

**Relazione tecnica attestante il valore commerciale dei beni immobili
posti in Comune di Piacenza – via Pighetti n°9**

A seguito di incarico ricevuto dalla signor Motta Emanuele in qualità di intermediario nella vendita del bene immobile posto in Comune di Piacenza – via Pighetti n°9, dopo aver effettuato sopralluogo in data 28 febbraio 2012, lo scrivente geom. Gianluca CAPRA, nato a Piacenza l'8 novembre 1963, con studio tecnico in Piacenza – via Pietro Giordani n° 15 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Piacenza al n° 1363, dichiara quanto segue:

trattasi di capannone ad uso artigianale (ex falegnameria) di due piani fuori terra oltre a piano interrato composta da laboratorio di falegnameria, zona magazzino, forno di lavorazione e corpo servizi con uffici e spogliatoi al piano terra; ampio locale deposito ed esposizione materiale al piano primo e locale deposito occasionale con tettoia esterna al piano interrato; il tutto con ampia area esterna adibita a cortile completamente recintata.

Il bene immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione con finiture tipicamente industriali, in particolare la struttura è costituita da elementi in calcestruzzo prefabbricato ed elementi portanti in ferro; la pavimentazione della zona lavorazione è in battuto di cemento mentre la zona esposizione ed il corpo uffici sono rivestite in moquettes; i rivestimenti nella zona servizi sono in piastrelle ceramicate; i serramenti esterni sono in elementi di alluminio con vetro semplice ma antisfondamento; gli impianti tecnologici sono mancanti o da

riammodernare; inoltre, a collegamento dei vari piani è presente un montacarichi. L'area esterna, completamente recintata è in parte pavimentata in battuto di cemento ed in parte inghiaiaata.

La superficie commerciale del bene immobile oggetto della presente perizia di stima, espressa in metri quadrati equivalenti, risulta essere la pari a mqe 1270 come si evince dal seguente prospetto:

Zona esposizione e corpo servizi

piano terra mq. $160,00 \times 1,00 =$ mqe. 160,00

Laboratorio di falegnameria

piano terra mq. $315,00 \times 1,00 =$ mqe. 315,00

Locale deposito materiali

piano primo mq. $485,00 \times 1,00 =$ mqe. 485,00

Locale deposito occasionale

piano interr. mq. $200,00 \times 0,35 =$ mqe. 70,00

Area esterna adibita a cortile

piano terra mq. $1.200,00 \times 0,20 =$ mqe. 240,00

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima risultano identificati all'Agenzia del Territorio di Piacenza, Comune Censuario di Piacenza, come segue:

Catasto Fabbricati

Foglio 74

- mappale 147, zona censuaria 2, P.T/1-S1, categoria D/1, rendita €.
4.699,76.

Il bene immobile oggetto della presente perizia di stima è stato costruito a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Piacenza: Concessione Edilizia n°359 prot. n°929 in data 24 marzo 1981. Il Comune di Piacenza ha inoltre rilasciato autorizzazione di abitabilità o usabilità prot. 1420/85 in data 7 novembre 1985.

Per la valutazione dei beni immobili si ricorre al metodo di stima sintetico per comparazione facendo riferimento ai parametri superficie coperta e scoperta che appaiono i più appropriati nella specie. Tenendo presente i valori correnti in commercio, la situazione economica del momento, le caratteristiche tecniche di finitura descritte, la zona dove il bene immobile è ubicato, la possibilità di alienazione e l'appetibilità dello stesso, si può pervenire alla seguente valutazione estimativa commerciale:


VALORE COMMERCIALE

Capannone artigianale con servizi ed area esterna
mqe. 1.270,00 x € 550,00/mqe. = € 698.500,00
arrotondato in € 700.000,00

VALORE CAUZIONALE

€ 700.000,00 x 90% = € 630.000,00

Piacenza li 29 febbraio 2012

IL TECNICO

Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
GIANLUCA CAPRA
N° 1363

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/02/2012

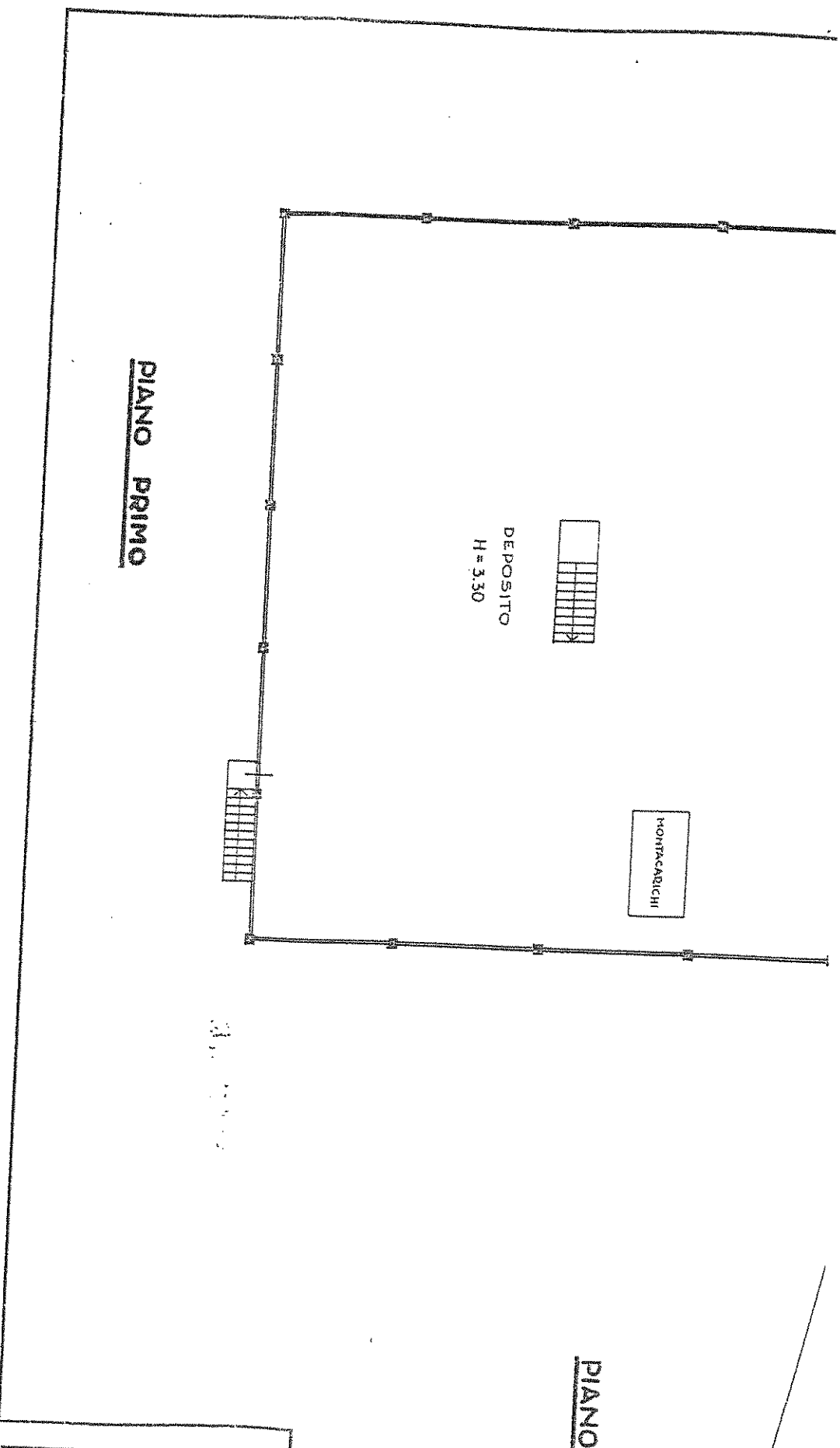
Data: 29/02/2012 - Ora: 17.27.25
 Visura n.: T422238 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di PIACENZA (Codice: G535)	
Catasto Fabbricati	Provincia di PIACENZA	
Unità immobiliare	Foglio: 74 Particella: 147	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miuro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	74	147		Cens. 2	Zona	D/I			Puro 4,699,76 L. 9.100,000	CLASSAMENTO del 28/06/1989 n. 44 2/1989 in atti dal 25/10/1999 CLASSATO CON PROG. FIN. 98/99 - (N. C.)
Indirizzo 20821/1999 VIA BARTOLOMEO ODOARDO PIGHETTI n. 9 n. 11 piano: T-1-SI.											
Notifica 20821/1999 Partita Mod.58 2714											
INTESTATO											
N.											
1	F. LLI GHERARDI DI GIOVANNI E MARCO GHERARDI - SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO con sede in PIACENZA				DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE 00395140338*		DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA											
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/03/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 3267 1/2010 in atti dal 31/03/2010 Repertorio n.: 57657 Rogante: FIENGO MARAROSARIA Sede: PIACENZA MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE											

Rilasciata da: Servizio Telematico



PIANO PRIMO

DEPOSITO
H = 3.30

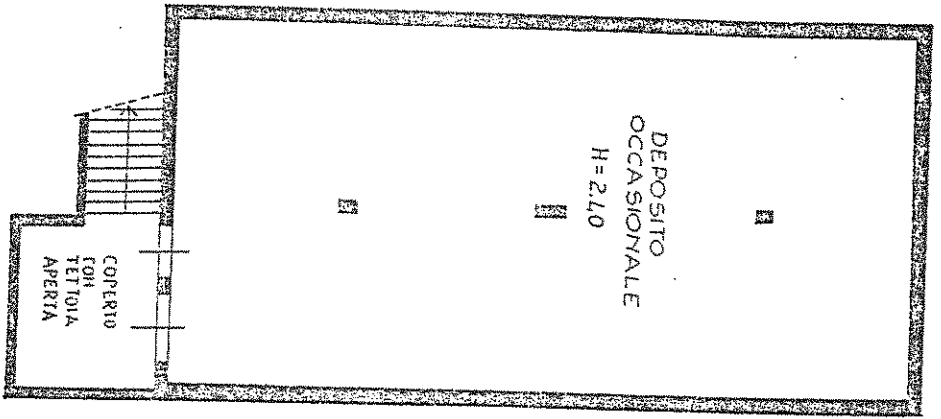
MONTACADICHI

PIANO TERRA

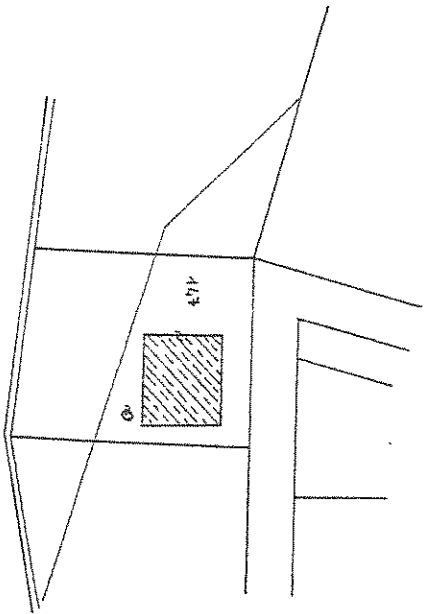
Scale: 1:100

DATA	SP
PROT. N° 4	

1979 OTTOBRE G.V. ROMA



PIANO INTERRATO



PLANIMETRIA 1:2000

RAGIONI

POZZOLI

CORTILE

Planimetrie
Ditta 5000...
Allegata al

MODULARIO
P. - rig. rend. - 496



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

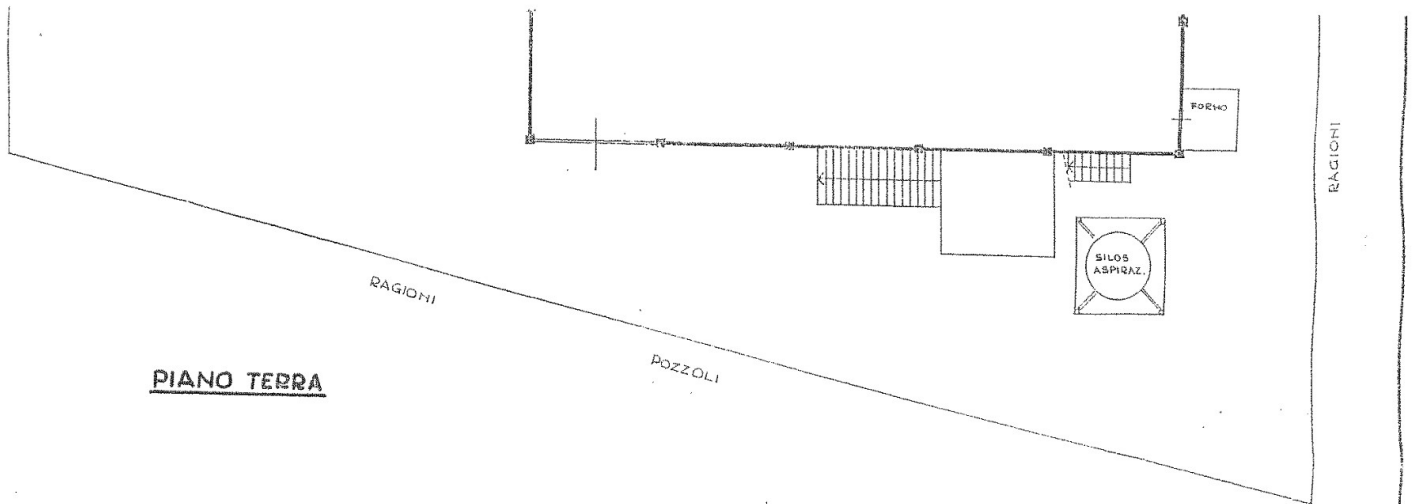
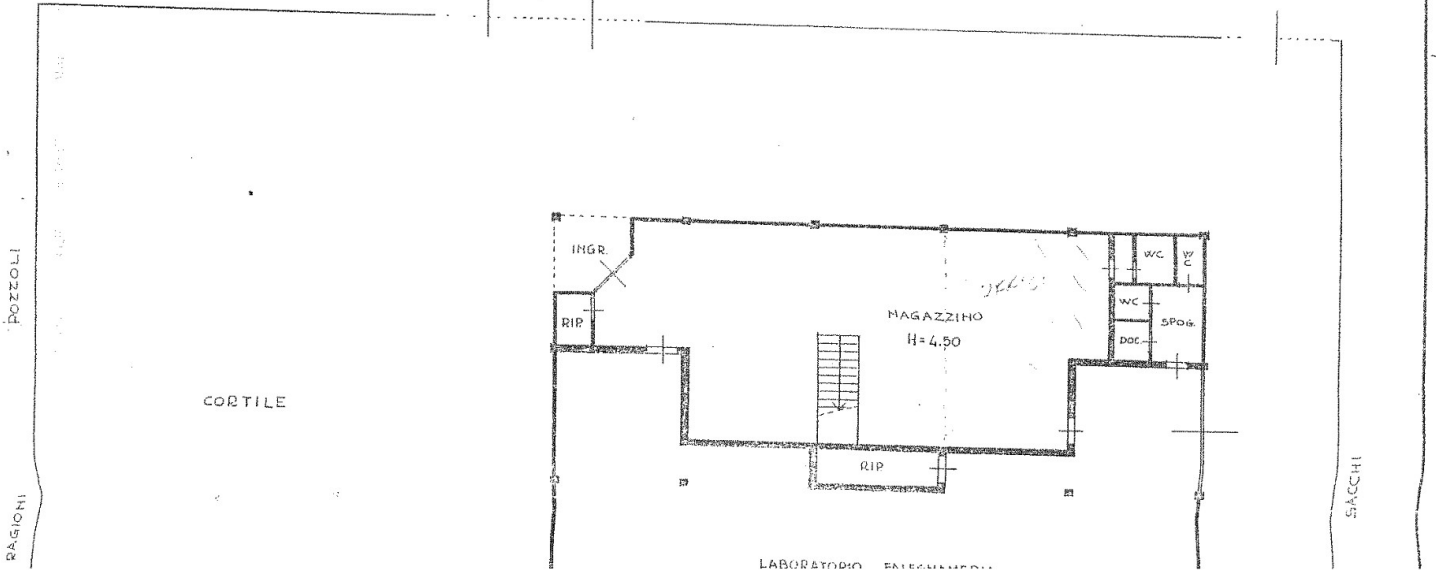
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
350

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 623)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIACENZA Via PIGHETTI n. 9-11
Ditta SOC. TA' F.LLI. GHERARDI DI GIOVANNI E PIERGIORGIO GHERARDI S.N.C. CON SEDE A PIACENZA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PIACENZA

VIA PIGHETTI



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

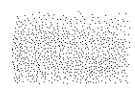
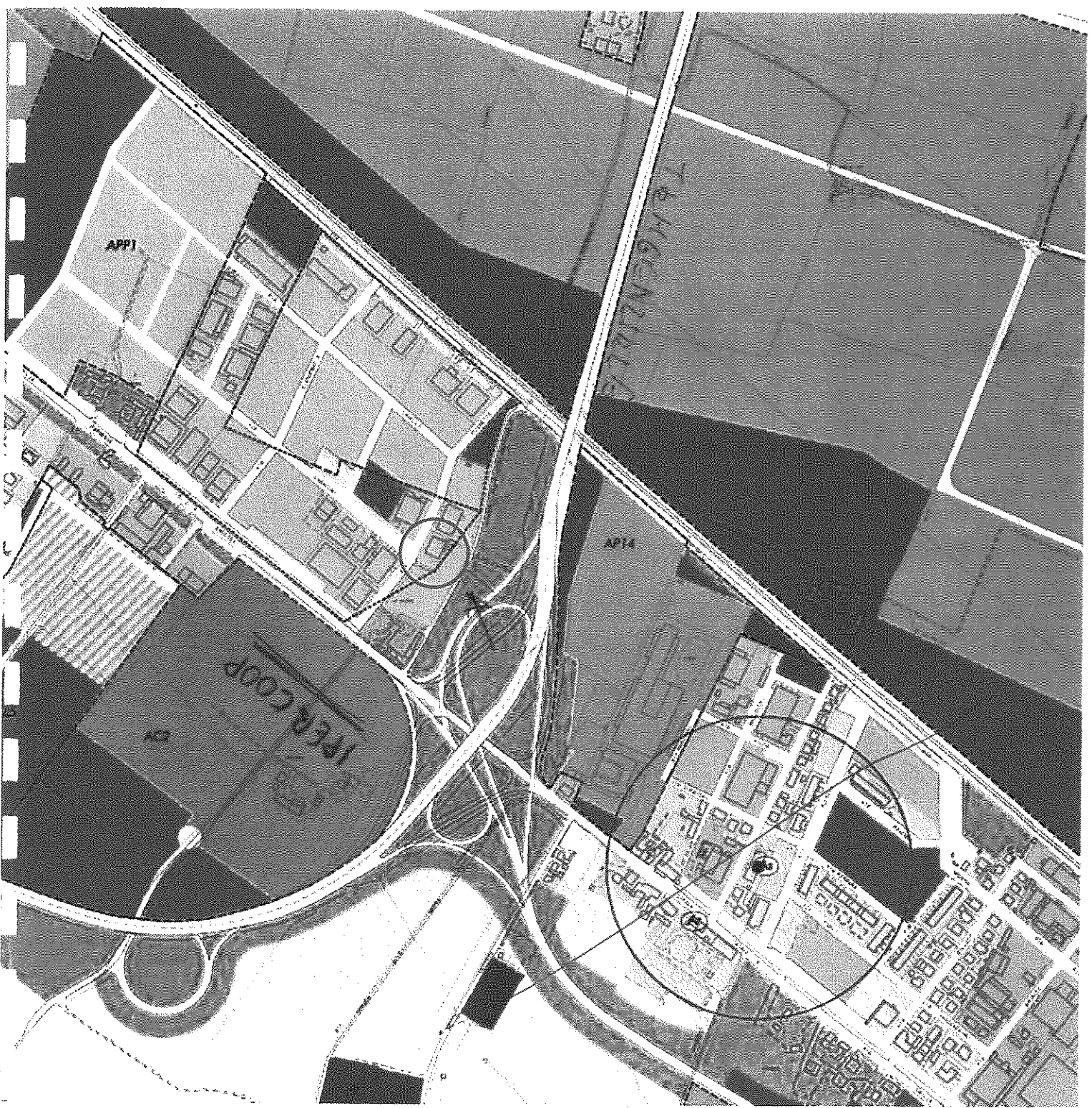
DATA 28.07.1989
PROT. N° 44

FOGLIO 74
MAPE 447
SUB. -

Compilata dal geom. MAGNANI GIANCARLO
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di PIACENZA

DATA 2-2-89
Firma: *Giancarlo Magnani*
della Provincia di Piacenza
N° 568
GIANCARLO MAGNANI



Superficie edificabile produttiva polifunzionale (art. 34)

Superficie edificabile post-irva polifunzionale (art. 34)

