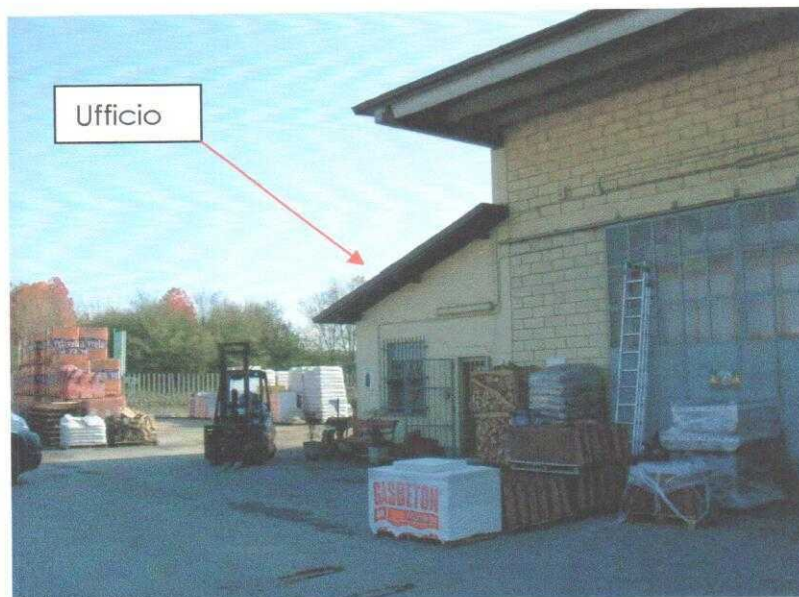
Il capannone presenta una struttura prefabbricata in cemento armato costituita da pilastri e capriate. La copertura è costituita da arcarecci prefabbricati in c.a. con sovrastante manto in cemento amianto. Il tamponamento perimetrale è in blocchi di cls (il lato in aderenza al capannone di cui al punto 1 non presenta muri di tamponamento). La lattoneria è in lamiera preverniciata. All'interno del capannone in oggetto non sono presenti tramezzature o altre separazioni verticali. I serramenti sono in metallo. L'accesso carraio esterno è dotato di portone metallo con apertura a scorrimento.

Il pavimento del capannone è in battuto di cemento.

L'impianto elettrico è del tipo fuori traccia con condutture su canalette. L'illuminazione interna è inoltre garantita da corpi illuminanti fluorescenti fissati a soffitto.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

3) Uffici e servizi



In aderenza al fronte nord del capannone descritto al precedente punto 2 è presente un corpo di fabbrica secondario ad un solo piano fuori terra destinato ad uffici e servizi, avente una superficie pari a mq 52,00 circa (dimensioni mt 10,50 x 5,00 circa)

L'edificio presenta una struttura portante costituita da muratura in laterizio intonacata e tinteggiata.

La copertura è del tipo ad una falda inclinata con struttura in laterocemento e sovrastante manto in cemento amianto.

La lattoneria è in lamiera preverniciata.

Le tramezzature sono in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata.

I serramenti sono in alluminio con tapparelle in PVC ed inferriate esterne di sicurezza. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica.

L'edificio di cui trattasi è dotato di impianto elettrico sotto traccia, w.c- e riscaldamento autonomo.

4) Area coperta e scoperta di pertinenza

Il complesso immobiliare oggetto di stima insiste su un lotto avente una superficie totale (coperta e scoperta) pari a mq 7.740,00.

L'area scoperta si presenta in parte asfaltata ed in parte solamente inghiaiaata.

Il lotto è completamente recintato in parte con rete metallica plastificata sorretta da piantoni metallici infissi su muretto in laterizio, in parte con elementi prefabbricati in cls ed in parte in muratura di blocchi in cls.

L'area è dotata di un accesso carraio prospettante sulla Strada Statale n. 9 Via Emilia, regolato da cancello in metallo con apertura scorrevole manuale.

DATI CATASTALI:

I beni immobiliari in esame risultano così censiti:

Catasto Terreni del Comune di Casalpusterlengo (LO)

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
31	35	-	Ente Urbano	-	00.77.40	-	-

Catasto Fabbricati del Comune di Casalpusterlengo (LO)

proprietà per 1/1

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
31	35	-	-	D/7	-	-	€ 13.345,25

Indirizzo: Viale dei Partigiani n. 26; piano T

POSIZIONE URBANISTICA:

Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Casalpusterlengo:

- Concessione Edilizia n. 182/78 del 15/12/1978;
- Concessione Edilizia n. 193/79 del 25/02/1980;
- Concessione Edilizia n. 224/80 del 16/12/1980;
- Concessione Edilizia n.179/81 del 30/10/1981.

Lo scrivente non ha reperito presso gli archivi dell'ufficio tecnico il relativo certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Casalpusterlengo.

CLASSIFICAZIONE P.R.G. VIGENTE:

L'area coperta e scoperta pertinenziale al fabbricato di cui trattasi, risulta classificata nel P.R.G. vigente del Comune di Casalpusterlengo così come segue:

– parte Zona Bd1 - Zona di completamento industriale ed artigianale con limite di edificabilità, interessata da un nuovo svincolo a rotatoria. Minima parte fascia di rispetto stradale e ferroviaria

RESIDUA POTENZIALITA' EDIFICATORIA:

Al fine di valutare la residua potenzialità edificatoria alla data attuale dell'area su cui insiste il complesso oggetto di stima, lo scrivente ha considerato la superficie fondiaria (Sf) dell'area stessa, dalla quale è stata dedotta la quota di superficie fondiaria imputabile ai fabbricati già esistenti.

Per il calcolo della quota di superficie fondiaria imputabile ai fabbricati già esistenti, lo scrivente ha fatto riferimento all'indice di Utilizzazione Fondiaria (U.F.) stabilito dall'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G.

vigente per le zone in cui ricade l'area stessa, che risulta essere pari a 0,60 mq/mq.

Poichè la superficie utile esistente, calcolata sulla scorta dei rilievi diretti in loco, risulta essere di mq 2.252,00, ne deriva che la quota di superficie fondiaria relativa ai fabbricati già esistenti, può essere così calcolata:

$\text{mq } 2.252,00 / 0,60 = \text{mq } 3.753,33$ (quota di Sf relativa ai fabbricati già esistenti)

Sulla scorta della superficie catastale del lotto, che risulta essere pari a mq 7.740,00, la quota di superficie fondiaria utilizzabile ai fini edificatori viene così calcolata:

$\text{mq } 7.740,00 - 3.753,33 = \text{mq } 3.986,67$, arrotondata a mq 3.980,00.

STATICA DEGLI IMMOBILI:

La statica dei fabbricati si presenta visivamente in buono stato; non sono visibili fessurazioni o deformazioni apprezzabili.

STATO DI MANUTENZIONE GENERALE:

Lo stato di manutenzione generale delle porzioni immobiliari costituenti il complesso immobiliare di cui trattasi, per quanto visionato dallo scrivente, è da intendersi discreto.

Si è riscontrata la presenza di manti di copertura in cemento amianto che necessitano di essere bonificati.

CONSISTENZE:

La consistenza delle porzioni immobiliari costituenti il complesso edificato oggetto di stima è stata determinata sulla scorta di rilievi diretti. Le superfici sono comprensive delle murature interne ed esterne (1/2 di quelle a confine con altre u.i. o con parti comuni).

L'area coperta e scoperta pertinenziale ai fabbricati oggetto di stima non viene quotata separatamente in quanto ricompresa nella valutazione delle porzioni immobiliari che insistono sulla medesima.

E' stata invece valutata separatamente la residua potenzialità edificatoria.

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

1) Capannone ad uso deposito = mq 1.138,00

2) Capannone ad uso deposito Capannone Pensiline laterali mq 328,00	= mq	734,00
3) Uffici e servizi	= mq	52,00
4) Residua potenzialità edificatoria - Superficie fondiaria (Sf) del lotto utilizzabile ai fini edificatori	= mq	3.980,00

VALORI DI STIMA:

Nella determinazione del valore di stima dei beni si è tenuto in conto di tutto quanto sopra, dell'andamento commerciale attuale con riferimento a transazioni avvenute di recente per beni aventi caratteristiche analoghe e in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- destinazione d'uso dei fabbricati;
- consistenze commerciali;
- disponibilità di area cortilizia esclusiva pertinenziale, che non viene quotata separatamente ma che contribuisce a valorizzare i fabbricati;
- vetustà dei fabbricati (circa 30-40 anni);
- discreto/mediocre stato di manutenzione generale. Si è riscontrata inoltre la presenza di manto di copertura in cemento amianto che necessita di essere bonificato (il valore di stima tiene in conto di tale situazione);
- ubicazione del complesso immobiliare, posto in zona artigianale/commerciale in fregio alla Strada Statale n. 9 Via Emilia, nella periferia sud dell'abitato di Casalpusterlengo;
- residua potenzialità edificatoria (superficie fondiaria del lotto utilizzabile ai fini edificatori) dell'area ove insiste il complesso immobiliare di cui trattasi;
- pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio(1° semestre 2010) che espone un valore compreso tra 500,00€/mq e 700,00€/mq per capannoni tipici in stato conservativo normale posti in Comune di Casalpusterlengo, Zona D – Periferica e un valore compreso tra 900,00€/mq e 1.200,00€/mq per uffici in stato conservativo ottimo posti nella medesima zona;
- ricerche di mercato effettuate presso professionisti operanti nel settore immobiliare e agenzie immobiliari che hanno riferito per l'attualità valori di mercato compresi tra 400,00€/mq e 550,00€/mq per capannoni aventi caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima e valori di mercato compresi tra 80,00€/mq e 100,00 €/mq per aree edificabili fronte strada poste in zone limitrofe a quella oggetto di analisi; essendo l'area annessa al complesso si ritiene applicare un valore leggermente inferiore.
- 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.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce alle porzioni immobiliari di cui trattasi il seguente valore di stima:

1) Capannone ad uso deposito
mq 1.138,00 x €/mq410,00 = € 466.580,00

2) Capannone ad uso deposito

	mq 734,00 x €/mq350,00	=€	256.900,00
Pensiline laterali	mq 328,00 x €/mq100,00	=€	32.800,00

3) Uffici e servizi mq 52,00 x €/mq 550,00 =€ 28.600,00

4) Residua potenzialità edificatoria - Sup. fondiaria (Sf) del lotto utilizzabile ai fini edificatori

mq 3.980,00 x €/mq80,00= € 318.400,00

=€ 1.103.280,00

A corpo arrotondati a =€ 1.100.000,00

(diconsi euro unmilione-centomila/00)

D. - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO e AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO. IL TUTTO COMPRESO IN UNA PALAZZINA DI TIPO CONDOMINIALE POSTA IN VICOLO CODOGNO - LOC. TRIULZA – IN COMUNE DI CODOGNO (LO)

1) appartamento posto al piano primo (fgl. 12, mapp. 296, sub. 705);

2) autorimessa posta al piano interrato (fgl. 12, mapp. 296, sub. 711).

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:

L'appartamento ed il garage sono compresi in una palazzina a due piani fuori terra ed uno interrato, posta in zona residenziale sita in Loc. Triulza, a circa 3 km dall'abitato di Codogno.



Il fabbricato ove sono poste le unità immobiliari di cui trattasi, presenta una struttura portante in c.a. e muratura in laterizio. I solai sono in laterocemento. La copertura è del tipo a falde inclinate con struttura in laterocemento e sovrastante manto in tegole di cemento anticate.

La lattoneria è in rame.

Le singole porzioni immobiliari oggetto di stima vengono a seguire riportate e descritte.

1) Appartamento posto al piano primo (fgl. 12, mapp. 296, sub. 705)

Trattasi di unità immobiliare di tipo residenziale costituita da soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, bagno, disimpegno, oltre a n. 2 balconi sui fronti est e ovest.

L'accesso avviene da vano scala condominiale.

Le tramezzature interne sono in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata.

I serramenti sono in legno con vetri termocamera e persiane. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta d'ingresso è del tipo blindata. I pavimenti sono in ceramica e in gres (balconi). I rivestimenti sono in ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sotto traccia, impianto citofonico, impianto idrosanitario e di riscaldamento autonomo con radiatori in acciaio.

2) Autorimessa posta al piano interrato (fgl. 12, mapp. 296, sub. 711)



Trattasi di autorimessa di tipo singola sufficientemente ampia posta al piano interrato. L'accesso avviene dall'area di manovra comune, con ingresso su Vicolo Codogno tramite rampa carrabile. L'accesso è regolato da basculante in lamiera zincata.

DATI CATASTALI:

I beni immobiliari di cui trattasi risultano così censiti:
Catasto Fabbricati del Comune di Codogno (LO)

Dati identificativi:

proprietà per 1/1.

Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
12	296	705	-	A/2	4	5 vani	€ 374,43

Indirizzo: Vicolo Codogno n. SC; piano 1-S1

Dati identificativi:

Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
12	296	711	-	C/6	3	17 mq	€ 51,80

Indirizzo: Vicolo Codogno n. SC; piano S1

POSIZIONE URBANISTICA:

L'edificio ove sono poste le unità immobiliari oggetto di valutazione è stato oggetto di completa ristrutturazione in forza di:

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 16978 (pratica edilizia n. 186/06) del 18/07/2006;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia in variante prot. n. 2815 (pratica edilizia n. 17/07) del 02/02/2007;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia in variante prot. n. 21952 (pratica edilizia n. 206/07) del 20/09/2007.

L'agibilità è stata attestata per silenzio-assenso con provvedimento prot. n. 7428 del 30/07/2009.

RAPPORTI LOCAZIONE – VINCOLI:

Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari di cui trattasi risultavano libere.

STATICA DEGLI IMMOBILI:

La statica dei fabbricati si presenta visivamente in buono stato; non sono visibili fessurazioni o deformazioni apprezzabili.

STATO DI MANUTENZIONE GENERALE:

Lo stato di manutenzione generale delle porzioni immobiliari costituenti il complesso immobiliare di cui trattasi, per quanto visionato dallo scrivente, è da intendersi ottimo (le unità sono ricomprese in un complesso immobiliare di recente ristrutturazione).

CONSISTENZE:

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

La superficie dei balconi è stata ragguagliata con coefficiente riduttivo pari a 0,50.

La superficie dell'autorimesse è quella utile catastale. La valutazione è comunque a corpo.

In base a tale criterio di misurazione, la superficie commerciale presa in considerazione ai fini estimativi risulta la seguente:

- 1) Appartamento posto al piano primo (di cui al fgl. 12, mapp. 296, sub. 705) = mq 82,00
- 2) Autorimessa posta al piano interrato (di cui al fgl. 12, mapp. 296, sub. 711) = mq 17,00

VALORE DI STIMA:

Nella determinazione del valore di stima dei beni si è tenuto in conto di tutto quanto sopra, dell'andamento commerciale attuale con riferimento a transazioni avvenute di recente per beni aventi caratteristiche analoghe e in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- consistenze e destinazioni d'uso;
- ottimo stato di manutenzione generale (le unità sono ricomprese in un complesso immobiliare di recente ristrutturazione);
- ubicazione in zona residenziale sita in Loc. Triulza, a circa 3 km dall'abitato di Codogno. - stato locativo: libere;
- pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2010) che espone un valore compreso tra 1.000,00€/mq e 1.4000,00€/mq per abitazioni civili in stato conservativo ottimo poste in Comune di Codogno, Zona D- Periferica e un valore compreso tra 600,00€/mq e 750,00€/mq per box in stato conservativo normale posti nella medesima zona;
- ricerche di mercato effettuate presso professionisti operanti nel settore immobiliare e agenzie immobiliari che hanno riferito per l'attualità valori di mercato compresi tra 1.100,00 €/mq e 1.300,00 €/mq per abitazioni aventi caratteristiche analoghe a quella oggetto di stima;
- prezzi di mercato riscontrati per altra unità abitativa in vendita nel medesimo complesso residenziale (unità al p.t. di mq 85,00 con giardino e cantina per la quale sono richiesti € 100.000,00);
- 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.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce alle porzioni immobiliari di cui trattasi il seguente valore di stima:

1) Appartamento posto al piano primo (fgl. 12, mapp. 296, sub. 705)
mq 82,00 x €/mq 1.200,00 = €98.400,00

2) Autorimessa posta al piano interrato (fgl. 12, mapp. 296, sub. 711)
A corpo = €15.000,00
Sommano in totale € 113.400,00

A corpo arrotondati a € 113.000,00

(diconsi euro cento-tredicimila/00).

**E. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ARTIGIANALE/
COMMERCIALE POSTO IN BRONI (Pavia), QUARTIERE
PIAVE N. 41, (PARTE DI RECENTE RISTRUTT. E AMPLIAMENTO)**

Il complesso immobiliare è costituito dalle seguenti porzioni immobiliari:

- 1) capannone ad uso deposito;

dell'abitato di Broni (PV), in un area ricompresa tra la Strada Statale n. 10 Padana Inferiore (lato sud), la Strada Provinciale n. 202 (lato est) e la linea ferroviaria Alessandria - Piacenza (lato nord), nelle immediate vicinanze del casello autostradale di Broni (autostrada A21 Torino - Piacenza);

- ricerche di mercato effettuate presso professionisti operanti nel settore immobiliare e agenzie immobiliari che hanno riferito per l'attualità valori di mercato compresi tra 750,00 €/mq e 900,00 €/mq per capannoni aventi caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima ed €/mq 80,00 / 90,00 per aree edificabili con la medesima destinazione urbanistica di quelle di cui trattasi; si ritiene però che il valore sia inferiore essendo l'area annessa al complesso.
- 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.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce alle porzioni immobiliari il seguente valore di stima:

1) Capannone ad uso deposito mq 812,00 x €/mq 700,00	= € 568.400,00
2) Fabbricato destinato ad uso ufficio/vendita e servizi mq 500,00 x €/mq 1.150,00	= € 575.000,00
3) Area coperta e scoperta di pertinenza mq 6.270,00 x €/mq 70,00	= € 438.900,00
Sommano in totale	= € 1.582.300,00
A corpo arrotondati a	= € 1.580.000,00

(diconsi euro un milione-cinquecentottantamila/00).

**F. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ARTIGIANALE/
COMMERCIALE DI VETUSTA COSTRUZIONE SITO IN BRONI (PV),
QUARTIERE PIAVE N. 41**

complesso immobiliare adiacente a quello sopradescritto anch'esso adibito alla vendita di materiale edile, costituito dalle seguenti porzioni immobiliari:

- 1) fabbricato ad uso deposito con locali ad uso ufficio;
- 2) fabbricato ad uso deposito con locali ad uso ufficio e locale caldaia, tettoia;
- 3) area coperta e scoperta di pertinenza.



DESCRIZIONE IMMOBILE:

Il complesso immobiliare oggetto di stima, risale ai primi decenni del secolo scorso, è costituito da n. 2 fabbricati ad uso deposito, con uffici e locali accessori, oltre ad ampia tettoia e area coperta e scoperta di pertinenza della superficie complessiva di mq 3.220,00.

I beni sono ubicati nella periferia est dell'abitato di Broni (PV), in un'area ricompresa tra la Strada Statale n. 10 Padana Inferiore e la linea ferroviaria Alessandria – Piacenza. Il complesso è in prossimità del casello autostradale di Broni (autostrada A21 Torino - Piacenza), posto a circa 250 mt dallo stesso.

Le singole porzioni immobiliari che costituiscono il complesso oggetto di stima sono le seguenti:.

1) Fabbricato ad uso deposito con locali ad uso ufficio

Trattasi di fabbricato a pianta pressoché rettangolare elevato in massima parte ad un solo piano fuori terra (zona deposito) ed in minima parte a due piani fuori terra (zona uffici).

Il fabbricato è costituito da due ampi locali destinati a deposito. Sulla testata ovest del fabbricato è presente una zona destinata ad uffici e servizi.

Il fabbricato presenta una struttura portante verticale costituita da muratura in mattoni pieni.

La copertura è del tipo a falde inclinate con capriate reticolari in metallo e orditura superiore in legno, con sovrastante manto in coppi.

Il pavimento dei depositi è in battuto di cemento.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico fuori traccia

2) Fabbricato ad uso deposito con locali ad uso ufficio e locali caldaie

Trattasi di fabbricato destinato a deposito a pianta pressoché rettangolare elevato a due piani fuori terra, con corpi di fabbrica secondari posti in aderenza ai fronti nord/ovest (zona uffici) e sud/est (locale caldaia).

Si precisa che nel corpo di fabbrica ad uso uffici sono in corso opere interne consistenti nella realizzazione di contropareti, predisposizione impianti, ecc. Il fabbricato presenta una struttura portante verticale costituita da muratura in mattoni pieni.

La copertura è del tipo a falde inclinate con capriate reticolari in metallo e orditura superiore in legno, con sovrastante manto in coppi.

Il pavimento dei depositi è in battuto di cemento.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico fuori traccia.

Le tettoie di collegamento sono con vecchie strutture portanti in metallo e sovrastante manto in cemento amianto.



3) Area coperta e scoperta di pertinenza

Il complesso immobiliare oggetto di stima insiste su un lotto avente una superficie totale (coperta e scoperta) pari a mq 3.220,00.

L'area scoperta presenta la pavimentazione in cemento.

L'accesso all'area di pertinenza avviene attraverso il mapp. 652.

DATI CATASTALI:

I beni immobiliari di cui trattasi risultano così censiti:

Catasto Terreni del Comune di Broni (PV)

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Porz.	QualitàCl.	Superficie	R.D.	R.A.
ha	are	ca				
5	650	-	Ente Urbano -	26 49	-	-

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Porz.	QualitàCl.	Superficie	R.D.	R.A.
ha	are	ca				
5	651	-	Ente Urbano -	05 71	-	-

Catasto Fabbricati del Comune di Broni (PV)

proprietà per 1/1.

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
5	650	4	-	D/8	-	-	€ 2.592,61

Indirizzo: Quartiere Piave n. 41; piano T-1

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
5	651	-	D/8	-	-	-	€ 970,94

Indirizzo: Quartiere Piave n. 41; piano T-1

POSIZIONE URBANISTICA:

Il corpo originario del complesso immobiliare oggetto di stima, originariamente era destinato a mulino per la macinazione di granaglie e successivamente a fabbrica per conserve alimentari e risale ad epoca antecedente il 01/09/1967.

Lo scrivente non ha reperito presso gli archivi del Comune di Broni né pratiche edilizie relative al complesso edificato di cui trattasi, né il relativo certificato di abitabilità/agibilità.

CLASSIFICAZIONE NEL P.R.G. VIGENTE:

L'area coperta e scoperta pertinenziale al fabbricato di cui trattasi, risulta classificata nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente del Comune di Broni così come segue:

– Ambiti di trasformazione soggetti ad intervento urbanistico preventivo (PII)-Scheda PII 28 (art. 41 del Piano delle Regole).

STATICA IMMOBILI:

La statica dei fabbricati si presenta visivamente in mediocre/scadente stato. La copertura del corpo di fabbrica di cui al punto 2 risulta puntellata internamente.

STATO MANUTENZIONE GENERALE:

Lo stato di manutenzione generale delle porzioni immobiliari costituenti il complesso immobiliare di cui trattasi, per quanto visionato dallo scrivente, è da intendersi mediocre/scadente.

CONSISTENZE:

La consistenza commerciale delle porzioni immobiliari costituenti il complesso edificato oggetto di stima è stata determinata sulla scorta di rilievi diretti. Le superfici prese in esame sono comprensive delle murature interne ed esterne (1/2 di quelle a confine con altre u.i. o con parti comuni).

Non è compreso nella stima una parte dell'immobile facente parte del mapp. 650 in quanto in capo a terzi.



L'area coperta e scoperta pertinenziale viene valutata a parte. La relativa superficie è stata calcolata graficamente sulla scorta delle planimetrie catastali.

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

Depositi piano terra corpi 1 e 2 = mq 1.057,00

Deposito piano primo corpo 2 = mq 335,00

Uffici corpo 2 = mq 47,00

Tettoie = mq. 834,00

Area coperta e scoperta di pertinenza 3 = mq 2.600,00



VALORI 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 con riferimento a transazioni avvenute di recente per beni aventi caratteristiche analoghe e in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- destinazione d'uso dei fabbricati;
- consistenze commerciali;
- disponibilità di area cortilizia esclusiva pertinenziale, che viene quotata separatamente;
- fabbricati di vetusta edificazione;
- mediocre/scadente stato di manutenzione generale;
- ubicazione del complesso immobiliare, posto nella periferia est dell'abitato di Broni (PV), in un'area ricompresa tra la Strada Statale n. 10 Padana Inferiore (lato sud), la Strada Provinciale n.

202 (lato est) e la linea ferroviaria Alessandria - Piacenza (lato nord), nelle immediate vicinanze del casello autostradale di Broni (autostrada A21 Torino - Piacenza);
– 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.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce alle porzioni immobiliari di cui trattasi il seguente valore di stima:

Depositi piano terra corpi e uffici corpo 1-2

mq 1.057,00 x €/mq250,00 = € 264.250,00

Deposito piano primo corpo 2

mq 335,00 x €/mq150,00 = € 50.250,00

Uffici corpo 2

mq 47,00 x €/mq300,00 = € 14.100,00

Tettoie

mq 834,00 x €/mq60,00 = € 50.040,00

Area coperta e scoperta di pertinenza 3

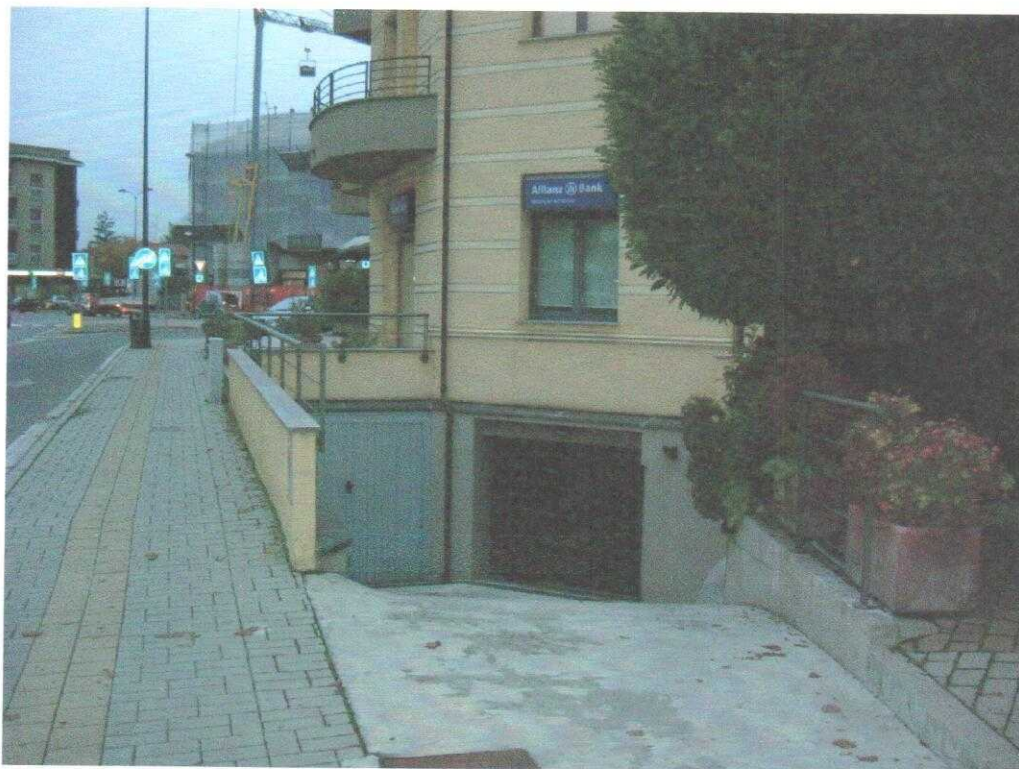
mq 2.600,00 x €/mq65,00 = € 169.000,00

Sommano in totale = € 547.640,00

A corpo arrotondati a € 550.000,00

(diconsi euro cinquecento-cinquantamila/00).

G. AUTORIMESSA DOPPIA POSTA AL PIANO INTERRATO DI UN FABBRICATO DENOMINATO “PALAZZO PORTA VENETO”, SITO A PIACENZA INCROCIO TRA VIA BIANCHI E VIA VENETO



DESCRIZIONE IMMOBILE:

Trattasi di autorimessa di tipo doppio posta al piano interrato di un condominio di quattro piani fuori terra ed uno interrato. L'accesso avviene da Via Bianchi tramite rampa carrabile.

L'unità immobiliare presenta il pavimento in battuto di cemento. Non è presente alcun serramento a chiusura dell'ingresso. L'impianto elettrico deve essere ultimato con l'installazione di canalette, corpi illuminati, interruttori, ecc.

DESCRIZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta essere così censita:

Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza

proprietà per

1000/1000.

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
49	101	22	1	C/6	6	31 mq	€ 184,12

Indirizzo: Via Francesco Saverio Bianchi; piano S1

DESTINAZIONE P.R.G.

Anche se ininfluente ai fini della stima si precisa che il fabbricato ove è posta l'unità immobiliare oggetto di stima è classificato dal P.R.G. del Comune di Piacenza come "Tessuti a media densità" (art. 27 dell N.T.A.).

RAPPORTI LOCAZIONI VINCOLI

Alla data del sopralluogo, l'autorimessa di cui trattasi era libera.

STATICA IMMOBILE:

La statica del fabbricato ove è posta l'autorimessa di cui trattasi si presenta visivamente in buono stato; non sono visibili fessurazioni o deformazioni apprezzabili.

STATO MANUTENZIONE GENERALE:

Lo stato di manutenzione dell'unità di cui trattasi è da intendersi discreto. Si sono rilevate tracce di umidità in alcuni punti delle murature contro terra.

CONSISTENZA:

Ai fini estimativi, si è considerato la superficie reale netta dell'autorimessa rilevata in loco.

– autorimessa (fgl. 49, mapp. 101, sub. 22) = mq 24,00

La valutazione è comunque a corpo.

VALORE DI STIMA DEI BENI:

Nella determinazione del valore di stima dei beni di cui trattasi si è tenuto conto di tutto quanto sopra, dell'andamento commerciale attuale con riferimento a transazioni avvenute di recente in zona per beni aventi caratteristiche analoghe ed in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- superficie utile rilevata in loco e destinazione d'uso;
- ubicazione in zona residenziale dotata di tutti i servizi;
- discreto stato di manutenzione. Si sono rilevate tracce di umidità in alcuni punti delle murature contro terra. L'impianto elettrico è da ultimare;
- stato locativo: libera;
- pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2010) che espone un valore compreso tra 1.300,00€/mq e 1.600,00€/mq per autorimesse poste in Comune di Piacenza, Zona B3 - Centrale/Vie esterne le mura farnesiane;
- ricerche di mercato effettuate presso professionisti operanti nel settore immobiliare e agenzie immobiliari che hanno riferito per l'attualità valori di mercato compresi tra 1.300,00€/mq e 1.400,00€/mq per autorimesse aventi caratteristiche analoghe a quella oggetto di stima;
- 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.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce alle unità immobiliari di cui trattasi, ritenute finite e libere da persone e cose, il seguente valore di stima:

Autorimessa (fgl. 49, mapp. 101, sub. 22)

A corpo= € 30.000,00

(diconsi euro trentamila/00)

PRECISAZIONE FINALE

Si fa presente che non è stata effettuata la verifica di rispondenza tecnica fra stato di fatto degli immobili e i titoli abilitativi.

RIEPILOGO VALORI:

A. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO COMMERCIALE SITO A MONTICELLI D'ONGINA(PC), VIA BREDA N.65(STRADA STATALE N.10 - PADANA INFERIORE)

Valore di stima= €. 1.770.000,00

B. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ARTIGIANALE/COMMERCIALE SITO A FIOREZZUOLA D'ARDA (PC), VIA BONATI N. 11, ANGOLO VIA F.LLI MAGNI

Valore di stima= €. 1.350.000,00

C. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ARTIGIANALE/COMMERCIALE SITO IN COMUNE DI CASALPUSTERLENGO (LO), VIALE DEI PARTIGIANI N. 26 (S.S. N. 9 VIA EMILIA)

Valore di stima= €. 1.100.000,00

D. -APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO e AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO, IL TUTTO SITO IN FABBRICATO POSTO IN VICOLO CODOGNO - LOC. TRIULZA - COMUNE DI CODOGNO (LO)

Valore di stima= €. 113.000,00

~~**E. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ARTIGIANALE/COMMERCIALE SITO IN BRONI (PV), QUARTIERE PIAVE N. 41, DI RECENTE RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO**~~

~~Valore di stima= €.1.580.000,00~~

F. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ARTIGIANALE/COMMERCIALE DI VETUSTA COSTRUZIONE SITO IN BRONI (PV), QUARTIERE PIAVE N. 41

Valore di stima= €.550.000,00

G. AUTORIMESSA DI TIPO DOPPIO POSTA AL PIANO INTERRATO DI UN FABBRICATO DENOMINATO "PALAZZO PORTA VENETO", SITO A PIACENZA INCROCIO VIA BIANCHI - VIA VENETO.

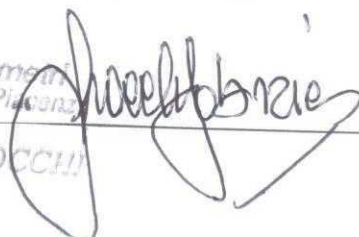
Valore di stima= €.30.000,00

Sommano in totale € 6.493.000,00 (diconsi euro seimilioni-quattrocentonovantatremila/00)

Piacenza 14 novembre 2011.

Geom. Fabrizio Gnocchi

Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N. 883
FABRIZIO GNOCCHI



Tribunale di Piacenza – Sezione Fallimentare

Sentenza 25/31 gennaio 2011 – N. 6/2011

Giudice Delegato Dott. Luca Milani

Curatore Avv. Andrea Loranzi



Il sottoscritto geom. Fabrizio Gnocchi residente a Piacenza via F. Arcelli, 2, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Piacenza al n. 993, in data 10/05/2016 ha ricevuto un secondo incarico per aggiornare, la prima perizia di stima ad oggi, degli immobili all'attivo fallimentare della

Al riguardo si fa presente che causa la forte e continua sofferenza del mondo delle costruzioni edili e conseguentemente delle filiere che sorreggevano e vivevano del settore sta portando il mondo immobiliare in una crisi di elevate dimensioni e durata, il forte sviluppo immobiliare dei 15 anni passati, lascia forti consistenze invendute sul mercato; la pianificazione urbanistica, pur avendo ridotto le aspettative di costruzione, mostra oggi piani ed interventi approvati fermi. Si riscontra inoltre uno scollamento vistoso tra i valori determinati dai Comuni ai fini IMU, gli accertamenti dell'Agenzia delle Entrate, e la **realta' attuale di mercato**.

Questo contesto deve essere considerato ed evidenziato ai fini estimativi, perché la teoria del valore certificato esigibile degli immobili oggi risulta di fatto impraticabile, il valore comparativo non è più riscontrabile, pertanto è d'obbligo fare chiarezza:

il criterio per la determinazione del valore di mercato della piena proprietà si riferisce oggi ancor più del passato, causa l'assenza del gioco della speculazione, al prezzo di mercato più basso come punto d'incontro della domanda e dell'offerta;

Causa un'ampia offerta, una scarsa richiesta che sommata a crisi economica, carenza di lavoro nel mondo della piccola industria e commercio si è mediamente constatato che i prezzi rispetto il 2011 per immobili articolati e nello stato di fatto come quelli in esame hanno subito una flessione del 20/30%.- ed a parere dello scrivente venendo sempre meno il gioco della speculazione edilizia i prezzi di questi immobili artigianali/commerciali dovranno ancora scendere al mero costo di costruzione e trasformazione.

Dopo aver espletato un accertamento sui luoghi da stimare di cui trattasi, eseguite le opportune indagini e considerazioni, accertato le caratteristiche costruttive, di finitura e lo stato di manutenzione,

Verificato presso i rispettivi uffici Tecnici dei Comuni ove gli immobili di cui trattasi sono ubicati la posizione edilizia per la loro classificazione urbanistica.

Eseguite indagini sulla commerciabilità dei beni, al fine di rideterminarne il più probabile valore di mercato alla data attuale, espone quanto segue.

METODO DI STIMA

Anche se il mercato degli edifici commerciali/industriali è caratterizzato da un modesto numero trattative e compravendite, lo scrivente ritiene che il procedimento di stima più equilibrato, sia

quello sintetico comparativo, conosciuto attraverso prezzi recentemente trattati e realizzati per beni simili.

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

Sulla base dell'elenco fornito in data 29/07/2011 gli immobili oggetto di stima sono i seguenti:

A. IMMOBILE DI TIPO COMMERCIALE POSTO IN MONTICELLI D'ONGINA (PC), VIA BREDA N.65 - STRADA STATALE N.10 - PADANA INFERIORE.

B. IMMOBILE DI TIPO ARTIGIANALE/COMMERCIALE POSTO IN FIORENZUOLA D'ARDA (PC), VIA BONATI N. 11, ANGOLO CON VIA F.LLI MAGNI.

C. IMMOBILE DI TIPO ARTIGIANALE/COMMERCIALE POSTO IN COMUNE DI CASALPUSTERLENGO (LO), VIALE DEI PARTIGIANI N. 26 -S.S. N. 9 VIA EMILIA.

D. APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO e AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO, IL TUTTO SITO IN PALAZZINA DI TIPO CONDOMINIALE POSTO IN VICOLO CODOGNO - LOC. TRIULZA - COMUNE DI CODOGNO (LO)

E. IMMOBILE DI TIPO ARTIGIANALE/COMMERCIALE POSTO IN BRONI (PV), QUARTIERE PIAVE N. 41. (parte di vecchia costruzione).

F. AUTORIMESSA DI TIPO DOPPIO POSTA AL PIANO INTERRATO DI UN FABBRICATO DENOMINATO "PALAZZO PORTA VENETO", POSTO IN PIACENZA ANGOLO VIA BIANCHI -VIA VENETO.

Individuazione, e stima dei beni immobili sopracitati Per la descrizione si rimanda alla perizia originale

A. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO COMMERCIALE SITO IN MONTICELLI D'ONGINA (PC), VIA BREDA N. 65 (STRADA STATALE N. 10 PADANA INFERIORE)

- Trattasi di immobile di tipo commerciale adibito alla vendita di materiale edile, costituito da:
- 1) unità immobiliare commerciale strutturata su tre livelli (piani seminterrato, rialzato e primo) costituita da ampia area espositiva/magazzino completa di uffici, servizi igienici e locale caldaia posto in corpo di fabbrica esterno adiacente al fronte nord (rif. foglio. 16, mapp. 120, sub. 1);
 - 2) unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano seminterrato (rif. foglio. 16, mapp. 120, sub. 2);
 - 3) unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo (rif. foglio. 16, mapp. 120, sub. 3);
 - 4) autorimessa esterna (rif. foglio. 16, mapp. 121);
 - 5) area coperta e scoperta pertinenziale (rif. foglio. 16, mapp. 120, 121 e 122);
 - 6) appezzamenti di terreno in massima parte edificabili (rif. foglio. 16, mapp. 68, 75, 76 e 78).

DATI CATASTALI:

I beni immobiliari di cui trattasi risultano così censiti:

Catasto Terreni del Comune di Monticelli d'Ongina (PC)

Area di enti urbani e promiscui**Dati identificativi**

Fgl.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie
------	-------	-------	---------	-----	------------

16	120	-	Ente Urbano	-	00.14.05
----	-----	---	-------------	---	----------

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie
------	-------	-------	---------	-----	------------

16	121	-	Ente Urbano	-	00.01.00
----	-----	---	-------------	---	----------

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie
------	-------	-------	---------	-----	------------

16	122	-	Ente Urbano	-	00.58.75
----	-----	---	-------------	---	----------

proprietà per 1/1.**Dati identificativi**

Fgl.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
------	-------	-------	---------	-----	------------	------	------

16	68	-	seminativo	3	00.06.30	€ 4,30	€ 6,02
----	----	---	------------	---	----------	--------	--------

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
------	-------	-------	---------	-----	------------	------	------

16	75	-	semin arbor	1	00.75.40	€ 76,32	€ 81,78
----	----	---	-------------	---	----------	---------	---------

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
------	-------	-------	---------	-----	------------	------	------

16	76	-	seminativo	1	01.04.10	€ 102,74	€ 112,90
----	----	---	------------	---	----------	----------	----------

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
------	-------	-------	---------	-----	------------	------	------

16	78	-	seminativo	3	00.12.32	€ 8,42	€ 11,77
----	----	---	------------	---	----------	--------	---------

Catasto Fabbricati del Comune di Monticelli d'Ongina (PC)**proprietà per 1/1.****Dati identificativi**

Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
------	-------	------	------	------	-----	-------	---------

16	120	1	-	D/8	-	-	€ 12.664,76
----	-----	---	---	-----	---	---	-------------

Indirizzo: Strada Statale Padana Inferiore; piano 1/2-S1

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
------	-------	------	------	------	-----	-------	---------

16	120	2	-	A/2	3	5 vani	€ 348,61
----	-----	---	---	-----	---	--------	----------

Indirizzo: Strada Statale 10 Padana Inferiore; piano T

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
------	-------	------	------	------	-----	-------	---------

16 120 3 - A/2 3 7 vani € 488,05
Indirizzo: Strada Statale 10 Padana Inferiore; piano 3

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
16	121	-	-	C/6	4	88 mq	€ 240,88

Indirizzo: Strada Statale Padana Inferiore 10; piano T

CLASSIFICAZIONE NEL P.R.G. :

I beni immobiliari oggetto di stima risultavano classificati nel P.R.G. el Comune di Monticelli d'Ongina, come segue:

parte come: "ZONE b2 = b2.2: STRUTTURE COMMERCIALI MEDIO GRANDI NON ALIMENTARI" (art. 15/all.A delle N.T.A.);

parte come: "ZONE D: A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA - ZONA D2: PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO" (art. 55 delle N.T.A.);

□AZIONE PRODUTTIVA - ZONA D5: PRODUTTIVE DI ESPANSIONE" (art. 58 delle N.T.A.);

□IONE DEL CARBURANTE" (art. 61 delle N.T.A.);

parte come: "ZONE E: DESTINATE ALL'AGRICOLTURA - ZONE E3: ZONE AGRICOLE DI RISPETTO ASSOLUTO ALL'ABITATO" (art. 73 delle N.T.A.);

parte come: "ZONE F - G: DI USO PUBBLICO - ZONE F2: DESTINATE ALLA VIABILITA'" (art. 76 delle N.T.A.);

parte come: "ZONE F - G: DI USO PUBBLICO - ZONE G: SERVIZI DI QUARTIERI O FRAZIONI - DESTINAZIONE SPECIFICA = VP - VERDE PUBBLICO" (art. 78 delle N.T.A.);

parte come: "ZONE F - G: DI USO PUBBLICO - ZONE G: SERVIZI DI QUARTIERI O FRAZIONI - DESTINAZIONE SPECIFICA = P - PARCHEGGI" (art. 78 delle N.T.A.);

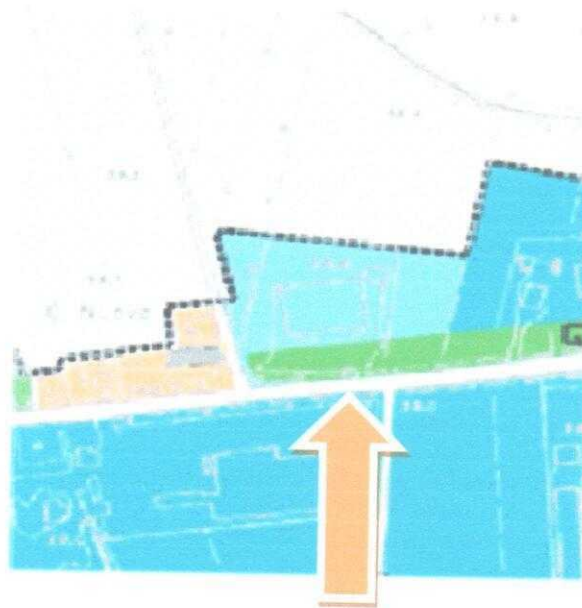
NUOVA CLASSIFICAZIONE NEL P.S.C :

Sulla base del nuovo PSC approvato il 02/05/2013 (Delibera N.8) ma ancora privo di normativa RUE risulta stralciata l'area produttiva di espansione e più precisamente come segue:

Parte come "TESSUTO PER ATTIVITA' COMMERCIALI" riguardante i mappali 120,121,122 interi e mappali 75 e 76 parte il tutto per una superficie desunta dall' estratto PSC scala 1:5000 per una superficie di circa mq. 11.500

Parte come "SERVIZI DI QUARTIERE" riguardante i mappali 122 parte e 75 parte per una superficie di circa mq. 2400







Parte come "TERRITORIO URBANIZZABILE" per la parte restante dei mappali 75 e 76 e mappali 68 e 78 interi che in base ai vecchi strumenti urbanistici corrisponde alla zona agricola e di rispetto all'abitato che risultano per la restante pari a mq.13292 vedi sottostante estratto da PSC



P.S.C.
 Comune di
**MONTICELLI
 D'ONGINA**
 (Piacenza)

Immobile in oggetto

Legenda:

-  **TESSUTO PER ATTIVITÀ COMMERCIALI**
TESSUTO DESTINATO AL COMERCIO URBANISTICO LOTTATO A DIMENSIONI PREDETERMINATE, DAL PUNTO DI VISTA FUNZIONALE ED ECONOMICO, LA PRESSIONE DEL SUO PIANTE STRUTTURALE AL CENTRO DEL LOTTO CHE SI RIFERISCE ALLO SPEDIMENTAZIONE.
-  **ASSE STRUTTURA COMMERCIALE DI VICINATO**
-  **TESSUTI DA RIQUALIFICARE (ALLEGATO 6)**
- AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (ART. 34 R.L.T.)**
- SERVIZI URBANI E TECNOLOGICI**
 -  **U1** - ZONE PER ATTREZZATURE DIMENSIONALI
 -  **U2** - ZONE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE
- SERVIZI DI QUARTIERE**
 -  **Q1** - ZONE PER ATTREZZATURE SOCIALETTICHE
 - Q2** - ZONE PER ATTREZZATURE SOCIALI E DI INTERESSI COMUNE
 - Q3** - ZONE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE
 - Q4** - ZONE PER VERDE ATTREZZATO E PARCO PUBBLICO
 - Q5** - ZONE PER PARCHEGGIO ATTREZZATO
 - Q6** - ATTREZZATURE SPORTIVE



STATICA DEGLI IMMOBILI:

La statica dei fabbricati visivamente sono ancora in discreto stato; non sono visibili fessurazioni o deformazioni apprezzabili.

STATO DI MANUTENZIONE GENERALE:

Lo stato di manutenzione generale delle porzioni immobiliari costituenti il complesso immobiliare è assente, si è riscontrato infiltrazione di acque meteoriche dal tetto al primo piano.

Dalla data della perizia il fabbricato è ulteriormente degradato e visivamente peggiorato

CONSISTENZE:

La consistenza delle porzioni immobiliari costituenti il complesso edificato oggetto di stima è stata determinata sulla scorta di rilievi diretti. Le superfici prese in esame sono comprensive delle murature interne ed esterne (1/2 di quelle a confine con altre u.i. o con parti comuni).

La superficie dell'autorimessa è quella utile catastale.

Le superfici relative ai terreni sono quelle catastali, tenendo comunque conto delle differenti destinazioni di P.R.G. (per la zona già D2 ora TESSUTO PER ATTIVITA' COMMERCIALI non si è considerata, ai fini estimativi, la fascia di rispetto stradale).

In base a tale criterio di misurazione, le superfici commerciali presa in considerazione ai fini estimativi risultano la seguenti:

1) Unità immobiliare commerciale (fgl. 16, mapp. 120,sub. 1)

Piano rialzato - esposizione, uffici	= mq	1.346,00
Piano primo – esposizione	= mq	1.661,00
Piano seminterrato – magazzino	= mq	1.370,00
Piano seminterrato - locale caldaia	= mq	22,00

2) Appartamento posto al piano seminterrato (fgl. 16, mapp. 120, sub. 2) = mq 70,00

3) Appartamento posto al piano secondo (fgl. 16, mapp. 120, sub. 2) = mq 153,00

4) Autorimessa esterna (fgl. 16, mapp. 121) = mq 88,00

5) Area coperta e scoperta pertinenziale al complesso immobiliare

(foglio. 16, mapp. 120, 121, 122, 75 parte 76 parte) mq 11500-2400= 9100

Ora "TESSUTO PER ATTIVITA' COMMERCIALI" = mq 9.100,00

6) Appezzamenti di terreno (foglio. 16, mapp. 68, 75 parte, 76 parte e 78)

In base al vecchio PRG l'area risultava così inserita

Zona D2 - Produttiva di completamento	= mq	2.500,00
Zona D5 - Produttiva di espansione	= mq	13.600,00
Zona E3: Zone agricole	= mq	1.862,00
Detta zona in base al nuovo PSC risulta stralciata ed inserita come "TERRITORIO URBANIZZABILE" per circa	= mq.	13.292,00

VALORE DI STIMA:

Per la determinazione del valore di stima dei beni si è tenuto in conto dell'ulteriore peggioramento

del mercato commerciale immobiliare attuale con riferimento a nuove trattazioni avvenute di recente per beni aventi caratteristiche analoghe e in particolare dei seguenti elementi:

- destinazione d'uso dei fabbricati;
- consistenze commerciali,
- disponibilità di area cortilizia esclusiva pertinenziale, che contribuisce a valorizzare i fabbricati di cui trattasi;
- vetustà dei fabbricati (circa 45 anni);
- scadente stato di manutenzione generale;
- conformazione geometrica degli appezzamenti di terreno;
- classificazione di P.R.G. e nuovo PSC
- ubicazione in zona periferica posta ad est dell'abitato di Monticelli d'Ongina (PC), con fronte lungo Strada Statale n. 10 Padana Inferiore;

Da nuove ricerche di mercato effettuate presso professionisti operanti nel settore immobiliare e agenzie immobiliari hanno riferito per l'attualità valori inferiori causa la carenza di mercato compresi tra 200,00 €/mq e 400,00 €/mq per unità immobiliari di costruzione più recente paragonabile a quelle oggetto di stima;

- per le aree produttive di completamento già (D2), urbanizzate, ora classificato da PSC come "tessuto per attività commerciali", si sono raccolte indicazioni medie comprese fra i 45 e 70€/mq;
- le aree aventi destinazione di P.R.G. D5, da urbanizzare, ora stralciate si è fatto riferimento al prezzo di vendita di terreno agricolo del comune di Monticelli pari a 5€/mq..
- situazione attuale del mercato immobiliare, è sempre in forte crisi, caratterizzata da una notevole offerta di beni immobiliari disponibili alla vendita e da una richiesta limitatissima. A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce alle porzioni immobiliari di cui trattasi il seguente nuovo valore di stima, che tenuto conto della complessità e situazione dell'immobile, nonché delle spese che dovrà sostenere il futuro acquirente per la rimessa in pristino e rifacimento finiture, il valore deve essere più appetibile.

Per cui si ritiene che il valore massimo percepibile sia il seguente:

1) Unità immobiliare commerciale (fgl. 16, mapp. 120, sub. 1)		
Piano rialzato - esposizione, uffici mq. 1.346,00 x €/mq 150,00		= € 201.900,00
Piano primo – esposizione mq. 1.661,00 x €/mq 125,00		= € 207.625,00
Piano seminterrato – magazzino mq. 1.370,00 x €/mq 100,00		= € 137.000,00
Piano seminterrato - locale caldaia mq. 22,00 x €/mq 100,00		= € 2.200,00
2) Appartamento posto al piano seminterrato (fgl. 16, mapp. 120, sub. 2)		
mq 70,00 x €/mq 350,00		= € 24.500,00
3) Appartamento posto al piano secondo (fgl. 16, mapp. 120, sub. 2)		
mq 153,00 x €/mq 400,00		= € 61.200,00
4) Autorimessa esterna (fgl. 16, mapp. 121) mq 88,00 x €/mq.180,00		= € 15.840,00
5) Appezzamenti di terreno (fgl. 16, mapp. 68, 75, 76 e 78)		
Zona ex D2 ora Tessuto per attività commerciali - mq. 9.100,00 x €/mq 45,00		= € 409.500,00
Zona E3: Zone agric. ora Territorio urbanizzabile mq. 13.292 x €/mq 5,00		= € 66.450,00
	Totale	€ 1.126.215,00

A corpo arrotondati a € 1.125.000,00

(diconsi euro unmilione-centoventicinquemila/00).

**B. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ARTIGIANALE/
COMMERCIALE POSTO IN FIORENZUOLA D'ARDA (PC), VIA
BONATI N. 11, ANGOLO CON VIA F.LLI MAGNI.**

Trattasi di immobile di tipo artigianale/commerciale costituito da n. 2 capannoni affiancati ad uso magazzino, oltre ad area coperta e scoperta di pertinenza e contorno, il tutto individuato come segue:

- 1) capannone ad uso magazzino;
- 2) capannone ad uso magazzino (parte priva del tamponamento perimetrale);
- 3) area coperta e scoperta di pertinenza.

DATI CATASTALI:

I beni immobiliari di cui trattasi risultano così censiti:
Catasto Terreni del Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC)

AREA DI ENTI URBANI e PROMISCUI

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
40	576	-	Ente Urbano	-	00.75.33	-	-

Catasto Fabbricati del Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC)

, proprietà per 1/1

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
40	576	-	2	D/1	-	-	€ 11.180,00

Indirizzo: Via da denominare; piano T

POSIZIONE URBANISTICA:

Il complesso immobiliare risulta edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Fiorenzuola d'Arda:

- Concessione Edilizia n. 66/2002 del 05/07/2002;
- Concessione Edilizia n. 120/2002 del 26/11/2002.

Lo scrivente non ha reperito presso gli archivi del Comune di Fiorenzuola d'Arda il relativo certificato di abitabilità/agibilità.

CLASSIFICAZIONE NEL P.S.C. VIGENTE:

Da indagini espletate presso l'ufficio tecnico del Comune di Fiorenzuola d'Arda la posizione urbanistica risulta invariata:

L'area coperta e scoperta pertinenziale al complesso immobiliare oggetto di stima risulta classificata nel Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Fiorenzuola d'Arda come Ambiti

specializzati per attività produttive.

Le prescrizioni in tali zone sono indicate all'art. 3.3.5 del Regolamento Urbanistico Edilizio - Ambito consolidato produttivo ASP-C.

Comprende le zone sottoposte a pianificazione attuativa preventiva, per le quali la proposta di piano particolareggiato è stata presentata prima della data di adozione del PSC (08 luglio 2009). Per tali zone, gli interventi si attuano mediante le modalità previste dalla convenzione urbanistica allegata al piano; per quanto non specificato nelle convenzioni si fa riferimento al R.U.E.

RESIDUA POTENZIALITA' EDIFICATORIA:

Al fine di stabilire la residua potenzialità edificatoria alla data attuale dell'area su cui insiste il complesso oggetto di stima, lo scrivente ha considerato la superficie fondiaria (Sf) dell'area stessa, dalla quale è stata dedotta la quota di superficie fondiaria imputabile ai fabbricati già esistenti.

Per il calcolo della quota di superficie fondiaria pertinente ai fabbricati già esistenti, lo scrivente ha fatto riferimento all'indice di Utilizzazione Fondiaria (U.F.) riportato dal progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 66/2002, a firma dell'Arch. Massimo Bassini, relativo all'edificazione del complesso immobiliare di cui trattasi, che risulta essere pari a 0,58 mq/mq.

Poichè la superficie utile esistente, calcolata sulla scorta dei rilievi diretti, risulta essere di mq 1.571,00, ne deriva che la quota di superficie fondiaria relativa ai fabbricati già esistenti, può essere così calcolata:

$mq\ 1.571,00 / 0,58 = mq\ 2.708,62$ (quota di Sf relativa ai fabbricati già esistenti)

Sulla scorta della superficie catastale del lotto, che risulta essere pari a mq 7.533,00, la quota di superficie fondiaria ancora utilizzabile ai fini edificatori viene così calcolata:

$mq\ 7.533,00 - 2.708,62 = mq\ 4.824,38$, arrotondata a mq 4.820,00.

RAPPORTI DI LOCAZIONE :

Il complesso immobiliare di cui trattasi è utilizzato per la vendita di materiale edile.

STATICA IMMOBILE:

La statica dei fabbricati si presenta visivamente in buono stato; non sono visibili fessurazioni o deformazioni apprezzabili.

STATO DI MANUTENZIONE GENERALE:

Lo stato di manutenzione generale delle porzioni immobiliari costituenti il complesso immobiliare di cui trattasi, per quanto visionato, è da ritenersi buono.

CONSISTENZE.:

La consistenza delle porzioni immobiliari costituenti il complesso edificato oggetto di stima è stata determinata sulla scorta di rilievi. Le superfici sono comprensive delle murature interne ed esterne (1/2 di quelle a confine con altre u.i. o con parti comuni).

L'area coperta e scoperta pertinenziale ai fabbricati oggetto di stima non viene quotata

separatamente in quanto ricompresa nella valutazione delle porzioni immobiliari che insistono sulla medesima.

E' stata invece valutata separatamente la residua potenzialità edificatoria così come individuata al precedente paragrafo.

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

- 1) Capannone ad uso magazzino = mq777,00
- 2) Capannone ad uso magazzino = mq794,00 (privo del tamponamento perimetrale)
- 3) Residua potenzialità edificatoria - quota di Superficie fondiaria (Sf) del lotto utilizzabile ai fini edificatori = mq 4.820,00

VALORI DI STIMA:

Nella determinazione del valore di stima si è tenuto in conto di tutto quanto sopra, dell'andamento commerciale attuale con riferimento a trattazioni avvenute di recente per beni vicini e aventi caratteristiche analoghe e in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- destinazione d'uso dei fabbricati;
- consistenze commerciali;
- disponibilità di area cortilizia esclusiva pertinenziale, che non viene quotata separatamente ma che contribuisce a valorizzare i fabbricati
- vetustà dei fabbricati (circa 14 anni, quindi di recente edificazione); - buono stato di manutenzione generale;
- ubicazione del complesso immobiliare, in zona artigianale/produttiva di recente urbanizzazione (Lottizzazione Roda) posta nella periferia sud/est dell'abitato di Fiorenzuola d'Arda, area ricompresa tra la Via Emilia Parmense a nord e la tangenziale a sud;
- residua potenzialità edificatoria dell'area ove insiste il complesso immobiliare di cui trattasi;
- Nuove ricerche di mercato effettuate presso professionisti operanti nel settore immobiliare e agenzie immobiliari, hanno riferito che i valori di mercato sono in ribasso e non più compresi tra 600,00 €/mq e 800,00 €/mq ma compresi tra 400 e 600 €/mq per capannoni aventi caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima ed €/mq 70,00 e non €/mq 80,00 / 90,00 per aree edificabili con la medesima destinazione urbanistica di quella in esame, tenuto conto di applicare un valore leggermente inferiore, essendo l'area non un lotto indipendente.
- situazione attuale del mercato immobiliare, in forte crisi, caratterizzata da una notevole offerta di beni immobiliari disponibili alla vendita e da una richiesta limitatissima.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce alle porzioni immobiliari in esame il seguente valore di stima:

- 1) Capannone ad uso magazzino
Mq. 777,00 x €/mq.400,00 = €.310.800,00
- 2) Capannone ad uso magazzino (privo del tamponamento perimetrale)
Mq. 794,00 x €/mq.350,00 = €.277.900,00
- 3) Residua potenzialità edificatoria - quota di Sup. fondiaria (Sf) del lotto utilizzabile ai fini edificatori

Mq. 4.820,00 x €/mq.65,00 = € 337.400,00
Sommano in totale = € 1.027.260.00

A corpo arrotondati a € 926.100,00

(dicansi euro novecento-ventiseimila/00).

**C. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ARTIGIANALE/
COMMERCIALE SITO IN COMUNE DI CASALPUSTERLENGO
(LO), VIALE DEI PARTIGIANI N. 26 (S.S. N. 9 VIA EMILIA)**

complesso immobiliare di tipo artigianale/commerciale adibito alla vendita di materiale edile costituito dalle seguenti porzioni immobiliari:

- 1) capannone ad uso deposito;
- 2) capannone ad uso deposito;
- 3) uffici e servizi;
- 4) area coperta e scoperta di pertinenza

DATI CATASTALI:

I beni immobiliari in esame risultano così censiti:

Catasto Terreni del Comune di Casalpusterlengo (LO)

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
31	35	-	Ente Urbano	-	00.77.40	-	-

Catasto Fabbricati del Comune di Casalpusterlengo (LO)

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
31	35	-	-	D/7	-	-	€ 13.345,25

Indirizzo: Viale dei Partigiani n. 26; piano T

proprietà per 1/1

POSIZIONE URBANISTICA:

Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Casalpusterlengo:

- Concessione Edilizia n. 182/78 del 15/12/1978;
- Concessione Edilizia n. 193/79 del 25/02/1980;
- Concessione Edilizia n. 224/80 del 16/12/1980;
- Concessione Edilizia n.179/81 del 30/10/1981.

Lo scrivente non ha reperito presso gli archivi dell'ufficio tecnico il relativo certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Casalpusterlengo.

CLASSIFICAZIONE P.R.G.

Alla data della perizia originaria il comune di Casalpusterlengo era munito di PRG ora sostituita dal nuovo PGT, per cui

L'area coperta e scoperta pertinenziale al fabbricato di cui trattasi, risultava classificata nel P.R.G. del Comune di Casalpusterlengo così come segue:

- parte Zona Bd1 - Zona di completamento industriale ed artigianale con limite di edificabilità, interessata da un nuovo svincolo a rotatoria. Minima parte fascia di rispetto stradale e ferroviaria

RESIDUA POTENZIALITA' EDIFICATORIA:

Al fine di valutare la residua potenzialità edificatoria alla data attuale dell'area su cui insiste il complesso oggetto di stima, lo scrivente ha considerato la superficie fondiaria (Sf) dell'area stessa, dalla quale è stata dedotta la quota di superficie fondiaria imputabile ai fabbricati già esistenti.

Per il calcolo della quota di superficie fondiaria imputabile ai fabbricati già esistenti, lo scrivente ha fatto riferimento all'indice di Utilizzazione Fondiaria (U.F.) stabilito dall'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G.

vigente per le zone in cui ricade l'area stessa, che risulta essere pari a 0,60 mq/mq.

Poichè la superficie utile esistente, calcolata sulla scorta dei rilievi diretti in loco, risulta essere di mq 2.252,00, ne deriva che la quota di superficie fondiaria relativa ai fabbricati già esistenti, può essere così calcolata:

$\text{mq } 2.252,00 / 0,60 = \text{mq } 3.753,33$ (quota di Sf relativa ai fabbricati già esistenti)

Sulla scorta della superficie catastale del lotto, che risulta essere pari a mq 7.740,00, la quota di superficie fondiaria utilizzabile ai fini edificatori viene così calcolata:

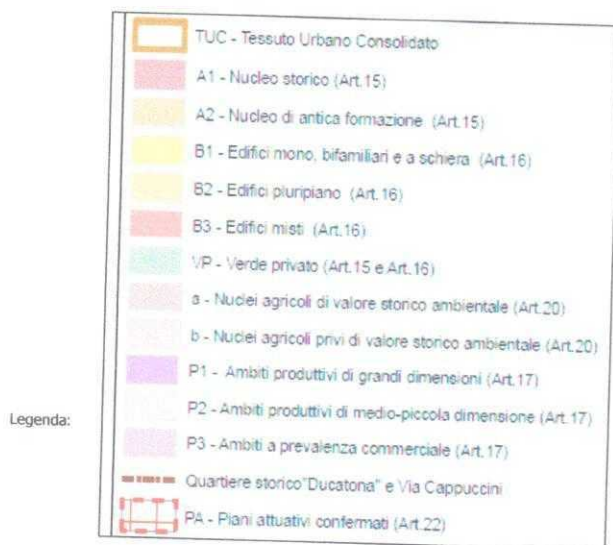
$\text{mq } 7.740,00 - 3.753,33 = \text{mq } 3.986,67$, arrotondata a mq 3.980,00.

NUOVA CLASSIFICAZIONE URBANISTICA PGT.

Il Comune di Casalpusterlengo attualmente è munito di nuovo strumento urbanistico denominato PGT (Piano Governo Territorio) con nuove regole di attuazione definite nel PdR Piano delle Regole.

Vedi estratto sottostante.

Art. 17 - P3 ambiti a prevalenza commerciale



P.G.T.
 Comune di
 Casalpusterlengo
 (LODI)

Estratto PGT Comune di Casalpusterlengo (LODI)

Ubicazione immobile in oggetto



Ubicazione immobile in oggetto

Gli indici di utilizzazione fondiaria I_f e rapporto copertura R_c restano invariati pari a 0,60 mq/mq per cui la residua potenzialità edificatoria è invariata come da vecchio PRG.

- P3 – Ambiti a prevalenza commerciale. Gli interventi sono disciplinati dai seguenti indici e parametri urbanistici e edilizi: I_f (0,60mq/mq) R_c (60%) R_o (60%) I_p H (0,02m) H(m) 13

STATICA DEGLI IMMOBILI:

La statica dei fabbricati si presenta visivamente in buono stato; non sono visibili fessurazioni o deformazioni apprezzabili.

STATODI MANUTENZIONE GENERALE:

Lo stato di manutenzione generale delle porzioni immobiliari costituenti il complesso immobiliare di cui trattasi, per quanto visionato dallo scrivente, è da intendersi discreto

Si è riscontrata la presenza di manti di copertura in cemento amianto che necessitano di essere bonificati.

CONSISTENZE:

La consistenza delle porzioni immobiliari costituenti il complesso edificato oggetto di stima è stata determinata sulla scorta di rilievi diretti. Le superfici sono comprensive delle murature interne ed esterne (1/2 di quelle a confine con altre u.i. o con parti comuni).

L'area coperta e scoperta pertinenziale ai fabbricati oggetto di stima non viene quotata separatamente in quanto ricompresa nella valutazione delle porzioni immobiliari che insistono sulla medesima.

E' stata invece valutata separatamente la residua potenzialità edificatoria.

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

1) Capannone ad uso deposito	= mq 1.138,00
2) Capannone ad uso deposito Capannone Pensiline laterali mq 328,00	= mq 734,00
3) Uffici e servizi	= mq 52,00
4) Residua potenzialità edificatoria - Superficie fondiaria (Sf) del lotto utilizzabile ai fini edificatori	= mq 3.980,00

VALORI DI STIMA:

Nella determinazione del valore di stima dei beni si è tenuto conto di tutto quanto sopra, dell'andamento commerciale attuale per immobili aventi caratteristiche analoghe e in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- destinazione d'uso dei fabbricati;
- consistenze commerciali;
- disponibilità di area cortilizia esclusiva pertinenziale, che non viene quotata separatamente ma che contribuisce a valorizzare i fabbricati;
- vetustà dei fabbricati (circa 30-40 anni);
- discreto/mediocre stato di manutenzione generale. Si è riscontrata inoltre la presenza di manto di copertura in cemento amianto che necessita di essere bonificato (il valore di stima tiene in conto di tale situazione);
- ubicazione del complesso immobiliare, posto in zona artigianale/commerciale in fregio alla Strada Statale n. 9 Via Emilia, nella periferia sud dell'abitato di Casalpusterlengo;
- residua potenzialità edificatoria (superficie fondiaria del lotto utilizzabile ai fini edificatori) dell'area ove insiste il complesso immobiliare di cui trattasi;
- pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio(1° semestre 2010) che espone un valore compreso tra 500,00€/mq e 700,00€/mq per capannoni tipici in

stato conservativo normale posti in Comune di Casalpusterlengo, Zona D – Periferica e un valore compreso tra 900,00€/mq e 1.200,00€/mq per uffici in stato conservativo ottimo posti nella medesima zona;

–Nuove ricerche di mercato effettuate presso professionisti operanti nel settore immobiliare e agenzie immobiliari che hanno riferito per l'attualità valori di mercato compresi tra 400,00€/mq e 550,00€/mq per capannoni aventi caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima e valori di mercato compresi tra 80,00€/mq e 100,00 €/mq per aree edificabili fronte strada poste in zone limitrofe a quella oggetto di analisi; essendo l'area annessa al complesso si ritiene applicare un valore leggermente inferiore.

- 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.

Occorre infine precisare che l'immobile in esame è una costruzione che dal punto di vista architettonico in base alle nuove tendenze di mercato è superata, l'eventuale futura proprietà dovrà ammodernare e ristrutturare di conseguenza le costruzioni attuali verranno sottovalutate, per cui per rendere appetibile l'immobile si ritiene di applicare i seguenti valori.

1) Capannone ad uso deposito

$$\text{mq } 1.138,00 \times \text{€/mq } 300,00 = \text{€ } 341.400,00$$

2) Capannone ad uso deposito

$$\text{mq } 734,00 \times \text{€/mq } 200,00 = \text{€ } 146.800,00$$

Pensiline laterali

$$\text{mq } 328,00 \times \text{€/mq } 50,00 = \text{€ } 16.400,00$$

3) Uffici e servizi

$$\text{mq } 52,00 \times \text{€/mq } 320,00 = \text{€ } 16.640,00$$

4) Residua potenzialità edificatoria - Sup. fondiaria (Sf) del lotto utilizzabile ai fini edificatori

$$\text{mq } 3.980,00 \times \text{€/mq } 65,00 = \text{€ } 258.700,00$$

$$\text{totale} = \text{€ } 782.980,00$$

$$\text{A corpo arrotondati a} = \text{€ } 779.940,00$$

(dicorsi euro settecento-ottantamila/00)

D. - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO e AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO. IL TUTTO COMPRESO IN UNA PALAZZINA DI TIPO CONDOMINIALE POSTA IN VICOLO CODOGNO - LOC. TRIULZA – IN COMUNE DI CODOGNO (LO)

1) appartamento posto al piano primo (fgl. 12, mapp. 296, sub. 705);

2) autorimessa posta al piano interrato (fgl. 12, mapp. 296, sub. 711).

DATI CATASTALI:

I beni immobiliari di cui trattasi risultano così censiti:
Catasto Fabbricati del Comune di Codogno (LO)

, proprietà per 1/1.

Dati identificativi:

Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
12	296	705	-	A/2	4	5 vani	€ 374,43

Indirizzo: Vicolo Codogno n. SC; piano 1-S1

Dati identificativi:

Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
12	296	711	-	C/6	3	17 mq	€ 51,80

Indirizzo: Vicolo Codogno n. SC; piano S1

POSIZIONE URBANISTICA:

L'edificio ove sono poste le unità immobiliari oggetto di valutazione è stato oggetto di completa ristrutturazione in forza di:

-Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 16978 (pratica edilizia n. 186/06) del 18/07/2006;

-Denuncia di Inizio Attività Edilizia in variante prot. n. 2815 (pratica edilizia n. 17/07) del 02/02/2007;

-Denuncia di Inizio Attività Edilizia in variante prot. n. 21952 (pratica edilizia n. 206/07) del 20/09/2007.

L'agibilità è stata attestata per silenzio-assenso con provvedimento prot. n. 7428 del 30/07/2009.

STATICA DEGLI IMMOBILI:

La statica dei fabbricati si presenta visivamente in buono stato; non sono visibili fessurazioni o deformazioni apprezzabili.

STATO DI MANUTENZIONE GENERALE:

Lo stato di manutenzione generale delle porzioni immobiliari costituenti il complesso immobiliare di cui trattasi, per quanto visionato dallo scrivente, è da intendersi ottimo (le unità sono ricomprese in un complesso immobiliare di recente ristrutturazione).

CONSISTENZE:

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

La superficie dei balconi è stata ragguagliata con coefficiente riduttivo pari a 0,50.

La superficie dell'autorimesse è quella utile catastale. La valutazione è comunque a corpo.

In base a tale criterio di misurazione, la superficie commerciale presa in considerazione ai fini

estimativi risulta la seguente:

- 1) Appartamento posto al piano primo (di cui al fgl. 12, mapp. 296, sub. 705) = mq 82,00
- 2) Autorimessa posta al piano interrato (di cui al fgl. 12, mapp. 296, sub. 711) = mq 17,00

VALORE DI STIMA:

Nella determinazione del valore di stima dei beni si è tenuto in conto di tutto quanto sopra, dell'andamento commerciale attuale con riferimento a transazioni avvenute di recente per beni aventi caratteristiche analoghe e in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- consistenze e destinazioni d'uso;
- ottimo stato di manutenzione generale (le unità sono ricomprese in un complesso immobiliare di recente ristrutturazione);
- ubicazione in zona residenziale sita in Loc. Triulza, a circa 3 km dall'abitato di Codogno. - stato locativo: libere;
- pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2010) che espone un valore compreso tra 1.000,00€/mq e 1.4000,00€/mq per abitazioni civili in stato conservativo ottimo poste in Comune di Codogno, Zona D- Periferica e un valore compreso tra 600,00€/mq e 750,00€/mq per box in stato conservativo normale posti nella medesima zona;
- nuove ricerche di mercato effettuate presso professionisti operanti nel settore immobiliare e agenzie immobiliari che hanno riferito per l'attualità valori di mercato di circa 1000,00 €/mq per abitazioni aventi caratteristiche analoghe a quella oggetto di stima;
- situazione attuale del mercato immobiliare, che anche per gli appartamenti conosce un momento di forte crisi, caratterizzata da una notevole offerta di beni immobiliari disponibili alla vendita e da una richiesta limitatissima.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce alle porzioni immobiliari di cui trattasi il seguente valore di stima:

1) Appartamento posto al piano primo (fgl. 12, mapp. 296, sub. 705)	
mq 82,00 x €/mq 1.000,00	= €82.000,00
2) Autorimessa posta al piano interrato (fgl. 12, mapp. 296, sub. 711)	
A corpo	= €12.000,00
Sommano in totale	€ 94.000,00
A corpo arrotondati a € 94.000,00	

(diconsi euro novanta-quattromila/00).

**E. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ARTIGIANALE/
COMMERCIALE DI VETUSTA COSTRUZIONE SITO IN BRONI (PV),
QUARTIERE PIAVE N. 41**

complesso immobiliare adiacente a quello sopradescritto anch'esso adibito alla vendita di materiale edile, costituito dalle seguenti porzioni immobiliari:

- 1) fabbricato ad uso deposito con locali ad uso ufficio;
- 2) fabbricato ad uso deposito con locali ad uso ufficio e locale caldaia, tettoia;
- 3) area coperta e scoperta di pertinenza.

DATI CATASTALI:

I beni immobiliari di cui trattasi risultano così censiti:
Catasto Terreni del Comune di Broni (PV)

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Porz.	QualitàCl.	Superficie	R.D.	R.A.
ha	are	ca				
5	650	-	Ente Urbano -	26 49	-	-

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Porz.	QualitàCl.	Superficie	R.D.	R.A.
ha	are	ca				
5	651	-	Ente Urbano -	05 71	-	-

Catasto Fabbricati del Comune di Broni (PV)

Dati identificativi

proprietà per 1/1.

Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
5	650	4	-	D/8	-	-	€ 2.592,61

Indirizzo: Quartiere Piave n. 41; piano T-1

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
5	651	-	D/8	-	-	-	€ 970,94

Indirizzo: Quartiere Piave n. 41; piano T-1

POSIZIONE URBANISTICA:

Il corpo originario del complesso immobiliare oggetto di stima, originariamente era destinato a mulino per la macinazione di granaglie e successivamente a fabbrica per conserve alimentari e risale ad epoca antecedente il 01/09/1967.

Lo scrivente non ha reperito presso gli archivi del Comune di Broni né pratiche edilizie relative al complesso edificato di cui trattasi, né il relativo certificato di abitabilità/agibilità.

CLASSIFICAZIONE NEL PGT. VIGENTE:

La classificazione urbanistica è invariata

L'area coperta e scoperta pertinenziale al fabbricato di cui trattasi, risulta classificata nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente del Comune di Broni così come segue:

– Ambiti di trasformazione soggetti ad intervento urbanistico preventivo (PII)-Scheda PII 28 (art. 41 del Piano delle Regole).

STATICA IMMOBILI:

La statica dei fabbricati si presenta visivamente in mediocre/scadente stato. La copertura del corpo di fabbrica di cui al punto 2 risulta puntellata internamente.

STATO MANUTENZIONE GENERALE:

Lo stato di manutenzione generale delle porzioni immobiliari costituenti il complesso immobiliare di cui trattasi, per quanto visionato dallo scrivente, è da intendersi mediocre/scadente ed a tutt'oggi non effettuata.

CONSISTENZE:

La consistenza commerciale delle porzioni immobiliari costituenti il complesso edificato oggetto di stima è stata determinata sulla scorta di rilievi diretti. Le superfici prese in esame sono comprensive delle murature interne ed esterne (1/2 di quelle a confine con altre u.i. o con parti comuni).

Non è compreso nella stima una parte dell'immobile facente parte del mapp. 650 in quanto in capo a terzi

L'area coperta e scoperta pertinenziale viene valutata a parte. La relativa superficie è stata calcolata graficamente sulla scorta delle planimetrie catastali.

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

Depositi piano terra corpi 1 e 2 = mq 1.057,00

Deposito piano primo corpo 2 = mq 335,00

Uffici corpo 2 = mq 47,00

Tettoie = mq. 834,00

Area coperta e scoperta di pertinenza 3 = mq 2.600,00



VALORI 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 con riferimento a transazioni avvenute di recente per beni aventi caratteristiche analoghe e in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- destinazione d'uso dei fabbricati;
- consistenze commerciali;
- disponibilità di area cortilizia esclusiva pertinenziale, che viene quotata separatamente;
- fabbricati di vetusta edificazione;
- mediocre/scadente stato di manutenzione generale;

- ubicazione del complesso immobiliare, posto nella periferia est dell'abitato di Broni (PV), in un'area ricompresa tra la Strada Statale n. 10 Padana Inferiore (lato sud), la Strada Provinciale n. 202 (lato est) e la linea ferroviaria Alessandria - Piacenza (lato nord), nelle immediate vicinanze del casello autostradale di Broni (autostrada A21 Torino - Piacenza);
 - 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.

Anche

Occorre infine precisare che anche l'immobile in esame è una costruzione che dal punto di vista architettonico in base alle nuove tendenze di mercato è superata, l'eventuale futura proprietà dovrà ammodernare e ristrutturare di conseguenza le costruzioni attuali verranno sottovalutate, per cui per rendere appetibile l'immobile si ritiene di applicare i seguenti valori.

Depositi piano terra corpi e uffici corpo 1-2

mq 1.057,00 x €/mq150,00 = € 158.550,00

Deposito piano primo corpo 2

mq 335,00 x €/mq100,00 = € 33.500,00

Uffici corpo 2

mq 47,00 x €/mq200,00 = € 9.400,00

Tettoie

mq 834,00 x €/mq40,00 = € 33.360,00

Area coperta e scoperta di pertinenza 3

mq 2.600,00 x €/mq50,00 = € 130.000,00

Sommano in totale = € 364.810,00

A corpo arrotondati a € 364.000,00

(diconsi euro trecento-sessantaquattromila/00).

F. AUTORIMESSA DOPPIA POSTA AL PIANO INTERRATO DI UN FABBRICATO DENOMINATO "PALAZZO PORTA VENETO", SITO A PIACENZA INCROCIO TRA VIA BIANCHI E VIA VENETO

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Trattasi di autorimessa di tipo doppio posta al piano interrato di un condominio di quattro piani fuori terra ed uno interrato. L'accesso avviene da Via Bianchi tramite rampa carrabile.

L'unità immobiliare presenta il pavimento in battuto di cemento. Non è presente alcun serramento a chiusura dell'ingresso. L'impianto elettrico deve essere ultimato con l'installazione di canalette, corpi illuminati, interruttori, ecc.

DESCRIZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta essere così censita:

Catasto

di Piac

enza

Fabbricati del Comune

proprietà per

1000/1000.

Dati identificativi

Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
49	101	22	1	C/6	6	31 mq	€ 184,12

Indirizzo: Via Francesco Saverio Bianchi; piano S1

DESTINAZIONE P.R.G. – P.S.C.

Ininfluyente ai fini della stima

RAPPORTI LOCAZIONI VINCOLI

Alla data del sopralluogo, l'autorimessa di cui trattasi era chiusa.

STATICA IMMOBILE:

La statica del fabbricato ove è posta l'autorimessa di cui trattasi si presenta visivamente in buono

Lo stato di manutenzione dell'unità di cui trattasi è da intendersi discreto. Si erano rilevate tracce di umidità in alcuni punti delle murature contro terra.

CONSISTENZA:

Ai fini estimativi, si è considerato la superficie reale netta dell'autorimessa rilevata in loco.

– autorimessa (fgl. 49, mapp. 101, sub. 22) = mq 24,00

La valutazione è comunque a corpo.

VALORE DI STIMA DEI BENI:

Nella determinazione del valore di stima dei beni di cui trattasi si è tenuto conto di tutto quanto sopra, dell'andamento commerciale attuale con riferimento a transazioni avvenute di recente in zona per beni aventi caratteristiche analoghe ed in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- superficie utile rilevata in loco e destinazione d'uso;
- ubicazione in zona residenziale dotata di tutti i servizi;
- discreto stato di manutenzione. Si sono rilevate tracce di umidità in alcuni punti delle murature contro terra. L'impianto elettrico è da ultimare;

– stato locativo: libera;

Ricerche mercato effettuate presso professionisti operanti nel settore immobiliare e agenzie immobiliari che hanno riferito per l'attualità valori di mercato compresi tra 20.000/30.000 Euro –

Inoltre la 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.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce alle unità immobiliari di cui trattasi, ritenute finite e libere da persone e cose, il seguente valore di stima:

Autorimessa (fgl. 49, mapp. 101, sub. 22)

A corpo= € 25.000,00

(diconsi euro venticinquemila/00)

PRECISAZIONE FINALE

Si fa presente che non è stata effettuata la verifica di rispondenza tecnica fra stato di fatto degli immobili e i titoli abilitativi.

Nessun allegato. (per gli allegati si rimanda alla prima perizia di stima)

RIEPILOGO VALORI:

A. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO COMMERCIALE SITO A MONTICELLI D'ONGINA(PC), VIA BREDA N.65(STRADA STATALE N.10 - PADANA INFERIORE)
Valore di stima= €. 1.125.000,00

B. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ARTIGIANALE/COMMERCIALE SITO A FIOREZZUOLA D'ARDA (PC), VIA BONATI N. 11, ANGOLO VIA F.LLI MAGNI
Valore di stima= €. 926.000,00

C. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ARTIGIANALE/COMMERCIALE SITO IN COMUNE DI CASALPUSTERLENGO (LO), VIALE DEI PARTIGIANI N. 26 (S.S. N. 9 VIA EMILIA)
Valore di stima= €. 780.000,00

D. -APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO e AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO, IL TUTTO SITO IN FABBRICATO POSTO IN VICOLO CODOGNO - LOC. TRIULZA - COMUNE DI CODOGNO (LO)
Valore di stima= €. 94.000,00

E. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ARTIGIANALE/COMMERCIALE DI VETUSTA COSTRUZIONE SITO IN BRONI (PV), QUARTIERE PIAVE N. 41
Valore di stima= €.364.000,00

F. AUTORIMESSA DI TIPO DOPPIO POSTA AL PIANO INTERRATO DI UN FABBRICATO DENOMINATO "PALAZZO PORTA VENETO", SITO A PIACENZA INCROCIO VIA BIANCHI - VIA VENETO.
Valore di stima= €. 25.000,00

Sommano in totale € 3.314.000,00

(diconsi euro tremilioni-trecentquattordicimila/00)

Piacenza 14 novembre 2016.

Geometra (Storico)
della Provincia di Piacenza
n.° 393
FABRIZIO GNOCCHI

Geom. Fabrizio Gnocchi





TRIBUNALE DI PIACENZA
VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Cron. 2144/16

L'anno 2016 addi.....del mese di 21 NOV. 2016 nella cancelleria dell'intestato

Tribunale, avanti al cancelliere sottoscritto è comparso personalmente il geometra
Gnocchi Fabrizio nato a Bettola (Piacenza) il 05/06/1953 e residente a Piacenza

via F. Arcelli, 2 identificato a mezzo di PATENTE.....n° PC 2139832U

rilasciata dal MIT-UCO..... Il 11-07-16 Il quale chiede di asseverare
mediante giuramento la sopraestesa perizia.

Previa ammonizione di legge sull'importanza del giuramento e delle conseguenze
penali per i giuramenti falsi o reticenti fattagli dal cancelliere, il perito giura
ripetendo la seguente formula:

**"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROVVEDUTO ALLE
OPERAZIONI A ME COMMESSE AL SOLO SCOPO DI FAR
CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITÀ".**

Il cancelliere



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Dott.ssa Annamaria Marzi)

her

Il perito

Mauro...
Cofondo...
della Procura di Piacenza
n. 03

Geom Fabrizio Gnocchi

Via Filippo Arcelli, 2
29122 - PIACENZA (PC)
C.F.: GNCFRZ53H05A831J
Telefono e Fax: 0523/617658
Cell: 347/8882145
E-mail: fabriziognocchi@gmail.com

Il sottoscritto geom. Fabrizio Gnocchi residente a Piacenza via F. Arcelli, 2, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Piacenza al n. 993, in data 10/05/2016 a seguito dell'incarico per l'aggiornamento della perizia degli immobili all'attivo fallimentare della precisa e rettifica, a seguito di riscontro di errore materiale, che il valore stimato dell'immobile di Fiorenzuola d'Arda Via Bonati, Angolo via F.lli Magni è di Euro 926.100,00 arrotondato a Novecento-ventiseimila/00 come risulta dalla somma delle singoli parti di immobili 1,2,3.

L'importo indicato in perizia di aggiornamento di Euro 1.027.260,00 risultava infatti affetto da errore materiale.

L'importo corretto delle predette voci risulta quindi di Euro 926.100,00 arrotondato a 926.000,00.

**B. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ARTIGIANALE/
COMMERCIALE POSTO IN FIORENZUOLA D'ARDA (PC),
VIA BONATI N. 11, ANGOLO CON VIA F.LLI MAGNI.**

1) Capannone ad uso magazzino

Mq. 777,00 x €/mq.400,00 = €.310.800,00

2) Capannone ad uso magazzino (privo del tamponamento perimetrale)

Mq. 794,00 x €/mq.350,00 = €.277.900,00

3) Residua potenzialità edificatoria - quota di Sup. fondiaria (Sf) del lotto utilizzabile ai fini edificatori

Mq. 4.820,00 x €/mq.65,00 = €. 337.400,00

Sommano in totale = **€. 926.100,00**

A corpo arrotondati a €. 926.000,00

(diconsi euro novecento-ventiseimila/00).

Piacenza, 23/11/2017

Geom. Fabrizio Gnocchi
FABRIZIO GNOCCHI

Tribunale di Piacenza – Sezione Fallimentare

Fallimento LCM AREA s.r.l.

Sentenza 25/31 gennaio 2011 – N. 6/2011

Giudice Delegato Dott. Luca Milani

Curatore Avv. Andrea Loranzi



Il sottoscritto geom. Fabrizio Gnocchi residente a Piacenza via F. Arcelli, 2, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Piacenza al n. 993, in merito alla perizia di stima degli immobili all'attivo fallimentare della _____ fa presente che gli immobili di Broni (PV) limitatamente alla sola tettoia, e di Casalpuusterlengo (LO) per tutta la superficie coperta hanno il manto di copertura in lastre di fibrocemento contenente amianto (Eternit).

L'immobile di Monticelli D'Ongina non ha coperture in amianto mentre quello di Fiorenzuola D'Arda essendo stato costruito nel 2002 come da legge 257/1992 dovrebbe aver la copertura in fibrocemento senza amianto.

Si fa presente che pur non essendo obbligatorio la sostituzione della copertura contenente amianto se non deteriorata, si attribuisce al proprietario dell'immobile la responsabilità della costante al controllo del suo stato di degrado e la redazione di rapporto da trasmettere all'a.r.p.a.

Di conseguenza sarebbe corretto dedurre dal prezzo di mercato dei fabbricati con amianto il valore della sostituzione di detta copertura.

I costi sono così quantificabili:

DETERMINAZIONE COSTO PER SOSTITUZIONE DELLA COPERTURA:

- 1) Rimozione e smaltimento secondo quanto stabilito dalla normativa vigente della copertura esistente in amianto comprensiva degli oneri per la sicurezza, quantificabili in **Euro 12/15 a mq.** a secondo dell'incidenza dei ponteggi.
- 2) Fornitura e posa di copertura in lamiera grecata o fibrocemento colorato comprensiva di ponteggio, canale e frontalini necessari in lamiera preverniciata, ed ogni altro onere atto a fornire l'opera a regola d'arte quantificabili in **Euro 25/mq.**
- 3) Linea vita anticaduta in opera, che viene imposta se si sostituisce la copertura ha un'incidenza di **70,00 €/ml.**
- 4) spese tecniche comprensive di oneri per adeguamento al D.Lgs. 81/2008 e successive modificazioni a corpo **Euro 3000/3.500,00.**

**1) COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ARTIGIANALE/
COMMERCIALE SITO IN COMUNE DI CASALPUSTERLENGO
(LO), VIALE DEI PARTIGIANI N. 26 (S.S. N. 9 VIA EMILIA)**

L'immobile è interamente coperto in amianto (eternit) vedi foto allegata, **ed ultimamente causa**

eventi atmosferici si sono staccate e cadute a terra alcune lastre in amianto.

SUPERFICI:

Capannone ad uso deposito	= mq 1.138,00
Capannone ad uso deposito Capannone	= mq 734,00
Pensiline laterali	= mq 328,00
Uffici e servizi	= mq 52,00
Sommano	= mq 2.252,00

Mq. 2252 che aumentati del 10% per gronde e pendenza corrispondono a mq. 2.477,20 che si arrotondano a **mq. 2480,00 di eternit da smaltire.**

Mq. 2480,00 x 40 €/mq. = **Euro 99.200**

Ml. 100 (presunti) linea vita x 70€/ml. = **Euro 7.000**

Spese tecniche a corpo = **Euro 3.500**

Totale Euro 109.700 da dedurre al valore di stima

VALORE STIMATO IMMOBILE Euro 780,000

a dedurre Euro 109,700
restano netti **euro 670,300**

2. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ARTIGIANALE/ COMMERCIALE DI VETUSTA COSTRUZIONE SITO IN BRONI (PV), QUARTIERE PIAVE N. 41

La superficie coperta con amianto o eternit riguarda la sola tettoia centrale (vedi foto allegata)
La superficie coperta della tettoia è di mq. 834,00, la restante parte è in coppi di laterizio
mq. 834 aumentati del 10% per pendenza e gronde sommano a mq. 917,40 che si arrotondano a **mq. 920 di eternit da smaltire.**

Mq. 920 x 40 €/mq. = **Euro 36.800**

ml. 30 (presunti) linea vita x 70€/ml = **Euro 2,100**


Spese tecniche a corpo = **Euro 3.000**

Totale Euro Euro 41.900 da dedurre al valore di stima

VALORE STIMATO IMMOBILE Euro 364,000

a dedurre Euro 41,900
restano netti **Euro 322,100**

Piacenza 16/09/2018.

Geom. Fabrizio Gnocchi

FABRIZIO GNOCCHI

**IMMOBILE SITO IN BRONI
(PV)**

Parte copertura in amianto
(tettoia centrale color grigio)



IMMOBILE POSTO A CASALPUSTERLENGO (LO)

Intera copertura in Amianto





Verbale di asseverazione perizia

CRON. 3350/18

In data 20/09/2018 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Piacenza, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il/la signor

Scari Guido FABRIZIO

identificato con documento C.I. n° AX991063 rilasciato dal comune di Piacenza il quale dichiara di essere iscritto all'Albo dei CTU e all'Albo all'ordine professionale geometri Collegio di Piacenza n°993.-

Esibisce la perizia dal lui effettuata in data 16/08/2018 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. Il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.
Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

IL CANCELLIERE



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
D.ssa Annamaria MARZI

Stampa fiscale con dati:

- Ministero dell'Economia e delle Finanze
- Stampa di rate
- 0000488
- 20/09/2018 07:41:36
- 00084671
- 00000010
- 0171462315648
- 0171462315648
- 0171462315648