

COPIA

Att. 9.1

Studio Tecnico dott. ing. Enrico Montanari
Via San Donnino n. 14 (Palazzo INA) • 29121 Piacenza
Tel.: 0523/388638 r.a. • Fax: 0523/651629 • Indirizzo E-mail: studiotecnicomontanari@tin.it

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Committente:

Oggetto:

Capannone di tipo artigianale ad uso deposito automezzi, con area coperta e scoperta di pertinenza, posto in Castelvetro Piacentino (PC), Via R. Lombardi n. 7.

Piacenza, li 02 ottobre 2012

ORDINE DEGLI INGEGNERI
Tecnico Incaricato
Dott. Ing.

Enrico Montanari

Ing. Enrico Montanari

PROVINCIA DI PIACENZA

PREMESSA

Il sottoscritto, in qualità di legale rappresentante della società con sede in Castelvetro Piacentino (PC), incaricava il sottoscritto quale perito stimatore dell'unità immobiliare di proprietà della società stessa, sita in Castelvetro Piacentino (PC), Via R. Lombardi n. 7.

Accettato l'incarico, lo scrivente in data 24 settembre 2012 esperiva il sopralluogo presso l'immobile di cui trattasi, eseguendo le opportune considerazioni ed accertandone le caratteristiche costruttive e di finitura. In tale occasione redigeva inoltre documentazione fotografica.

Eseguiva le visure presso il Servizio Catastale dell'Agenzia del Territorio di Piacenza (ex U.T.E.), al fine di verificare la posizione catastale dell'immobile, nonché presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della stessa Agenzia (ex Conservatoria RR.II.) al fine di accertare la provenienza e la sussistenza di eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile stesso.

Effettuava inoltre l'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelvetro Piacentino (PC), al fine di verificare i titoli edilizi abilitativi e la classificazione nel Piano Regolatore Generale dell'area.

Eseguiva infine indagini sulla commerciabilità del bene oggetto di valutazione, al fine di determinarne il valore di mercato.

Dopodiché il sottoscritto ing. Enrico Montanari, con studio in Via San Donnino, 14, a Piacenza, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 739, nella qualità di tecnico incaricato si pregia relazionare quanto segue.

1) ANALISI DELL'INCARICO

L'incarico conferito al sottoscritto consiste nel determinare il valore dell'immobile in oggetto alla data attuale.

La valutazione consiste, quindi, nel fissare detto bene, attribuendo allo stesso, in base ai fattori che lo caratterizzano, il più probabile valore di mercato alla data odierna.

2) CRITERIO DI STIMA

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

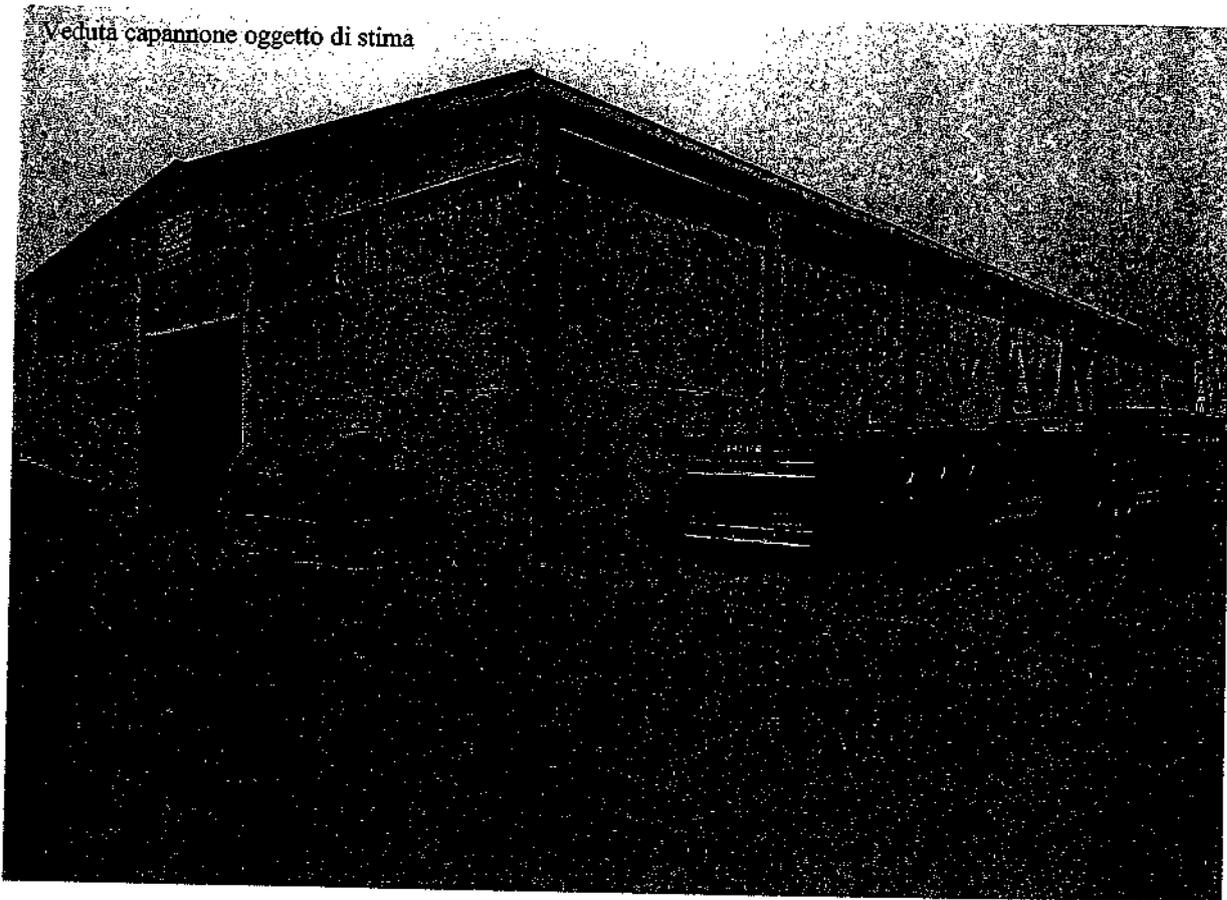
Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

3) COMPONENTI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

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

- **Capannone di tipo artigianale** ad uso deposito automezzi, con porzione interna adibita a spogliatoio e servizi, oltre ad area coperta e scoperta di pertinenza, il tutto sito a Castelvetro Piacentino (PC) in Via R. Lombardi n. 7, nella lottizzazione artigianale-industriale "Bellina".

Veduta capannone oggetto di stima



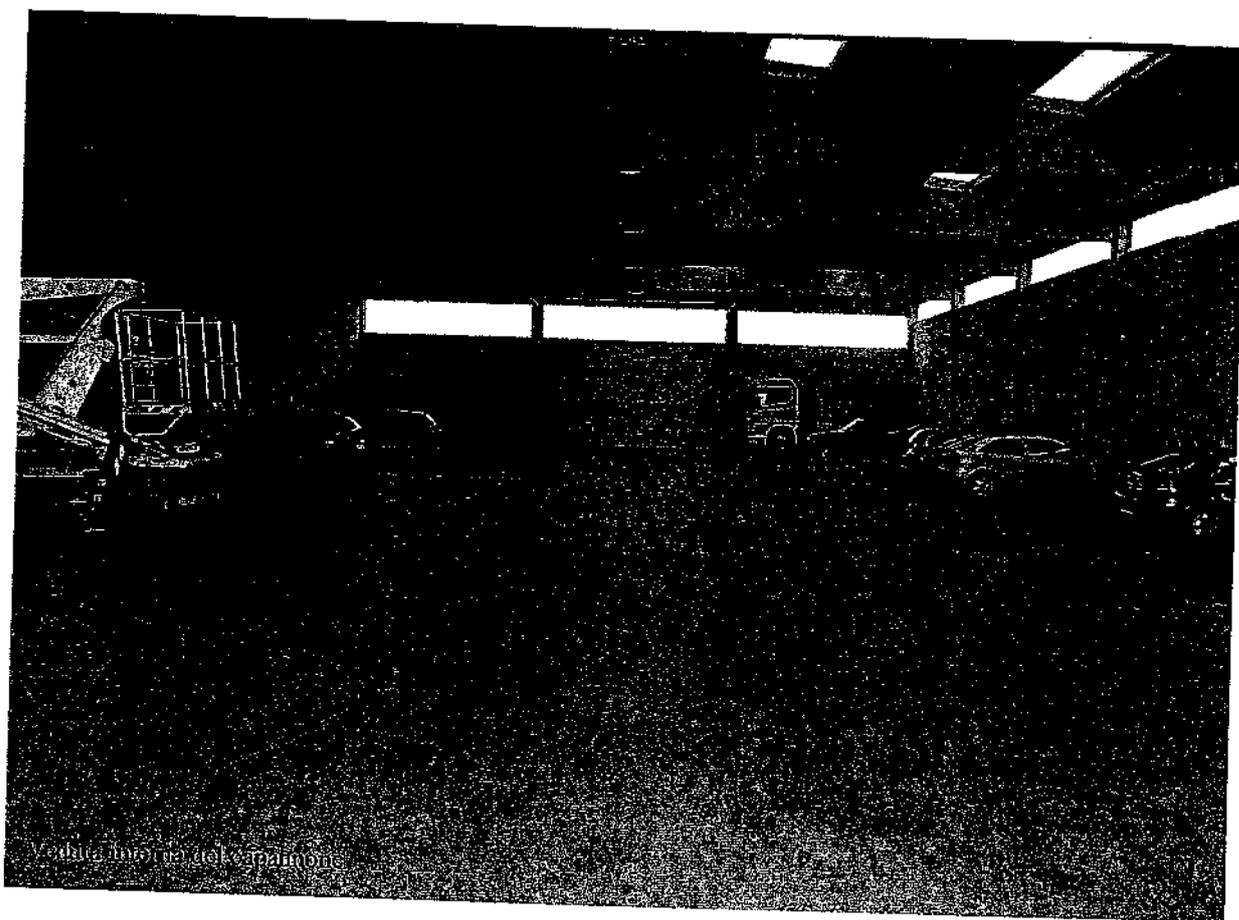
4) DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILIARE

L'immobile oggetto di stima è ubicato in un comparto prevalentemente artigianale-industriale e insiste su di un lotto che possiede una superficie complessiva (coperta e scoperta) pari a mq 3.030,00.

Il fabbricato di cui trattasi è costituito da un capannone di tipo artigianale a pianta rettangolare, ad uso deposito automezzi. Presenta una superficie pari a mq 1.000,00 circa ed altezza utile interna sottotrave pari a mt 6,35. E' stato edificato in aderenza ad analogo capannone in corrispondenza del lato sud.

All'interno, nell'angolo nord-est, è presente un corpo di fabbrica in muratura, disposto su due piani fuori terra e adibito a spogliatoio e servizi.

Il primo piano di tale corpo di fabbrica è accessibile mediante scala con struttura metallica.



Il capannone presenta strutture portanti verticali costituite da pilastri prefabbricati in cemento armato con mensole per carro ponte.

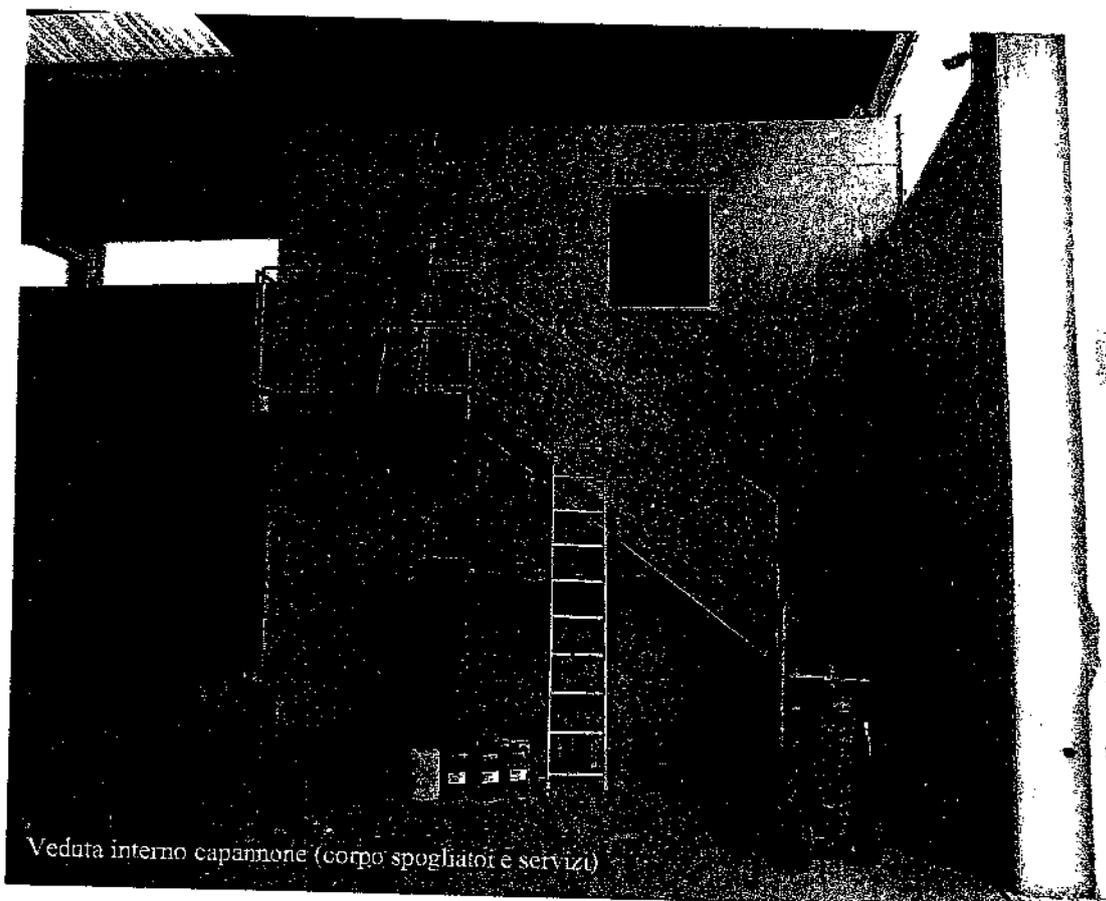
La copertura è costituita da capriate e tegoli prefabbricati in c.a., con sovrastante manto in pannelli in lamiera zincata grecata tipo "sandwich", con interposta coibentazione. Sulla falda rivolta verso nord sono presenti lucernari in traslucido.

Si precisa che sulla copertura è presente un impianto solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica (non oggetto di valutazione).

La lattaeria è in lamiera preverniciata.

Il tamponamento perimetrale, in corrispondenza dei lati rivolti verso l'esterno, è in pannelli prefabbricati in c.a. con finitura esterna in ghiaietto, mentre la separazione con il capannone attiguo (lato Sud) è stata realizzata mediante muratura in blocchi di cemento.

All'interno del capannone in oggetto non sono presenti tramezzature, fatta eccezione per il corpo spogliatoi e servizi, che è costruito in muratura di laterizio intonacata al civile, con solaio in laterocemento.



Veduta interno capannone (corpo spogliatoi e servizi)

Il pavimento del capannone è in battuto di cemento, mentre nel corpo spogliatoi e servizi è in ceramica, così come i rivestimenti.

Le finestrate sono del tipo a nastro con vetri U-Glass.

Gli accessi carrai (n. 2 in posizione contrapposta) sono dotati di portoni, di cui uno in lamiera con specchiature a vetri e apertura scorrevole e uno di tipo sezionale, realizzato con pannelli coibentati.

I serramenti del corpo spogliatoi e servizi sono costituiti da porte in metallo e finestre in alluminio con vetri a termo camera.

L'impianto elettrico, di tipo industriale, è del tipo fuori traccia con conduttori alloggiati in tubi di PVC. L'illuminazione interna è garantita da corpi illuminanti fissati alle capriate.

Il riscaldamento, limitato al solo corpo spogliatoi e servizi, è costituito da termoconvettori elettrici.

L'acqua calda sanitaria è prodotta mediante scaldacqua elettrico.

E' inoltre presente un impianto di videosorveglianza.

Lo stato di manutenzione generale del capannone è discreto/buono.

L'accesso pedonale e carraio al lotto avviene direttamente da Via R. Lombardi, tramite un ampio cancello metallico ad apertura elettronica.

Il perimetro del lotto è delimitato da una recinzione costituita in parte da muretto in cemento con sovrastante grigliato in acciaio zincato (lato verso Via Lombardi) o rete metallica plastificata (lato nord) e in parte da elementi prefabbricati in c.a. (lato ovest).

La recinzione originariamente presente lungo il lato sud, a confine con il mapp. 446, è stata demolita, ottenendo così di fatto un'unica area cortilizia con detto mappale.

L'area scoperta pertinenziale, posta in fregio ai lati ovest, nord ed est del fabbricato oggetto di valutazione, è pavimentata in cemento ed ha dimensioni tali da consentire il transito e la manovra di automezzi di grandi dimensioni.

5) DATI CATASTALI

Dalle visure eseguite dal sottoscritto in data 20/09/2012, risulta che il bene immobiliare di cui trattasi è catastalmente censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di CASTELVETRO PIACENTINO

Intestazione e titolo:

proprietà per 1/1.

con sede in CASTELVETRO PIACENTINO, c.f.

Identificativi:

Dati identificativi				Dati di classamento			
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
10	445	-	-	C/2	2	1000 mq	€ 2.633,93
Indirizzo:				Via Riccardo Lombardi SNC; piano T			

Catasto Terreni del Comune di CASTELVETRO PIACENTINO

Intestazione e titolo: Area di enti urbani e promiscui

Identificativi:

Dati identificativi				Dati di classamento			
Fgl.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie ha are ca	R.D.	R.A.
10	445	-	Ente Urbano	-	30 30	-	-

In conformità alle prescrizioni contenute nell'articolo 19, comma 14, del Decreto Legge n. 78/2010, lo scrivente dichiara che la planimetria catastale relativa alla unità immobiliare oggetto di stima è **difforme** rispetto allo stato dei luoghi.

Lo scrivente ha infatti rilevato che il corpo interno destinato a spogliatoio e servizi è di dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale ed è disposto su due piani fuori terra (anziché su un solo piano come raffigurato nella planimetria stessa).

6) POSIZIONE URBANISTICA

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelvetro Piacentino (PC), è emerso che il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 37/90 - prot. 2262 del 01 giugno 1990** (per costruzione di capannone artigianale a uso rimessa macchinari);
- **Concessione Edilizia n. 61/2002 - prot. 14268 del 30 dicembre 2002** (per ampliamento);
- **D.I.A. in sanatoria Prot. n. 12552 del 12/09/2007** (per demolizione di recinzione tra i Mapp. 445 e 446 e ricostruzione di muretto in cls. di recinzione);
- **D.I.A. Prot. n. 2571 del 20/02/2010** (per rifacimento copertura ed installazione fotovoltaico).

Relativamente alle Concessioni Edilizie sopra riportate, non risulta rilasciato nessun Certificato di Agibilità.

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 24/09/2012 il sottoscritto ha riscontrato che il capannone oggetto di stima presenta alcune difformità edilizie, regolarizzabili con sanatoria edilizia

In particolare, il corpo interno ad uso spogliatoio e servizi ha una consistenza maggiore e la distribuzione degli spazi interni di tale corpo di fabbrica è diversa rispetto a quanto rappresentato nello stato di progetto assentito con la Concessione Edilizia n. 61/2002. Inoltre il medesimo corpo di fabbrica è stato realizzato su due piani fuori terra, mentre il progetto approvato prevedeva un unico piano.

7) CLASSIFICAZIONE NEL P.R.G. VIGENTE

Il fabbricato e la relativa area coperta e scoperta pertinenziale risultano classificati nel P.R.G. vigente del Comune di Castelvetro Piacentino (PC) come "Zone D3 - Artigianali e industriali di completamento in PUE" (Art. 65 delle N.T.A.).

8) PROVENIENZA

La proprietà esclusiva dell'unità immobiliare oggetto di stima pervenne alla società
per acquisto dalla società con sede in Monticelli d'Ongina
(PC), c.f. in forza di atto rogato dal Notaio dott. Giovanni Corioni, con sede in
Cremona, in data 8 settembre 2006 - Rep. n. 4764 / 1038, trascritto a Piacenza in data 15
settembre 2006 ai nn. 9485 R.P. / 14465 R.G.

9) SERVITU' E VINCOLI

Dall'atto di provenienza citato nel precedente paragrafo n. 8 risulta che:

- a favore e contro l'immobile oggetto di stima sussiste **servitù attiva e passiva di distanze** con i confinanti immobili di cui agli ex Mapp. 344 e 353 del Fgl. 10 (ora Mapp. 446), in forza di atto trascritto a Piacenza in data **11 novembre 1987 ai nn. 7068 R.P. / 9542 R.G.**
- l'area su cui insiste il capannone di cui trattasi è soggetta agli obblighi contenuti nella **Convenzione relativa alla lottizzazione industriale "Bellina"**, a favore del Comune di Castelvetro Piacentino, in forza di atto rogato dal Notaio dott. Ennio Del Giudice in data **4 novembre 1981 – Rep. n. 122318 / 4683**, trascritto a Piacenza in data **13 gennaio 1982 ai nn. 368 R.P. / 451 R.G.**

10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure nei Pubblici RR.II. eseguite dallo scrivente in data 24/09/2012 (con banca dati aggiornata al 21/09/2012) è emerso che la **proprietà esclusiva** dell'immobile oggetto di stima è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **iscrizione in data 15 settembre 2006 ai nn. 2848 R.P. / 14466 R.G.**
relativa all'**ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto rogato dal Notaio dott. Giovanni Corioni, con sede in Cremona, in data **8 settembre 2006 – Rep. n. 4765 / 1039**, a favore di _____ con sede in Milano, c.f. _____ e contro _____ con sede in Castelvetro Piacentino (PC), c.f. _____, ipoteca di importo pari a Euro 840.000,00, di cui Euro 560.000,00 per capitale ed Euro 280.000,00 per spese;
- **iscrizione in data 6 settembre 2012 ai nn. 1320 R.P. / 10527 R.G.**
relativa all'**ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio nell'Emilia in data **2 agosto 2012 – Rep. n. 3082**, a favore di _____ con sede in Rubiera (RE), c.f. _____ e contro _____, con sede in Castelvetro Piacentino (PC), c.f. _____), ipoteca di importo pari a Euro 50.000,00, di cui Euro 43.000,00 per capitale.

11) STATICA DELL'IMMOBILE

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

Lo scrivente ritiene pertanto il fabbricato staticamente idoneo alla attuale destinazione d'uso.

12) CONSISTENZE

Per la determinazione della consistenza commerciale dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha fatto riferimento alla superficie catastale, che risulta pari a mq 1.000,00.

L'area coperta e scoperta pertinenziale al capannone oggetto di stima, di complessivi mq 3.030,00 catastali, non viene quotata separatamente, in quanto costituisce pertinenza inscindibile del capannone stesso e pertanto non alienabile separatamente.

Il valore di tale area è pertanto da ritenersi ricompreso nella valutazione del fabbricato che insiste sulla medesima.

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

- Capannone artigianale ad uso deposito automezzi = mq 1.000,00

13) VALORE DI STIMA

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

- consistenza commerciale del fabbricato;
- destinazione d'uso dello stesso;
- ubicazione in zona a destinazione artigianale-industriale completamente urbanizzata e già totalmente edificata, posta nelle immediate vicinanze della Strada Statale n. 10 - Padana Inferiore;
- disponibilità di area cortilizia esclusiva pertinenziale, che non viene quotata separatamente ma che contribuisce a valorizzare il fabbricato di cui trattasi;
- andamento attuale del mercato immobiliare che, ormai da anni, sta attraversando una fase di stagnazione, che si ripercuote negativamente sulla commerciabilità dei beni immobili in generale ed in particolare di quelli ad uso diverso dalla residenza.

Ai fini estimativi non si è considerato l'impianto fotovoltaico presente sulla copertura del capannone.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce al bene immobiliare di cui trattasi, ritenuto libero da rapporti di locazione e dalle formalità pregiudizievoli elencate al paragrafo 10), il seguente valore di stima.

Capannone artigianale ad uso deposito automezzi

mq 1.000,00 x €/mq 500,00 = € 500.000,00

(diconsi euro cinquecentomila/00)

Chiusa la presente perizia estimativa a Piacenza in data 02 ottobre 2012.

L.C.S.


Dott. Ing.
Enrico Montanari
(Ing. Enrico Montanari)
N° 739

Allegati:

- A. documentazione catastale;
- B. documentazione urbanistica;
- C. estratto di P.R.G. e delle relative N.T.A.