

---

## PREMESSA

L'azienda \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*, con sede legale a Piacenza in via IV Novembre 132 ed operativa in località Cerreto Rossi 1/A nel Comune di Ferriere (PC), con C.F. e P.I. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*, operava nella produzione e commercializzazione di serramenti ed infissi in legno.

L'oggetto della presente relazione ha riguardato:

- verifica e stima immobili;
- inventario e stima macchinari ed attrezzature;
- inventario e stima magazzino materie prime, semilavorati, consumabili, altri beni vari;  inventario e stima autoveicoli.

### 1. IMMOBILI

Gli immobili su cui insiste \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\* constano di:

- capannone adibito all'attività artigianale per la produzione di infissi in legno con annessi uffici;
- tettoie, silos, rimesse, piazzali a servizio dell'attività;
- appartamento al piano terra e appartamento al piano primo.

I beni indicati sono meglio identificati catastalmente, nel Comune di Ferriere, al Foglio 51, particella 533:

- Sub. 6, categoria C/3, per l'attività artigianale comprese pertinenze di servizio alla stessa;
- Sub. 2, Categoria A/2, Classe 4, per appartamento di 6 vani, al piano primo del fabbricato di proprietà;
- Sub. 7, Categoria A/2, Classe 2, per appartamento di 3.5 vani al piano terra.

Si è effettuato un sopralluogo presso le unità immobiliari in oggetto in data 18-05-2015 alle ore 10,00, alla presenza del Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*. Si allegano n. 24 foto scattate in fase di sopralluogo, parte integrante della presente.

Si è provveduto a recuperare le planimetrie catastali aggiornate presso lo studio professionale della Geom. Lisa Draghi, che le ha redatte e, per l'appartamento al piano primo, presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza.

In data 27-5-2015, si è avuto accesso agli atti presso il Comune di Ferriere per poter valutare la conformità urbanistica del costruito.

---

A seguito delle verifiche fatte e dal confronto delle planimetrie con lo stato dei luoghi si evince:

- la conformità catastale per quasi tutto il fabbricato, per aggiornamento del 2010;
- non è registrato ufficio al piano primo a cui si accede con la scala a rampa unica invece inserita in planimetria;
- non risulta vano di servizio adiacente, cui si accede dal disimpegno dell'appartamento al piano primo;
- l'apertura tra cucina e soggiorno dell'appartamento al piano terra è stata ampliata rispetto a quella indicata in planimetria.

Per la conformità urbanistica si denota corrispondenza tra stato di fatto e l'elaborato grafico allegato all'ultimo P.d.C. 03/28b (13/10/2003) che interessa la costruzione di nuova tettoia e rappresenta lo stato del costruito al piano terra.

Non essendo consultabile la pratica edilizia C.E. 92048 del 16/04/93 antecedente, si può solo supporre che le modifiche interne che interessano il nuovo ingresso, filtro tra attività ed uffici, e il cambio di destinazione d'uso di aree di servizio all'attività, in appartamento al piano terra, siano contenute nel relativo fascicolo.

La tettoia per il deposito del legname è chiusa da pannelli scorrevoli, non in linea con quanto dichiarato presso il Comune.

Si prenda nota che l'unica richiesta di agibilità risale al 1983, con permesso a decorrere dal 2/03/83. Non ne è stata richiesta altra a seguito degli ampliamenti delle strutture e alle modifiche interne.

A seguire i riferimenti dei titoli abilitativi depositati presso il Comune di Ferriere:

- C.E. 222/82 del 20/02/82 per sistemazione dell'area;
- C.E. 252/82 del 19/03/82 costruzione laboratorio;
- C.E. 282/82 variante della 252/82;
- C.E. 326 del 29/10/82 rilascio del 22/02/83;
- Richiesta di Agibilità del 22/11/83, rilascio del 13/03/83;
- Licenza 41/87 prot. 3940 del 18/09/87;
- C.E. 92048 del 16/04/1993 (pratica non reperita il giorno della consultazione) □ P.d.C. 03/28b del 13/10/2003 per costruzione tettoie.

---

## 1.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'edificio \*\*\*\*\* è costruito nel Comune di Ferriere, in zona decentrata in località Cerreto Rossi. Nel piano Regolatore la proprietà della \*\*\*\*\* è inserita nella zona D1 (Zone industriali ed artigianali esistenti e di nuovo impianto, Art. 41), dove è consentita la costruzione di piccoli capannoni per artigianato e piccola industria con annesse abitazioni (è consentito destinare 1/5 –un quinto- del volume edificabile ad abitazione con il limite di massimo due appartamenti per ogni laboratorio).

## 1.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

La struttura del capannone artigianale per l'attività di produzione di serramenti in legno è stata eretta nel 1982 ed ampliata dieci anni dopo, mentre nel 2003 si sono realizzate le tettoie.

L'area di proprietà è molto ampia e confina:

- ad Est con il mappale 664, a seminativo;
- a Nord con il mappale 535, a seminativo (anche le altre particelle confinanti sono a destinazione seminativo);
- a Sud con la strada provinciale SP50, cui si collega con ampio parcheggio.

La struttura principale è in pilasti e travi in cemento armato con copertura in travi di cemento armato con lastre ondulate di *Eternit* per la tenuta all'acqua, a tratti sostituite da copertura ondulata trasparente, atta a far filtrare la luce dall'alto, tale da essere più diffusa nei luoghi delle lavorazioni.

Ampie finestre metallo/vetro interessano il perimetro dell'involucro, sempre in pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato.

Al volume principale si addossano due piccoli portici sorretti da colonne che vanno a sottolineare gli accessi al vano scale/disimpegno dei due uffici posti al piano terra e all'appartamento. Protetti da detti spazi coperti, sono in opera pregevoli portoncini in essenza tinteggiata color verde, con inserto in vetro. Anche sul fronte Ovest è presente altro portoncino del tipo, che consente l'accesso ad un ingresso di collegamento tra uffici ed area operativa. In adiacenza a detto ingresso si colloca altro disimpegno per le maestranze che conduce allo spogliatoio con doccia e due WC.

Per l'attività insediata, è stato da subito d'obbligo l'impianto antincendio con vasca di riserva idrica rinnovata ed adeguata alle nuove esigenze di sicurezza nel tempo, che si colloca a Nord della proprietà.

---

Sin dalla costruzione dell'edificio artigianale si è organizzato al piano primo un appartamento che si collega al piano terra con un secondo appartamento più piccolo. Al piano terra l'altezza è ridotta, 253 cm, mentre al primo è di 290 cm al controsoffitto perlinato.

L'involucro dell'edificio è più spesso in luogo di uffici ed appartamenti, a denotare coibentazione e tavellina di chiusura, finita ad intonaco tinteggiato o perlinato. I serramenti sono in larice con doppio vetro. L'oscuramento è garantito da avvolgibili in PVC in cassonetti in legno. Al piano primo, sono state aggiunte delle ringhiere in metallo verniciato ai parapetti delle aperture al di sotto del metro di sicurezza. Le scale di collegamento tra piano terra e primo sono tutte in legno: in rovere quella a servizio degli appartamenti; in noce quella in linea che conduce ad un terzo spazio adibito ad ufficio.

Gli appartamenti non sono serviti da gas metano: i piani cottura sono ad induzione. Il riscaldamento per uffici ed appartamenti è con corpi scaldanti in alluminio, mentre l'area produttiva è scaldata da termoconvettori, il tutto alimentato da annessa centrale termica, che sfrutta il potere scaldante del truciolo, scarto delle lavorazioni che viene bruciato con recupero di energia. Ciascuno dei due appartamenti è composto rispettivamente da:

#### Piano Terra:

- un piccolo portico;
- soggiorno;
- cucina;
- disimpegno;
- bagno;
- una camera da letto;

#### Piano Primo:

- cucina;
- soggiorno;
- 2 bagni;
- tre camere da letto;
- ripostiglio e disimpegno;
- vano di servizio (non riscontrato nella scheda catastale).

---

I pavimenti per uffici e residenza sono in ceramica smaltata, le pareti intonacate al civile e tinteggiate. L'impianto elettrico degli appartamenti non è stato modificato nel tempo, mentre si è aggiornato per uffici e zone operative. È stato installato impianto di raffrescamento a servizio di uffici ed appartamenti (tre split interni e macchina esterna posizionata sopra al primo piccolo portico antistante l'accesso agli uffici).

L'ampliamento iniziato nell'87 con sola copertura dell'area che poi in seguito diverrà volume per l'attività (1993) consiste in addizione costruita in blocchi di calcestruzzo, profondità 25 cm, su tutti i lati, mentre laddove c'era muro di contenimento in cemento armato si è completato con blocchi fino all'altezza dei 6 m all'imposta delle travi, sempre in cemento armato, con struttura di copertura in travi metalliche verniciate ed elemento di tenuta all'acqua in lamiera, con interposto coibente rigido. Sul nuovo tetto si è andati ad integrare l'impianto di rilevazione fumi dell'antincendio.

La pavimentazione delle aree uffici e abitative è parzialmente in ceramica monocottura, come da esigenza di lavabilità in rapporto all'utilizzo, mentre il pavimento del capannone è tutto in calcestruzzo, molto probabilmente trattato al quarzo vista la buona conservazione dello stesso.

Tra i corpi di fabbrica costruiti all'esterno del capannone ci sono due silos per lo stoccaggio dei trucioli, scarti delle lavorazioni, adiacenti alla centrale termica. Ancora in adiacenza al fronte Est del fabbricato artigianale si sviluppa una struttura in metallo rivestita da lamiera, con soppalco in legno. Di fronte si colloca una lunga tettoia parzialmente chiusa, ad uso deposito legname.

A Sud chiude la copertura, un'autorimessa di ampie dimensioni, tale da poter contenere i mezzi a servizio dell'attività a Nord, il volume del deposito di vernici all'acqua. Il ricovero per automezzi ha copertura in lamiera mentre il corpo di fabbrica di deposito ha ancora lastre di Eternit come elementi di tenuta. Tra la tettoia di deposito legname e il capannone si è installata nel 2003, una copertura trasparente a struttura metallica che ripara l'accesso alle costruzioni preesistenti al confine nord della proprietà con funzioni di cantina, forno e magazzino (già evidenziate in elaborato grafico della pratica del 1987).

L'ampia area esterna non è pavimentata, se non in luogo dei marciapiedi realizzati in beole. Per la rimanente area libera si è optato per uso di ghiaia drenante e sistemazione a prato in giardino delimitato da cordoli, che avvolge la proprietà sul lato del crinale della collina verso sud.

### 1.3 VALUTAZIONE IMMOBILI

Per stima secondo l'aspetto economico del valore di mercato delle unità in oggetto, si sono adottati i valori di riferimento della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI, da Agenzia del Territorio per il Comune, per la Zona R1, extraurbana/rimanenti parti del territorio con frazioni e fabbricati sparsi.

Per destinazione produttiva per i laboratori, la quotazione minima è di 350,00 €/mq con stato manutentivo normale. Per il residenziale di ugual zona, abitazioni civili di stato conservativo normale, il valore minimo è di 650,00 €/mq, per abitazioni però non vincolate alle attività come nel presente caso. Ne deriva l'attribuzione per le superfici residenziali, anche se lo stato conservativo è buono, di 500,00 €/mq ridotta a 480 per l'appartamento al piano terra con altezza di 253 e difformità rilevata.

Per l'appartamento al piano primo si considera la superficie lorda, esclusa il vano di servizio di cui non si ha riscontro catastale.

Per il capannone si considera la consistenza catastale, deprezzata del 10% per ampia metratura di Eternit di cui non si è potuto valutare lo stato conservativo e per la non certa corrispondenza totale tra lo stato dei luoghi e il dichiarato che determina onere aggiuntivo per l'acquirente.

Il lotto del tipo mappale è di 7.530 mq, di cui larga parte è lasciata a verde in continuazione con il verde del declivio della collina. All'area libera derivata dalla sottrazione delle superfici del costruito dalla superficie del lotto si attribuisce un valore pari al 5% del valore minimo del costruito (350,00€/mq x 5% = 17,50 €/mq) in quanto solo un quarto (1/4) della superficie è destinato a piazzali funzionali all'attività.

Da tali considerazioni risulta il seguente calcolo:

<b>Immobile</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore stimato €/mq</b>	<b>Valore Stima Immobile</b>
Abitazione 1	166,2 mq	500,00 €/mq	83.100,00 €
Abitazione 2	60,5 mq	480,00 €/mq	29.040,00 €
Capannone artigianale con pertinenze ed uffici al piano terra (consistenza come da aggiornamento catastale del 2010/sub. 6)	2172 mq	315,00 €/mq	684.180,00 €
Aree libere	7530-2172 = 5358 mq	17,50 €/mq	93.765,00 €
<b>TOTALI</b>			<b>890.085,00 €</b>