



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

87/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Evelina Iaquinti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

Avv. Silvia Opici

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/11/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Stefano Tassi

CF: TSSSFN70C28G635K

con studio in PIACENZA (PC) VIA PISARONI

telefono: 0523490090

email: studio@ingstefanotassi.it

PEC: stefano.tassi@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Stefano Tassi
Pagina 1 di 34



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2022

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a PIACENZA Strada Farnesiana 84, della superficie commerciale di **2.822,27** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Oggetto della presente relazione è un complesso immobiliare a prevalente destinazione produttiva adibito ad officina meccanica comprendente anche uffici, appartamenti, tettoie e piazzali sito a Piacenza in Via Farnesiana n.84.

Il complesso è localizzato nel quartiere della città denominato Farnesiana a prevalente destinazione residenziale ed insiste su aree identificate al Catasto Terreni del Comune di Piacenza al Fg.82 map.li 110 e 70 con superficie catastale complessiva pari a 5.430mq e comprende le seguenti unità immobiliari:

- fabbricato produttivo comprendente locali uffici, tettoie, ed area esterna di pertinenza catastalmente identificato al Fg. 82 part.110 sub.6 graffato ai subb.11 e 12 cat. D/7 ed individuato quale corpo A della presente relazione;
- appartamento al piano primo (blocco lato sud- Via Farnesiana) catastalmente identificato al Fg. 82 part.110 sub.2 cat.A/2 ed individuato quale corpo B della presente relazione;
- appartamento al piano secondo (blocco lato sud- Via Farnesiana) catastalmente identificato al Fg. 82 part.110 sub.3 cat.A/2 ed individuato quale corpo C della presente relazione;
- appartamento al piano primo (blocco lato nord- Via Grondana) catastalmente identificato al Fg. 82 part.110 sub.4 cat.A/2 ed individuato quale corpo D della presente relazione;
- mansarda al piano terzo sottotetto (blocco lato sud- Via Farnesiana) catastalmente identificato al Fg. 82 part.110 sub.7 cat.A/2 ed individuato quale corpo E della presente relazione;
- mansarda al piano secondo sottotetto (blocco lato nord- Via Farnesiana) catastalmente identificato al Fg. 82 part.110 sub.8 cat.A/2 ed individuato quale corpo F della presente relazione;
- appartamento al piano terra (blocco spogliatoi) catastalmente identificato al Fg. 82 part.110 sub.9 cat.A/2 ed individuato quale corpo G della presente relazione;
- appartamento al piano primo (blocco spogliatoi) catastalmente identificato al Fg. 82 part.110 sub.10 cat.A/2 ed individuato quale corpo H della presente relazione.

Il compendio immobiliare nel suo insieme confina a nord con altre proprietà (mappali 95,96,69,233) e in parte con Via Grondana, a est con altre proprietà (mappali 805,111,829), a sud con altre proprietà (mappali 16,851,18) e in parte con Via Farnesiana, a ovest con altre proprietà (map.li 14,7).

Il complesso edilizio pur non essendo affacciato direttamente su pubblica via è dotato di tre accessi carrabili: uno da Via Farnesiana, uno da Via Grondana e uno da Via Caduti sul Lavoro.

Si procede ora alla descrizione in dettaglio del corpo principale a destinazione produttiva individuato alla lettera A della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 110 sub. 6 graffato subb.11,12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Stefano Tassi
Pagina 2 di 34



categoria D/7, rendita 16.629,91 Euro, indirizzo catastale: Strada Farnesiana n.84, Piacenza, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] nata a Piacenza (PC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] nato a Piacenza (PC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] S [REDACTED]

- foglio 82 particella 110 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 5310
- foglio 82 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo classe 1, superficie 120, deduzione A2; C1, reddito agrario 1,39 €, reddito dominicale 1,18 €, intestato a [REDACTED] nata a Piacenza (PC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] nato a Piacenza (PC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] I.

B appartamento a PIACENZA Strada Farnesiana 84, della superficie commerciale di **190,43** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Si procede alla descrizione dell'appartamento sito al piano primo del blocco uffici e appartamenti situato all'estremità sud-est del fabbricato produttivo (lato Via Farnesiana). L'appartamento in oggetto è individuato quale corpo B della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 110 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: Strada Farnesiana n.84, piano: S1 -1, intestato a [REDACTED] nata a Piacenza (PC) il 16/09/1956 c.f. [REDACTED] [REDACTED] nato a Piacenza (PC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

C appartamento a PIACENZA Strada Farnesiana 84, della superficie commerciale di **177,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Si procede alla descrizione dell'appartamento sito al piano secondo del blocco uffici e appartamenti situato all'estremità sud-est del fabbricato produttivo (lato Via Farnesiana). L'appartamento in oggetto è individuato quale corpo C della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 110 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: Strada Farnesiana n.84, piano: 2, intestato a [REDACTED] nata a Piacenza (PC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] nato a Piacenza (PC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

D appartamento a PIACENZA Strada Farnesiana 84, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Si procede alla descrizione dell'appartamento sito al piano primo del blocco uffici e appartamenti situato all'estremità nord-est del fabbricato produttivo (lato Via Grondana). L'appartamento in oggetto è individuato quale corpo D della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 110 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: Via Grondana, piano: S1-U, intestato a [REDACTED] nata a Piacenza (PC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] nato a Piacenza (PC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

E mansarda a PIACENZA Strada Farnesiana 84, della superficie commerciale di **165,13** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Si procede alla descrizione della mansarda sita al piano terzo sottotetto del blocco uffici e appartamenti situato all'estremità sud-est del fabbricato produttivo (lato Via Farnesiana). La mansarda in oggetto è individuata quale corpo E della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 110 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: Strada Farnesiana 84, piano: 3, intestato a () nata a Piacenza (PC) il () c.f. ()
() nato a Piacenza (PC) il () c.f. ()

F mansarda a PIACENZA Strada Farnesiana 84, della superficie commerciale di **117,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Si procede alla descrizione della mansarda sita al piano secondo sottotetto del blocco uffici e appartamenti situato all'estremità nord-est del fabbricato produttivo (lato Via Grondana). La mansarda in oggetto è individuata quale corpo F della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 110 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: Strada Farnesiana 84, piano: 2, intestato a () nata a Piacenza (PC) il () c.f. ()
() nato a Piacenza (PC) il () c.f. ()

G appartamento a PIACENZA Strada Farnesiana 84, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Si procede alla descrizione dell'appartamento sito al piano terra del blocco spogliatoi edificato lungo il confine sud del lotto in prossimità dell'ingresso da Via Farnesiana. L'appartamento in oggetto è individuato quale corpo G della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 110 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Strada Farnesiana n.84, piano: T, intestato a () nata a Piacenza (PC) il () c.f. ()
() nato a Piacenza (PC) il () c.f. () derivante da Strada Farnesiana n.84

H appartamento a PIACENZA Strada Farnesiana 84, della superficie commerciale di **85,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Si procede alla descrizione dell'appartamento sito al piano primo del blocco spogliatoi edificato lungo il confine sud del lotto in prossimità dell'ingresso da Via Farnesiana. L'appartamento in oggetto è individuato quale corpo H della presente relazione.



Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 110 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Strada Farnesiana n.84, piano: s1-1, intestato a [REDACTED] nata a Piacenza (PC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] nato a Piacenza (PC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.766,93 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.027.796,25
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.825.016,63
Data della valutazione:	13/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In riferimento allo stato di possesso del complesso immobiliare oggetto di stima si specifica quanto segue. Alla data del primo sopralluogo 28/07/2023 e del successivo sopralluogo effettuato in data 06/09/2023:

- il fabbricato produttivo di cui al subalterno 6 graff.subb.11-12 (identificato nella presente perizia quale corpo A) è occupato dalla società [REDACTED] con sede in Piacenza Via Farnesiana 84/E in forza di comodato d'uso del 15/12/2020 registrato all'Agenzia delle Entrate in data 15/12/2020 al n.3453 serie 3 con scadenza il 31/12/2023 e tacitamente prorogato di anno in anno in caso di mancanza di comunicazione scritta di recesso;

- gli appartamenti e mansarde di cui ai subalterni 2,3,4,7,8,10 (identificati nella presente perizia quali corpi B,C, D, E, F) sono occupati dai debitori e relative famiglie;

- l'appartamento di cui al subalterno 9 (identificato nella presente perizia quale corpo G) è occupato dal Sig. [REDACTED] nato il 14/11/1971 in Romania c.f. [REDACTED] C in forza di contratto d'affitto stipulato il 28/06/2017 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Piacenza il 10/07/2017 con scadenza il 30/06/2021 e si intende rinnovato di quattro anni in quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta scritta a mezzo RR almeno sei mesi prima della scadenza.

L'Agenzia delle Entrate di Piacenza in data 29/08/2023 prot. numero 57736 a seguito di istanza di accesso agli atti ex art. 22 e ss. L. 241/1990 del 7/07/2023 prot. numero 46512, ha fornito copia del contratto di locazione riferito al sub.9 (Rif. contratto RLI telematico ID. TELEM: TGX17T006445000OF stipulato il 28/06/2017 e registrato il 10/07/2017).

Il Custode Avv. Opici, ha fornito copia del Contratto di Comodato d'uso relativo al fabbricato produttivo subalterno 6 graff.subb.11-12 (identificato nella presente perizia quale corpo A) del 15/12/2020 registrato all'Agenzia delle Entrate in data 15/12/2020 al n.3453 serie 3.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate sono tratte dal Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c a firma del notaio Candore Carmelo del 07 ottobre 2022 in atti.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 29/04/2021 a Piacenza ai nn. 6489/838, a favore di Banca Monte dei Paschi Di Siena S.p.a., con sede in Siena, c.f. 00884060526, contro [REDACTED] nata a Piacenza (PC) il 16/09/1956 c.f. [REDACTED] nato a Piacenza (PC) il 11/11/1951 c.f. [REDACTED]

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 03/06/2022 ai nn. 8330/1316, a favore di Banca di Piacenza Soc. Coop. Per Azioni, con sede in Piacenza, c.f. 00144060332, contro [REDACTED] nata a Piacenza (PC) il 16/09/1956 c.f. [REDACTED] nato a Piacenza (PC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 22/09/2022 a Piacenza ai nn. 13866/10274, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con sede in Siena, c.f. 00884060526, contro [REDACTED] nata a Piacenza (PC) il 16/09/1956 c.f. [REDACTED] nato a Piacenza (PC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le informazioni riportate sono tratte dal Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c a firma del notaio Candore Carmelo del 07 ottobre 2022 in atti. Gli immobili risultano di proprietà per 1/2 ciascuno dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] come meglio si evince dalla seguente cronistoria.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] nato a Piacenza (PC) il [REDACTED], c.f. [REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di Denuncia di successione (dal 06/08/2002), registrato il 03/02/2003 a Piacenza ai nn. 206/324, trascritto il 07/05/2003 a Piacenza ai nn. 6488/4617.

Successione di [REDACTED] nato a Caorso (PC) il 01/08/1916, c.f. [REDACTED] deceduto il 06/08/2002

[REDACTED] nata a Piacenza (PC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di Denuncia di Successione (dal 06/08/2002), registrato il 03/02/2003 a Piacenza ai nn. 206/324, trascritto il 07/05/2003 a Piacenza ai nn. 6488/4617.

Successione di [REDACTED] nato a Caorso (PC) il 01/08/1916, c.f. [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

[REDACTED] nata a Piacenza (PC) il [REDACTED], c.f. [REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di Denuncia di successione (dal 06/04/2007), registrato il 04/10/2007 a Piacenza ai nn. 1891/328/7, trascritto il 29/01/2008 a Piacenza ai nn. 1765/1079.

Successione di [REDACTED], nata a Piacenza il [REDACTED], c.f. [REDACTED] deceduta il 06/04/2007.

[REDACTED] nato a Piacenza (PC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di Denuncia di Successione (dal 06/04/2007), registrato il 04/10/2007 a Piacenza ai nn. 1891/328/7, trascritto il 29/01/2008 a Piacenza ai nn. 1765/1079.

Successione di [REDACTED], nata a Piacenza il [REDACTED], c.f. [REDACTED] deceduta il 06/04/2007.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

M [REDACTED], nata a Piacenza (PC) il [REDACTED] 5 c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (fino al 06/04/2007), con atto stipulato il 12/01/1978 a firma di Notaio Ferrerio Mario ai nn. 40616 di repertorio

[REDACTED] nato a Caorso (PC) il 0 [REDACTED] 6 c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 06/08/2002), con atto stipulato il 12/01/1978 a firma di Notaio Ferrerio Mario ai nn. 40616 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le informazioni riportate sono state reperite mediante accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Piacenza. Per quel che riguarda la destinazione urbanistica le informazioni sono tratte dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Piacenza in data 09/08/2023 Prot. N. 93756-2023.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione di Costruzione N. 739/62, intestata a [REDACTED] per lavori di Nuova costruzione fabbricato ad uso officina meccanica, uffici e abitazione custode, rilasciata il 18/09/1962

con il n. 7795 di protocollo

Autorizzazione di costruzione N. **740/62**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un complesso di locali da destinarsi a spogliatoio, mensa operai, servizi igienici, rilasciata il 18/09/1962 con il n. 4953 di protocollo

Licenza edilizia N. **343/64**, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante alla Licenza edilizia 740/62, rilasciata il 01/06/1964 con il n. 4156 di protocollo

Licenza edilizia N. **650/66**, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante alla licenza edilizia 739/62, rilasciata il 04/11/1966 con il n. 7041 di protocollo

Licenza edilizia N. **60/75**, intestata a [REDACTED] per lavori di Sopralzo di fabbricato posto in Via Farnesiana 84, rilasciata il 04/02/1975 con il n. 4733 di protocollo, agibilità del 19/02/1979

Licenza edilizia N. **378/75**, intestata a [REDACTED] per lavori di installazione insegna su palo, rilasciata il 20/05/1975 con il n. 1628 di protocollo

Concessione edilizia N. **688/78**, intestata a [REDACTED] per lavori di Sopralzo di parte di fabbricato posto in Via Farnesiana 84, rilasciata il 06/06/1978 con il n. 470 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria art.31 Legge 28.2.1987 n.47 N. **4725 A-B-C**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di fabbricati ad uso industriale (due ripostigli e un deposito; officina meccanica A e officina meccanica B), presentata il 01/04/1986 con il n. 16503 di protocollo, rilasciata il 07/09/1992 con il n. 16503/7491 E-F di protocollo

Concessione edilizia N. **1550/88**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di vano caldaia all'interno di fabbricato industriale, rilasciata il 18/10/1988 con il n. 11967 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria art.31 Legge 28.2.1987 n.47 N. **3869 A-B**, intestata a [REDACTED] Savino, per lavori di Trasformazione di sottotetti in unità immobiliari abitative, presentata il 30/09/1986 con il n. 43180 di protocollo, rilasciata il 23/04/1991

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Piacenza in data 09/08/2023 Protocollo Generale: 2023/106325 le aree oggetto della presente perizia risultano classificate come segue.

Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 06/06/2016, n. 24, efficace ai sensi di legge, come da ultimo modificato con deliberazione del Consiglio Comunale 03/06/2019, n. 24, efficace a far data dal 24/07/2019.

Fg. 82 map.le 110

"TESSUTO A BASSA DENSITÀ" art. 75

"ZONA DI TUTELA DELLE ACQUE - INDIVIDUAZIONE POZZI ATTIVI E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO DI 200 MT" art. 6.5

Fg.82 part.70

"INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITÀ" art. 40

"TESSUTO A BASSA DENSITÀ" art. 75

Piano strutturale Comunale (PSC) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 06/06/2016, n. 23, efficace ai sensi di legge.

Fg.82 map.le 110

"ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI" art. 5.20 "ZONE DI

PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE – SETTORE DI RICARICA DI TIPO B – RICARICA INDIRETTA” art. 6.5 “ZONA DI TUTELA DELLE ACQUE – INDIVIDUAZIONE POZZI ATTIVI E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO DI 200 MT” art. 6.5 “LINEA MT - TRONCO MT IN CAVO INTERRATO” art. 6.5

Fg.82 map.le 70

“ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI” art. 5.20 “ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE – SETTORE DI RICARICA DI TIPO B – RICARICA INDIRETTA” art. 6.5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Durante il sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra lo stato di fatto del complesso immobiliare oggetto di stima e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi depositati in Comune ed elencati al precedente paragrafo 7.1. Si procede alla descrizione delle difformità rilevate per unità immobiliare.

CORPO A (Fg.82 map.le110 sub.6 graffato ai subb.11 e 12)

In riferimento all'unità immobiliare a destinazione produttiva identificata al corpo A della presente relazione sono state rilevate le seguenti difformità tra lo stato di fatto e l'ultimo stato autorizzato con Concessione in sanatoria 4725 A-B-C rilasciato il 07/09/1992 cui è allegata la planimetria catastale in atti del 18.09.1990 e CE 1550/1988:

- il complesso produttivo risulta collegato al fabbricato ricadente sul map.le 7 di proprietà [REDACTED] srl: risulta infatti demolita porzione della parete di confine sul lato ovest per due campate e aperta una porta di collegamento con il mappale confinante di altra proprietà e non oggetto del presente pignoramento;
- sono rilevate inoltre alcune difformità interne al fabbricato produttivo quali diversa distribuzione di aperture e porte interne, diversa distribuzione degli spazi interni tra cui la realizzazione di nuovi locali all'interno del volume esistente;
- tamponamento di parte delle tettoie esterne e modifica dei ripostigli esterni per realizzazione posti auto coperti e autorimesse.

Si specifica che alcuni dei nuovi locali realizzati all'interno del volume esistente attualmente adibiti a uffici non sono dotati dei rapporti areoilluminanti e pertanto non possono essere destinati a locali con permanenza di persone.

CORPO B (Fg.82 map.le110 sub.2)

L'unità immobiliare immobiliare a destinazione residenziale identificata al corpo B (primo piano lato sud) risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici allegati alla CE 650/1966 salvo lievi difformità rientranti nelle tolleranze ammesse.

CORPO C (Fg.82 map.le110 sub.3)

L'unità immobiliare immobiliare a destinazione residenziale identificata al corpo C (secondo piano lato sud) risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici allegati alla CE 60/1975 salvo lievi difformità rientranti nelle tolleranze ammesse.

CORPO D (Fg.82 map.le110 sub.4)

Nei titoli abilitativi reperiti non sono stati trovati elaborati grafici specifici contenenti la planimetria dell'appartamento identificato al corpo D della presente relazione (primo piano lato nord). La legittimità della costruzione del piano primo è comunque attestata sia nei prospetti riportati nella CE 1550/1988, sia nelle pratiche in sanatoria CE 3869 A-B con oggetto la trasformazione del sovrastante sottotetto in unità abitativa. Ai fini della valutazione della conformità edilizia si fa riferimento alla planimetria catastale in atti del 12.1.1979 prot.n.196. Rispetto alla planimetria catastale in atti sono rilevati lievi difformità interne quali la trasformazione di un ripostiglio in un secondo servizio igienico.

CORPO E (Fg.82 map.le110 sub.7)

La realizzazione dell'unità immobiliare a destinazione residenziale identificata al corpo E della presente relazione (mansarda piano terzo lato sud) è stata autorizzata con la concessione in sanatoria 3869 A - B per trasformazione di sottotetto in unità abitativa rilasciata in data 23-04-1991 ai sensi dall'art.31 della L.28.02.1985 n.47. Lo stato di fatto risulta conforme allo stato autorizzato al netto di lievi difformità rientranti nelle tolleranze ammesse. Si specifica che l'altezza interna rilevata dei locali (ad oggi controsoffittati) risulta variabile da un minimo di 1,20m ad un massimo di 2,95m. Negli elaborati allegati al titolo edilizio in sanatoria non sono stati trovati riferimenti alle altezze interne dei locali.

CORPO F (Fg.82 map.le110 sub.8)

La realizzazione dell'unità immobiliare a destinazione residenziale identificata al corpo F della presente relazione (mansarda piano secondo lato nord) è stata autorizzata con la concessione in sanatoria 3869 A - B per trasformazione di sottotetto in unità abitativa rilasciata in data 23-04-1991 ai sensi dall'art.31 della L.28.02.1985 n.47. Rispetto allo stato autorizzato, durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di un terrazzo non rappresentato negli elaborati planimetrici allegati al titolo abilitativo; per il resto l'appartamento internamente risulta a livello planimetrico conforme allo stato autorizzato al netto di lievi difformità rientranti nelle tolleranze ammesse. Tuttavia si specifica che l'altezza interna rilevata dei locali (ad oggi controsoffittati) risulta variabile da un minimo di 1,05m ad un massimo di 2,30m, e che tali altezze non rispettano gli attuali requisiti di altezza minima per l'abitabilità dei locali. Negli elaborati allegati al titolo edilizio in sanatoria non sono stati trovati riferimenti alle altezze interne dei locali.

CORPO G (Fg.82 map.le110 sub.9)

In riferimento all'unità immobiliare a destinazione residenziale identificata al corpo G della presente relazione (appartamento blocco spogliatoi piano terra) sono state rilevate le seguenti difformità tra lo stato di fatto e l'ultimo stato autorizzato con Concessione in sanatoria 4725 A-B-C rilasciato il 07/09/1992 cui è allegata la planimetria catastale in atti del 18.09.1990: - lievi difformità interne quali demolizione di una partizione interna, diversa posizione del locale bagno, diverso posizionamento di partizioni interne. Si segnala inoltre che nella suddetta planimetria catastale per errore grafico la parete perimetrale dell'appartamento sul lato nord è rappresentata sporgente rispetto al vano scala; tale sporgenza è invece presente solo al piano primo. Si specifica tuttavia che nelle pratiche edilizie originali 740/1962, 343/1964 e 688/1978 gli ingombri del fabbricato sono rappresentati correttamente.

CORPO H (Fg.82 map.le110 sub.10)

In riferimento all'unità immobiliare a destinazione residenziale identificata al corpo G della presente relazione (appartamento blocco spogliatoi piano primo) lo stato di fatto risulta sostanzialmente conforme all'ultimo stato autorizzato con Concessione in sanatoria 4725 A-B-C rilasciato il 07/09/1992 cui allegata la planimetria catastale in atti del 18.09.1990, fatto salvo lievi difformità rientranti nelle tolleranze ammesse.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Le difformità rilevate, per l'intero complesso, sono parzialmente regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Si sottolinea che alcune difformità rilevate relative a modifiche nella distribuzione interna riguardano la realizzazione di alcuni locali non dotati di rapporti areoilluminanti all'interno del fabbricato produttivo. La regolarizzazione di tali locali implica o la destinazione degli stessi a locali in cui non sia prevista la permanenza di persone, o la realizzazione delle opere edili necessarie per garantire adeguati rapporti areoilluminanti, oppure il ripristino allo stato autorizzato.

Per quel che riguarda l'appartamento al piano sottotetto identificato al corpo F, inoltre, si sottolinea la mancanza delle altezze medie minime attualmente richieste ai fini dell'abitabilità dei locali, pertanto occorrerà verificare le altezze della struttura di copertura previa rimozione dei controsoffitti ed eventualmente modificare la destinazione d'uso dei locali stessi.

Infine ai fini della eventuale vendita del lotto occorrerà ripristinare la separazione del corpo A con l'immobile adiacente di altra proprietà fg.82 map.le 7 (proprietà [REDACTED] srl) attualmente uniti in un unico locale produttivo mediante il tamponamento delle aperture attualmente presenti sulla parete di confine lato ovest e il sezionamento degli impianti. Si sottolinea che in considerazione dell'altezza delle murature da realizzare l'intervento ha rilevanza strutturale e pertanto soggetto agli obblighi previsti dalle vigenti norme tecniche delle costruzioni.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

I costi di regolarizzazione sono così quantificabili:

A) Pratica edilizia in sanatoria

- Oneri, sanzioni e spese tecniche: **€16.000,00**

B) Ripristino separazione con mappale di altra proprietà non oggetto di pignoramento e ripristino difformità non regolarizzabili

B1- Lavori

- Apprestamento cantiere € 500,00
- Tamponamento porta con muratura in blocchi inclusa rimozione infissi e falsotelaio: € 300,00
- Realizzazione muratura di tamponamento campate comprendente € 22.650,00
 - Taglio e demolizione pavimentazioni e scavi per fondazioni € 900,00
 - Ponteggi, trabatelli € 2.600,00
 - Fontazioni e intelaiatura in CA compreso ferri di armatura e cassetture: € 6.700,00
 - Muratura in blocchi € 12.100,00
 - Ripristini € 350,00
- Sezionamenti impianti € 3.500,00
- Altri ripristini per difformità non sanabili: € 2.500,00

Totale lavori (iva esclusa): € 29.450,00

Totale lavori B1 (iva inclusa): € 35.929,00

B2- Spese tecniche

- Spese tecniche, inclusa IVA e oneri previdenziali **€ 4.071,00**

Totale B1+ B2= € 40.000,00

Riepilogo costi di regolarizzazione

- A) Pratica edilizia in sanatoria 16.000,00 €

- B) Ripristino separazione con mappale di altra proprietà non oggetto di pignoramento e ripristino difformità non regolarizzabili 40.000,00 €

Totale A+B : 56.000,00 €



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Durante il sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra lo stato di fatto del complesso immobiliare oggetto di stima e le planimetrie catastali in atti. Si procede alla descrizione delle difformità rilevate per unità immobiliare.

CORPO A (Fg.82 map.le 110 sub.6 graffato ai subb.11 e 12)

In riferimento all'unità immobiliare a destinazione produttiva identificata al corpo A della presente relazione sono state rilevate le seguenti difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti del 18.09.1990 (Fg.82 map.le 110 sub.6 graffato ai subb.11 e 12) :

- il complesso produttivo risulta collegato al fabbricato ricadente sul map.le 7 di proprietà [redacted] srl: risulta infatti demolita porzione della parete di confine sul lato ovest per due campate e aperta una porta di collegamento con il mappale confinante di altra proprietà e non oggetto del presente pignoramento;

- sono rilevate inoltre alcune difformità interne al fabbricato produttivo quali diversa distribuzione di aperture e porte interne, diversa distribuzione degli spazi interni tra cui la realizzazione di nuovi locali all'interno del volume esistente;

- tamponamento di parte delle tettoie esterne e modifica dei ripostigli esterni per realizzazione posti auto coperti e autorimesse.

Si evidenzia inoltre che le tettoie e il fabbricato spogliatoi edificati lungo i confini, pur essendo rappresentati sulle schede catastali non risultano inseriti in mappa.

CORPO B (Fg.82 map.le 110 sub.2)

L'unità immobiliare a destinazione residenziale identificata al corpo B risulta totalmente difforme dalla planimetria catastale in atti del 18 settembre 1990 prot.1407 (Fg.82 map.le 110 sub.2) . Per quel che riguarda i dati in visura, invece, la consistenza dell'unità immobiliare (numero dei vani 9) e il posizionamento al piano 1 sono coerenti con lo stato di fatto rilevato (ma non con quanto indicato nella scheda catastale in atti che rappresenta un appartamento diverso al piano secondo). In considerazione del fatto che la planimetria catastale attualmente in atti per il sub.2 (corpo B - piano primo lato sud) e quella in atti per il sub.8 (corpo F-piano secondo sottotetto lato nord) sono di fatto identiche e rappresentano lo stesso appartamento pur riferendosi a due unità con consistenza e rendite diverse oltre che posizionate a piani differenti secondo quanto riportato nei dati in visura, si suppone che vi sia stato un errore materiale nella scansione o allegazione della suddetta planimetria.

CORPO C (Fg.82 map.le 110 sub.3)

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare a destinazione residenziale identificata al corpo C (secondo piano lato sud) risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti del 12/1/1978 prot.199 (Fg.82 map.le 110 sub.3) al netto di lievi difformità rientranti nelle tolleranze ammesse.

CORPO D (Fg.82 map.le 110 sub.4)

In riferimento all'appartamento identificato al corpo D della presente relazione (primo piano lato nord) sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale in atti del 12-1-79 prot.196: trasformazione di un ripostiglio in un secondo servizio igienico. Si segnala errore materiale in visura nell'indicazione del piano.



CORPO E (Fg.82 map.le 110 sub.7)

In riferimento all'unità immobiliare identificato al corpo E della presente relazione (mansarda piano terzo lato sud) sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastali in atti del 18-9-1990 prot.1407 (Fg.82 map.le 110 sub.7) : la destinazione d'uso dei vani principali è indicata nella scheda catastale quale stenditoio - deposito occasionale, mentre la destinazione d'uso rilevata allo stato di fatto in coerenza con quella autorizzata con concessione in sanatoria 3869 A - B e con la categoria catastale A2 in visura è di tipo abitativo.

CORPO F (Fg.82 map.le 110 sub.8)

In riferimento all'unità immobiliare identificata al corpo F della presente relazione (mansarda piano secondo lato nord) sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastali in atti del 18-9-1990 prot.1407 (Fg.82 map.le 110 sub.8) : presenza di un terrazzo non rappresentato in planimetria. Per il resto l'appartamento internamente risulta a livello planimetrico conforme alla scheda catastale al netto di lievi difformità rientranti nelle tolleranze ammesse. L'altezza media indicata in planimetria catastale è coerente con quanto rilevato in situ. Si rimanda a quanto riportato nel paragrafo 8.1 in merito all'abitabilità dei locali.

CORPO G (Fg.82 map.le 110 sub.9)

In riferimento all'unità immobiliare a destinazione residenziale identificata al corpo G della presente relazione (appartamento blocco spogliatoi piano terra) sono state rilevate le seguenti difformità tra lo stato di fatto la planimetria catastale in atti del 18.09.1990 (Fg.82 map.le 110 sub.9) :

- lievi difformità interne quali demolizione di una partizione interna, diversa posizione del locale bagno, diverso posizionamento di partizioni interne. Si segnala inoltre che nella suddetta planimetria catastale per errore grafico la parete perimetrale dell'appartamento sul lato nord è rappresentata sporgente rispetto al vano scala.

CORPO H (Fg.82 map.le 110 sub.10)

In riferimento all'unità immobiliare a destinazione residenziale identificata al corpo H della presente relazione (appartamento blocco spogliatoi piano primo) lo stato di fatto risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti del 18.09.1990 (Fg.82 map.le 110 sub.10) , fatto salvo lievi difformità rientranti nelle tolleranze ammesse.

Fatto salvo quanto riportato al paragrafo 8.1 relativamente al ripristino della conformità urbanistica-edilizia le difformità catastali sono regolarizzabili mediante aggiornamento tipo mappale per inserimento in mappa delle tettoie e fabbricato spogliatoi in confine e mediante aggiornamento delle schede catastali.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento tipo mappale e schede catastali: € 6.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda a quanto indicato al paragrafo 8.1

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PIACENZA STRADA FARNESIANA 84

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a PIACENZA Strada Farnesiana 84, della superficie commerciale di **2.822,27** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Oggetto della presente relazione è un complesso immobiliare a prevalente destinazione produttiva adibito ad officina meccanica comprendente anche uffici, appartamenti, tettoie e piazzali sito a Piacenza in Via Farnesiana n.84.

Il complesso è localizzato nel quartiere della città denominato Farnesiana a prevalente destinazione residenziale ed insiste su aree identificate al Catasto Terreni del Comune di Piacenza al Fg.82 map.li 110 e 70 con superficie catastale complessiva pari a 5.430mq e comprende le seguenti unità immobiliari:

- fabbricato produttivo comprendente locali uffici, tettoie, ed area esterna di pertinenza catastalmente identificato al Fg. 82 part.110 sub.6 graffato ai subb.11 e 12 cat. D/7 ed individuato quale corpo A della presente relazione;
- appartamento al piano primo (blocco lato sud- Via Farnesiana) catastalmente identificato al Fg. 82 part.110 sub.2 cat.A/2 ed individuato quale corpo B della presente relazione;
- appartamento al piano secondo (blocco lato sud- Via Farnesiana) catastalmente identificato al Fg. 82 part.110 sub.3 cat.A/2 ed individuato quale corpo C della presente relazione;
- appartamento al piano primo (blocco lato nord- Via Grondana) catastalmente identificato al Fg. 82 part.110 sub.4 cat.A/2 ed individuato quale corpo D della presente relazione;
- mansarda al piano terzo sottotetto (blocco lato sud- Via Farnesiana) catastalmente identificato al Fg. 82 part.110 sub.7 cat.A/2 ed individuato quale corpo E della presente relazione;
- mansarda al piano secondo sottotetto (blocco lato nord- Via Farnesiana) catastalmente identificato al Fg. 82 part.110 sub.8 cat.A/2 ed individuato quale corpo F della presente relazione;
- appartamento al piano terra (blocco spogliatoi) catastalmente identificato al Fg. 82 part.110 sub.9 cat.A/2 ed individuato quale corpo G della presente relazione;
- appartamento al piano primo (blocco spogliatoi) catastalmente identificato al Fg. 82 part.110 sub.10 cat.A/2 ed individuato quale corpo H della presente relazione.

Il compendio immobiliare nel suo insieme confina a nord con altre proprietà (mappali 95,96,69,233) e in parte con Via Grondana, a est con altre proprietà (mappali 805,111,829), a sud con altre proprietà (mappali 16,851,18) e in parte con Via Farnesiana, a ovest con altre proprietà (map.li 14,7).

Il complesso edilizio pur non essendo affacciato direttamente su pubblica via è dotato di tre accessi carrabili: uno da Via Farnesiana, uno da Via Grondana e uno da Via Caduti sul Lavoro.

Si procede ora alla descrizione in dettaglio del corpo principale a destinazione produttiva individuato alla lettera A della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 110 sub. 6 graffato subb.11,12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 16.629,91 Euro, indirizzo catastale: Strada Farnesiana n.84, Piacenza, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] nata a Piacenza (PC) il [REDACTED] 6 c.f. [REDACTED] [REDACTED] nato a Piacenza (PC) il 11 [REDACTED] 1 c.f. [REDACTED]
- foglio 82 particella 110 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 5310
- foglio 82 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo classe 1, superficie 120, deduzione A2; C1, reddito agrario 1,39 €, reddito dominicale 1,18 €, intestato a [REDACTED] nata a Piacenza (PC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] nato a Piacenza (PC) il 1 [REDACTED] c.f. [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il complesso è localizzato nel quartiere della città denominato Farnesiana a prevalente destinazione residenziale, in prossimità della torre delle telecomunicazioni di Via Caduti sul Lavoro.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo A è costituito da un fabbricato produttivo destinato ad officina meccanica di precisione comprendente anche locali uffici al piano rialzato, locali spogliatoi e servizi, tettoie esterne, autorimesse oltre ad area esterna di pertinenza recintata.

Il fabbricato produttivo, la cui costruzione è iniziata nel 1962, è edificato lungo il confine del lotto sul lato ovest e risulta libero sui lati nord, est e sud dove affaccia sull'area esterna pertinenziale privata, recintata su tutti i lati. Il lotto pur non essendo affacciato direttamente su pubblica via è dotato di tre accessi carrabili: uno da Via Farnesiana, uno da Via Grondana e uno da Via Caduti sul Lavoro, tutti dotati di cancelli automatici.

L'edificio è composto da due corpi di fabbrica principali realizzati con struttura a telaio in C.A. in parte in opera, in parte prefabbricata: il primo sul lato sud (lato Via Farnesiana) con altezze interne sotto travi di copertura variabili da 5,95 a 6,95 m circa e il secondo sul lato nord (lato Via Grondana) con altezze sotto travi di copertura variabili da 7,30 a 8,20 m circa. I due blocchi sono collegati da locali produttivi realizzati in fase successiva e caratterizzati da altezze interne inferiori (da 3,4 a 4,50m).

Agli estremi sud-est e nord-est dei due corpi di fabbrica principali sono presenti i blocchi che ospitano i locali uffici al piano rialzato e le unità residenziali ai piani superiori. Il blocco sud (lato Via Farnesiana), caratterizzato da struttura in muratura portante e solai in laterocemento, è disposto su quattro livelli fuori terra e uno interrato ed ospita le unità immobiliari a destinazione residenziale identificate al corpo B,C ed E della presente relazione. Il blocco nord (lato Via Grondana), caratterizzato da struttura in muratura portante e solai in laterocemento, è disposto su tre livelli fuori terra e uno interrato e ospita le unità a destinazione residenziale identificate quali corpi D ed F della presente relazione. I suddetti appartamenti sono serviti da due vani scala dedicati (uno per ciascun blocco) con accesso dall'area esterna pertinenziale.

Sul lotto è presente inoltre un fabbricato edificato lungo il confine sud del lotto, disposto su due piani fuori terra e uno interrato, che ospita il locale spogliatoi (piano terra) e locale ristoro operai (piano primo) a servizio dello stabilimento e due appartamenti identificati quali corpo G (piano terra) ed H (piano primo) della presente relazione. I due appartamenti sono serviti da vano scala dedicato con accesso dall'area esterna di pertinenza.

Infine il complesso produttivo è dotato di pertinenze ed accessori esterni al volume principale quali locale caldaia, cabina elettrica, tettoie esterne, magazzini e depositi esterni, autorimesse edificati per la maggior parte lungo i muri di recinzione. Si sottolinea che parte delle tettoie esterne, originariamente destinate a deposito materiali, sono state in parte tamponate ed adibite ad autorimesse.

Le aree esterne sono per lo più pavimentate in asfalto o cemento e destinate a piazzali e aree di manovra.

Durante il sopralluogo è emerso che il complesso produttivo risulta collegato al fabbricato confinante ricadente sul map.le 7 di altra proprietà (proprietà [REDACTED] Srl) con accesso da Via Nure e non oggetto del presente pignoramento: risulta infatti demolita porzione della parete di confine sul lato ovest per due campate e aperta una porta di collegamento con il mappale confinante. I due fabbricati, pur avendo intestazioni diverse, sono attualmente utilizzati come unico stabilimento produttivo. Per il ripristino della conformità urbanistica dell'immobile ai fini della eventuale vendita occorrerà ripristinare la separazione del corpo A con l'immobile adiacente di altra proprietà fg.82 map.le 7 mediante il tamponamento delle aperture attualmente presenti sulla parete di confine lato ovest e il sezionamento degli impianti come indicato al paragrafo 8.1.

Il complesso, come emerge dai titoli abilitativi reperiti presso il Comune di Piacenza, è stato realizzato tra gli anni sessanta e settanta del secolo scorso. La parte produttiva è realizzata con

struttura portante a telaio in cemento armato in parte gettato in opera in parte di tipo prefabbricato. I tamponamenti sono realizzati in blocchi di laterizio intonacati. La **copertura**, risalente all'epoca di costruzione del fabbricato è realizzata con pannelli tipo eternit contenenti **amianto**.

Nei locali produttivi i serramenti sono in ferro e vetro e la pavimentazione interna è in gres industriale tipo klinker. Le finiture sia interne che esterne risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile e sono in cattivo stato di conservazione.

Nei locali uffici i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle, le porte interne sono in legno. I pavimenti sono in ceramica. Le finiture sia interne che esterne risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile e sono in mediocre stato di conservazione.

Le tettoie esterne sono realizzate con strutture metalliche, i depositi esterni con struttura in CA e muratura in blocchi di cls o in blocchi di laterizio. Il fabbricato spogliatoi è realizzato con struttura mista in muratura portante e cemento armato. La pavimentazione nel locale spogliatoi e nel locale ristoro è realizzata in gres porcellanato, i due locali sono collegati da scala chiocciola in ferro. I serramenti esterni sono in legno con persiane al piano terra e tapparelle al piano primo. Le finiture interne ed esterne, risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile, sono in pessimo stato di conservazione.

Gli impianti elettrici sono realizzati a vista nei locali produttivi e incassati nei locali uffici.

E' presente cabina elettrica di trasformazione all'interno dello stabilimento.

La centrale termica è servita da serbatoio di combustibile interrato posizionato nell'area esterna di pertinenza.

Non è stata reperita documentazione relativa agli impianti e serbatoi interrati presenti nello stabilimento.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
UFFICI LATO SUD (P.TERRA)	191,50	x	100 %	=	191,50
PRODUZIONE - BLOCCO SUD (PIANO TERRA)	1.024,50	x	100 %	=	1.024,50
PRODUZIONE - BLOCCO NORD (PIANO TERRA)	755,00	x	100 %	=	755,00
PRODUZIONE - COLLEGAMENTO CENTRALE (PIANO TERRA)	465,00	x	100 %	=	465,00
UFFICI LATO NORD (PIANO TERRA)	156,50	x	100 %	=	156,50
CANTINA LATO SUD (P. INTERRATO)	107,00	x	20 %	=	21,40
CANTINA LATO NORD (P.INTERRATO)	112,50	x	20 %	=	22,50
LOCALE CALDAIA	12,00	x	0 %	=	0,00
AUTORIMESSA LATO SUD	25,50	x	50 %	=	12,75

LOC. SPOGLIATOI (P.TERRA)	41,50	x	100 %	=	41,50
LOC. RISTORO (P. RPIMO)	23,50	x	100 %	=	23,50
ACCESSORI - TETTOIE LATO SUD-EST	240,00	x	15 %	=	36,00
ACCESSORI - TETTOIA LATO EST	65,50	x	15 %	=	9,82
MAGAZZINI E DEPOSITI LATO EST	276,00	x	20 %	=	55,20
ACCESSORI RIP. LATO NORD	35,50	x	20 %	=	7,10
Totale:	3.531,50				2.822,27

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:

- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima per età, posizione, ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dagli osservatori immobiliari.

In particolare la banca dati per le quotazioni immobiliari per anno 2023- 1 semestre redatta dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) indica i seguenti valori commerciali per il comune di Piacenza Zona D2 Periferica/SAN LAZZARO, ZONA PEEP, ZONA FARNESIANA OLTRE VIA BEATI CORSO EUROPA:

- Capannoni industriali - stato di conservazione normale : min 750€/mq - max 850 €/mq
- Capannoni tipici - stato di conservazione normale : min 450€/mq - max 550 €/mq
- Laboratori - stato di conservazione normale : min 800€/mq - max 900 €/mq Capannoni

Considerando l'ubicazione, il contesto immobiliare e lo stato di fatto del fabbricato caratterizzato da elevata obsolescenza sia dal punto di vista costruttivo e strutturale (si consideri che la struttura pur essendo in buone condizioni statiche non risponde ai nuovi requisiti anti sismici, la rispondenza era adeguata agli anni in cui il fabbricato è stato costruito e non agli anni ed alle normative attuali) sia dal punto di vista impiantistico e tecnologico, la presenza di amianto in copertura, si ritiene opportuno utilizzare i seguenti valori per unità di superficie per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.822,28 x 500,00 = 1.411.137,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

Adeguamento valore area uffici (per gli uffici si considera un
valore di 750€/mq). Incremento valore=
(750-500)*348mq=250*348mq=

87.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.498.137,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.498.137,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENI IN PIACENZA STRADA FARNESIANA 84

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a PIACENZA Strada Farnesiana 84, della superficie commerciale di **190,43** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Si procede alla descrizione dell'appartamento sito al piano primo del blocco uffici e appartamenti situato all'estremità sud-est del fabbricato produttivo (lato Via Farnesiana). L'appartamento in oggetto è individuato quale corpo B della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 110 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: Strada Farnesiana n.84, piano: S1 -1, intestato a [REDACTED] nata a Piacenza (PC) il [REDACTED] f. [REDACTED]
[REDACTED] nato a Piacenza (PC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il complesso è localizzato nel quartiere della città denominato Farnesiana a prevalente destinazione residenziale, in prossimità della torre delle telecomunicazioni di Via Caduti sul Lavoro.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento di cui al corpo B della presente relazione è situato al piano primo nel corpo di fabbrica destinato ad uffici e abitazioni situato all'estremità sud-est del fabbricato produttivo (lato Via Farnesiana) e comprendente anche le unità immobiliari di cui ai corpi C ed E. Il corpo di fabbrica, edificato tra gli anni sessanta e settanta del novecento, caratterizzato da struttura in muratura portante e solai in laterocemento, è disposto su quattro livelli fuori terra e uno interrato ed è dotato di vano scala a servizio degli appartamenti con accesso dall'area pertinenziale. La porta di accesso è in alluminio e vetro e la scala è rivestita in marmo.

L'appartamento in oggetto è composto da soggiorno, cucina, tinello, tre camere da letto, due servizi igienici, un ripostiglio oltre a terrazzi e balconi al piano primo e cantina di pertinenza al piano seminterrato.

L'appartamento è dotato di pavimentazione in marmo in soggiorno nella zona giorno e nel disimpegno, in parquet nelle camere da letto, ed in piastrelle di ceramica nei bagni e in cucina. Il

ASTE
GIUDIZIARIE.it



bagno principale è finestrato ed è dotato di pavimentazione e rivestimento ceramico, vaso, bidet, vasca e lavabo. Il bagno di servizio è dotato di vaso e lavabo. La porta di ingresso all'appartamento è in legno. Le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle con cassonetti in legno.

Le finiture interne ed esterne ed esterne risalgono alla costruzione del fabbricato e sono in mediocre stato di conservazione.

L'impianto di riscaldamento è a radiatori. E' presente un camino nel locale soggiorno. Non sono stati reperiti documenti o certificazioni relativi agli impianti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO P. PRIMO	170,00	x	100 %	=	170,00
BALCONI E TERRAZZI	42,00	x	15 %	=	6,30
CANTINA	56,50	x	25 %	=	14,13
Totale:	268,50				190,43

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:

- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima per età, posizione, ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dagli osservatori immobiliari.

In particolare la banca dati per le quotazioni immobiliari per anno 2023- 1 semestre redatta dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) indica i seguenti valori commerciali per il comune di Piacenza Zona D2 Periferica/SAN LAZZARO, ZONA PEEP, ZONA FARNESIANA OLTRE VIA BEATI CORSO EUROPA:

- Abitazioni civili - stato di conservazione Ottimo: min. 1250€/mq - max 1850€/mq
- Abitazioni civili - stato conservativo normale: min. 800€/mq - max 1200 €/mq
- Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale: min. 750€/mq - max 1100 €/mq
- Box - stato conservativo normale: min 550 €/mq - max 750 €/mq
- Posti auto coperti Normale stato conservativo normale: min. 350 €/mq - max 450 €/mq

Considerando l'ubicazione, il contesto immobiliare e lo stato di fatto del fabbricato, si ritiene opportuno utilizzare i seguenti valori per unità di superficie per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 190,43 x 750,00 = 142.818,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 142.818,75

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 142.818,75

BENI IN PIACENZA STRADA FARNESIANA 84

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a PIACENZA Strada Farnesiana 84, della superficie commerciale di **177,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Si procede alla descrizione dell'appartamento sito al piano secondo del blocco uffici e appartamenti situato all'estremità sud-est del fabbricato produttivo (lato Via Farnesiana). L'appartamento in oggetto è individuato quale corpo C della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 110 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: Strada Farnesiana n.84, piano: 2, intestato a [REDACTED] nata a Piacenza (PC) il [REDACTED] 6 c.f. [REDACTED]
[REDACTED] nato a Piacenza (PC) il [REDACTED] 1 c.f. [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il complesso è localizzato nel quartiere della città denominato Farnesiana a prevalente destinazione residenziale, in prossimità della torre delle telecomunicazioni di Via Caduti sul Lavoro.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento di cui al corpo C della presente relazione è situato al piano secondo nel corpo di fabbrica destinato ad uffici e abitazioni situato all'estremità sud-est del fabbricato produttivo (lato Via Farnesiana) e comprendente anche le unità immobiliari di cui ai corpi B ed E. Il corpo di fabbrica, edificato tra gli anni sessanta e settanta del novecento, caratterizzato da struttura in muratura portante e solai in laterocemento, è disposto su quattro livelli fuori terra e uno interrato ed è dotato di vano scala a servizio degli appartamenti con accesso dall'area pertinenziale. La porta di accesso è in alluminio e vetro e la scala è rivestita in marmo.

L'appartamento in oggetto è composto da soggiorno, cucina, tinello, tre camere da letto, due servizi igienici, un ripostiglio oltre a terrazzi e balconi al piano primo.

L'appartamento è dotato di pavimentazione in marmo in soggiorno, nella zona giorno e nel disimpegno, in parquet nelle camere da letto, ed in piastrelle di ceramica nei bagni e in cucina. Il bagno principale è finestrato ed è dotato di pavimentazione e rivestimento ceramico, vaso, bidet, vasca, doccia e lavabo. Il bagno di servizio è dotato di vaso e lavabo. La porta di ingresso all'appartamento è in legno. Le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle con cassonetti in legno.

Le finiture interne ed esterne ed esterne risalgono alla costruzione del fabbricato e sono in mediocre stato di conservazione.

L'impianto di riscaldamento è a radiatori. E' presente un camino nel locale soggiorno. Non sono stati reperiti documenti o certificazioni relativi agli impianti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO P.SECONDO	170,00	x	100 %	=	170,00
BALCONI E TERRAZZI	37,50	x	20 %	=	7,50
Totale:	207,50				177,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:

- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima per età, posizione, ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dagli osservatori immobiliari.

In particolare la banca dati per le quotazioni immobiliari per anno 2023- 1 semestre redatta dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) indica i seguenti valori commerciali per il comune di Piacenza Zona D2 Periferica/SAN LAZZARO, ZONA PEEP, ZONA FARNESIANA OLTRE VIA BEATI CORSO EUROPA:

- Abitazioni civili - stato di conservazione Ottimo: min. 1250€/mq - max 1850€/mq
- Abitazioni civili - stato conservativo normale: min. 800€/mq - max 1200 €/mq
- Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale: min. 750€/mq - max 1100 €/mq
- Box - stato conservativo normale: min 550 €/mq - max 750 €/mq
- Posti auto coperti Normale stato conservativo normale: min. 350 €/mq - max 450 €/mq

Considerando l'ubicazione, il contesto immobiliare e lo stato di fatto del fabbricato, si ritiene opportuno utilizzare i seguenti valori per unità di superficie per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 177,50 x 750,00 = 133.125,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 133.125,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 133.125,00

BENI IN PIACENZA STRADA FARNESIANA 84

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

ASTE
GIUDIZIARIE.it

appartamento a PIACENZA Strada Farnesiana 84, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Si procede alla descrizione dell'appartamento sito al piano primo del blocco uffici e appartamenti situato all'estremità nord-est del fabbricato produttivo (lato Via Grondana). L'appartamento in oggetto è individuato quale corpo D della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 110 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: Via Grondana, piano: S1-U, intestato a [REDACTED] nata a Piacenza (PC) il 16/09/1956 c.f. [REDACTED] [REDACTED] nato a Piacenza (PC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il complesso è localizzato nel quartiere della città denominato Farnesiana a prevalente destinazione residenziale, in prossimità della torre delle telecomunicazioni di Via Caduti sul Lavoro.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento di cui al corpo D della presente relazione è situato al piano primo nel corpo di fabbrica destinato ad uffici e abitazioni situato all'estremità nord-est del fabbricato produttivo (lato Via Grondana) e comprendente anche l'unità immobiliare di cui al corpo E. Il corpo di fabbrica, edificato tra gli anni sessanta e settanta del novecento, caratterizzato da struttura in muratura portante e solai in laterocemento, è disposto su tre livelli fuori terra e uno interrato ed è dotato di vano scala a servizio degli appartamenti con accesso dall'area pertinenziale. La porta di accesso è in alluminio e vetro e la scala è rivestita in marmo.

L'appartamento in oggetto è composto da soggiorno, cucina, tinello, due camere da letto, due servizi igienici, un ripostiglio oltre a un terrazzo coperto e balconi al piano primo e cantina di pertinenza al piano seminterrato.

L'appartamento è dotato di pavimentazione in parquet in soggiorno e nelle camere da letto, ed in piastrelle di ceramica nei bagni e in cucina. Il bagno sono entrambi finestrati e dotati di pavimentazione e rivestimento ceramico, vaso, bidet, e lavabo; uno dei servizi è dotato di vasca e uno di doccia. La porta di ingresso all'appartamento è in legno. Le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle con cassonetti in legno.

Le finiture interne ed esterne ed esterne risalgono per lo più agli anni settanta - ottanta del novecento e sono in mediocre stato di conservazione.

L'impianto di riscaldamento è a radiatori. Non sono stati reperiti documenti o certificazioni relativi agli impianti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Stefano Tassi
Pagina 22 di 34



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PRIMO	131,50	x	100 %	=	131,50
TERRAZZO E BALCONI	55,00	x	25 %	=	13,75
CANTINA	19,00	x	25 %	=	4,75
Totale:	205,50				150,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:

- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima per età, posizione, ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dagli osservatori immobiliari.

In particolare la banca dati per le quotazioni immobiliari per anno 2023- 1 semestre redatta dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) indica i seguenti valori commerciali per il comune di Piacenza Zona D2 Periferica/SAN LAZZARO, ZONA PEEP, ZONA FARNESIANA OLTRE VIA BEATI CORSO EUROPA:

- Abitazioni civili - stato di conservazione Ottimo: min. 1250€/mq - max 1850€/mq
- Abitazioni civili - stato conservativo normale: min. 800€/mq - max 1200 €/mq
- Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale: min. 750€/mq - max 1100 €/mq
- Box - stato conservativo normale: min 550 €/mq - max 750 €/mq
- Posti auto coperti Normale stato conservativo normale: min. 350 €/mq - max 450 €/mq

Considerando l'ubicazione, il contesto immobiliare e lo stato di fatto del fabbricato, si ritiene opportuno utilizzare i seguenti valori per unità di superficie per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,00 x 750,00 = **112.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 112.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 112.500,00**

BENI IN PIACENZA STRADA FARNESIANA 84

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO E

mansarda a PIACENZA Strada Farnesiana 84, della superficie commerciale di **165,13** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Si procede alla descrizione della mansarda sita al piano terzo sottotetto del blocco uffici e appartamenti situato all'estremità sud-est del fabbricato produttivo (lato Via Farnesiana). La mansarda in oggetto è individuata quale corpo E della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 110 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: Strada Farnesiana 84, piano: 3, intestato a [REDACTED] nata a Piacenza (PC) il [REDACTED] 6 c.f. [REDACTED]
[REDACTED] nato a Piacenza (PC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il complesso è localizzato nel quartiere della città denominato Farnesiana a prevalente destinazione residenziale, in prossimità della torre delle telecomunicazioni di Via Caduti sul Lavoro.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento di cui al corpo E della presente relazione è situato al piano terzo sottotetto nel corpo di fabbrica destinato ad uffici e abitazioni situato all'estremità sud-est del fabbricato produttivo (lato Via Farnesiana) e comprendente anche le unità immobiliari di cui ai corpi B e C. Il corpo di fabbrica, edificato tra gli anni sessanta e settanta del novecento, caratterizzato da struttura in muratura portante e solai in laterocemento, è disposto su quattro livelli fuori terra e uno interrato ed è dotato di vano scala a servizio degli appartamenti con accesso dall'area pertinenziale. La porta di accesso è in alluminio e vetro e la scala è rivestita in marmo.

L'appartamento in oggetto è al piano terzo sottotetto ed è stato autorizzato con condono n.3869 A-B per trasformazione di sottotetto in unità abitativa rilasciato in data 23-04-1991 ai sensi dall'art.31 della L.28.02.1985 n.47. La mansarda è composta da zona giorno con cucina openspace, ripostiglio, servizio igienico oltre a due vani. L'altezza interna rilevata dei locali (ad oggi controsoffittati con perlinato in legno) risulta variabile da un minimo di 1,20m ad un massimo di 2,95m. L'appartamento è dotato di pavimentazione in piastrelle di ceramica. Le finiture interne ed esterne risalgono agli anni ottanta del novecento e sono in mediocre stato di conservazione. L'impianto di riscaldamento è a radiatori. Non sono stati reperiti documenti o certificazioni relativi agli impianti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
MANSARDA- P. TERZO	163,50	x	100 %	=	163,50
BALCONE	6,50	x	25 %	=	1,63
Totale:	170,00				165,13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:

- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima per età, posizione, ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dagli osservatori immobiliari.

In particolare la banca dati per le quotazioni immobiliari per anno 2023- 1 semestre redatta dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) indica i seguenti valori commerciali per il comune di Piacenza Zona D2 Periferica/SAN LAZZARO, ZONA PEEP, ZONA FARNESIANA OLTRE VIA BEATI CORSO EUROPA:

- Abitazioni civili - stato di conservazione Ottimo: min. 1250€/mq - max 1850€/mq
- Abitazioni civili - stato conservativo normale: min. 800€/mq - max 1200 €/mq
- Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale: min. 750€/mq - max 1100 €/mq
- Box - stato conservativo normale: min 550 €/mq - max 750 €/mq
- Posti auto coperti Normale stato conservativo normale: min. 350 €/mq - max 450 €/mq

Considerando l'ubicazione, il contesto immobiliare e lo stato di fatto del fabbricato, si ritiene opportuno utilizzare i seguenti valori per unità di superficie per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 165,13 x 600,00 = **99.075,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 99.075,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 99.075,00**

BENI IN PIACENZA STRADA FARNESIANA 84

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO F

mansarda a PIACENZA Strada Farnesiana 84, della superficie commerciale di **117,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Si procede alla descrizione della mansarda sita al piano secondo sottotetto del blocco uffici e appartamenti situato all'estremità nord-est del fabbricato produttivo (lato Via Grondana). La mansarda in oggetto è individuata quale corpo F della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 110 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3,

consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: Strada Farnesiana 84, piano: 2,
intestato a [REDACTED] nata a Piacenza (PC) il 1 [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] nato a Piacenza (PC) il 1 [REDACTED] c.f. [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il complesso è localizzato nel quartiere della città denominato Farnesiana a prevalente destinazione residenziale, in prossimità della torre delle telecomunicazioni di Via Caduti sul Lavoro.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento di cui al corpo F della presente relazione è situato al piano secondo sottotetto nel corpo di fabbrica destinato ad uffici e abitazioni situato all'estremità nord-est del fabbricato produttivo (lato Via Grondana) e comprendente anche l'appartamento di cui al corpo D. Il corpo di fabbrica, edificato tra gli anni sessanta e settanta del novecento, caratterizzato da struttura in muratura portante e solai in laterocemento, è disposto su tre livelli fuori terra e uno interrato ed è dotato di vano scala a servizio degli appartamenti con accesso dall'area pertinenziale. La porta di accesso è in alluminio e vetro e la scala è rivestita in marmo.

La trasformazione della mansarda in oggetto in unità abitativa è stata autorizzata con condono n.3869 a-b rilasciato in data 23-04-1991 ai sensi dall'art.31 della L.28.02.1985 n.47. La mansarda è composta da zona giorno openspace, servizio igienico oltre a due vani. L'altezza interna rilevata dei locali (ad oggi controsoffittati con controsoffitto a quadrotti) risulta variabile da un minimo di 1,05m ad un massimo di 2,30m. Si specifica che tali altezze non rispettano gli attuali requisiti di altezza minima per l'abitabilità dei locali. Le finiture interne ed esterne risalgono agli anni ottanta del novecento e sono in mediocre stato di conservazione. L'impianto di riscaldamento è a radiatori. Non sono stati reperiti documenti o certificazioni relativi agli impianti.

E' inoltre presente un terrazzo accessibile dal vano scala con pavimentazione in guaina catramata non rappresentato nei titoli abilitativi.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MANSARDA-P.SECONDO	117,50	x	100 %	=	117,50
TERAZZO -non autorizzato	13,50	x	0 %	=	0,00
Totale:	131,00				117,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:

- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima per età, posizione, ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dagli osservatori immobiliari.
In particolare la banca dati per le quotazioni immobiliari per anno 2023- 1 semestre redatta dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) indica i seguenti valori commerciali per il comune di Piacenza Zona D2 Periferica/SAN LAZZARO, ZONA PEEP, ZONA FARNESIANA OLTRE VIA BEATI
CORSO EUROPA:

- Abitazioni civili - stato di conservazione Ottimo: min. 1250€/mq - max 1850€/mq
- Abitazioni civili - stato conservativo normale: min. 800€/mq - max 1200 €/mq
- Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale: min. 750€/mq - max 1100 €/mq
- Box - stato conservativo normale: min 550 €/mq - max 750 €/mq
- Posti auto coperti Normale stato conservativo normale: min. 350 €/mq - max 450 €/mq

Considerando l'ubicazione, il contesto immobiliare e lo stato di fatto del fabbricato, si ritiene opportuno utilizzare i seguenti valori per unità di superficie per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,50 x 400,00 = 47.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 47.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 47.000,00

BENI IN PIACENZA STRADA FARNESIANA 84

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO G

appartamento a PIACENZA Strada Farnesiana 84, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Si procede alla descrizione dell'appartamento sito al piano terra del blocco spogliatoi edificato lungo il confine sud del lotto in prossimità dell'ingresso da Via Farnesiana. L'appartamento in oggetto è individuato quale corpo G della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 110 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Strada Farnesiana n.84, piano: T, intestato a [] nata a Piacenza (PC) il 1 [] c.f. []
[] nato a Piacenza (PC) il 1 [] c.f. [] derivante da Strada Farnesiana n.84

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il complesso è localizzato nel quartiere della città denominato Farnesiana a prevalente

destinazione residenziale, in prossimità della torre delle telecomunicazioni di Via Caduti sul Lavoro.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento di cui al corpo G della presente relazione è situato al piano terra del fabbricato edificato lungo il confine sud del lotto, in prossimità dell'ingresso su Via Farnesiana, che ospita gli spogliatoi. Disposto su due piani fuori terra e uno interrato è stato realizzato tra gli anni sessanta e settanta del secolo scorso con struttura mista in muratura portante e cemento armato e ospita anche l'appartamento di cui al corpo H.

L'appartamento in oggetto è composto da soggiorno con cucinotto, camera da letto, bagno e ulteriore vano. L'appartamento è dotato di pavimentazione in ceramica. Le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e persiane in legno. Le finiture interne ed esterne di tipo economico risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e sono in pessimo stato di conservazione. L'impianto di riscaldamento è a radiatori. Non sono stati reperiti documenti o certificazioni relativi agli impianti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO P. TERRA	59,00	x	100 %	=	59,00
Totale:	59,00				59,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:

- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima per età, posizione, ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dagli osservatori immobiliari.

In particolare la banca dati per le quotazioni immobiliari per anno 2023- 1 semestre redatta dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) indica i seguenti valori commerciali per il comune di Piacenza Zona D2 Periferica/SAN LAZZARO, ZONA PEEP, ZONA FARNESIANA OLTRE VIA BEATI CORSO EUROPA:

- Abitazioni civili - stato di conservazione Ottimo: min. 1250€/mq - max 1850€/mq
- Abitazioni civili - stato conservativo normale: min. 800€/mq - max 1200 €/mq
- Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale: min. 750€/mq - max 1100 €/mq
- Box - stato conservativo normale: min 550 €/mq - max 750 €/mq
- Posti auto coperti Normale stato conservativo normale: min. 350 €/mq - max 450 €/mq

Considerando l'ubicazione, il contesto immobiliare e lo stato di fatto del fabbricato, si ritiene opportuno utilizzare i seguenti valori per unità di superficie per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,00 x 400,00 = 23.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 23.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 23.600,00

BENI IN PIACENZA STRADA FARNESIANA 84

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO H

appartamento a PIACENZA Strada Farnesiana 84, della superficie commerciale di **85,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Si procede alla descrizione dell'appartamento sito al piano primo del blocco spogliatoi edificato lungo il confine sud del lotto in prossimità dell'ingresso da Via Farnesiana. L'appartamento in oggetto è individuato quale corpo H della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 110 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Strada Farnesiana n.84, piano: s1-1, intestato a [REDACTED] nata a Piacenza (PC) il [REDACTED] 56 c.f. [REDACTED] nato a Piacenza (PC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il complesso è localizzato nel quartiere della città denominato Farnesiana a prevalente destinazione residenziale, in prossimità della torre delle telecomunicazioni di Via Caduti sul Lavoro.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento di cui al corpo H della presente relazione è situato al piano primo del fabbricato edificato lungo il confine sud del lotto, in prossimità dell'ingresso su Via Farnesiana, che ospita gli spogliatoi. Disposto su due piani fuori terra e uno interrato è stato realizzato tra gli anni sessanta e settanta del secolo scorso con struttura mista in muratura portante e cemento armato e ospita anche l'appartamento di cui al corpo G.

L'appartamento in oggetto è composto da quattro vani, oltre servizio igienico e cantina al piano seminterrato. L'appartamento è dotato di pavimentazione in ceramica. Le porte interne sono in legno con specchiatura. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in legno. Le finiture interne ed esterne di tipo economico risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e sono in pessimo stato di conservazione. L'impianto di riscaldamento è a radiatori. Non sono stati reperiti documenti o certificazioni relativi agli impianti.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO P.PRIMO	83,00	x	100 %	=	83,00
BALCONE	10,50	x	20 %	=	2,10
CANTINA	100,50	x	0 %	=	0,00
Totale:	194,00				85,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:

- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima per età, posizione, ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dagli osservatori immobiliari.

In particolare la banca dati per le quotazioni immobiliari per anno 2023- 1 semestre redatta dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) indica i seguenti valori commerciali per il comune di Piacenza Zona D2 Periferica/SAN LAZZARO, ZONA PEEP, ZONA FARNESIANA OLTRE VIA BEATI CORSO EUROPA:

- Abitazioni civili - stato di conservazione Ottimo: min. 1250€/mq - max 1850€/mq
- Abitazioni civili - stato conservativo normale: min. 800€/mq - max 1200 €/mq
- Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale: min. 750€/mq - max 1100 €/mq
- Box - stato conservativo normale: min 550 €/mq - max 750 €/mq
- Posti auto coperti Normale stato conservativo normale: min. 350 €/mq - max 450 €/mq

Considerando l'ubicazione, il contesto immobiliare e lo stato di fatto del fabbricato, si ritiene opportuno utilizzare i seguenti valori per unità di superficie per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,10 x 400,00 = **34.040,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 34.040,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 34.040,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo aver esaminato l'atto di pignoramento e la relativa documentazione, sono state assunte preliminarmente le informazioni necessarie alla stima dei beni in oggetto, in particolare:

- in data 01/07/2023, 13/07/2023 e 24/07/2023 venivano raccolte le visure catastali, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza (visure on-line tramite il sito SISTER);
- in data 07/07/2023 veniva presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Piacenza in merito alla presenza di contratti di locazione, comodato d'uso o altro eventualmente registrati per l'immobile oggetto di pignoramento con risposta del 29/08/2023;
- in data 06/07/2023 e 24/07/2023 venivano presentate richieste di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piacenza per la raccolta delle copie dei titoli abilitativi riferiti ai beni in oggetto con accesso agli atti effettuato in data 24/07/2023 e 31/07/2023.

Dopo aver preso accordi con il custode, il giorno 28 luglio 2023 alle ore 9:30 si procedeva al sopralluogo alla presenza del Custode e della proprietà. In sede di sopralluogo il custode raccoglieva informazioni sullo stato di occupazione dell'immobile. In data 06 settembre 2023 si procedeva ad un secondo sopralluogo per effettuare ulteriori rilievi metrici.

Come già indicato nei paragrafi precedenti, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è ritenuto opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie dei fabbricati attualmente esistenti sulle aree oggetto di pignoramento, in particolare si è fatto riferimento a:

- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima come età, posizione e ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato così stimato, nonché il valore di vendita giudiziaria della presente perizia si riferisce quindi al valore dei fabbricati attualmente esistenti sulle aree oggetto di pignoramento.

In considerazione delle caratteristiche proprie del complesso immobiliare oggetto di pignoramento, costituito da un compendio immobiliare a prevalente destinazione produttiva in zona urbana consolidata a destinazione residenziale, composto da fabbricati vetusti, caratterizzati da un elevato grado di obsolescenza sia dal punto di vista costruttivo e strutturale, sia dal punto di vista impiantistico e tecnologico, si ritiene utile procedere anche ad una **valutazione del complesso immobiliare con riferimento alla potenzialità edificatoria della superficie fondiaria del lotto**. Si ritiene infatti che in considerazione dell'età dei fabbricati e del loro stato di conservazione, nonché delle condizioni attuali del mercato immobiliare, possa esserci un eventuale interesse da parte di operatori immobiliari all'acquisto del compendio in oggetto finalizzato ad un'operazione di demolizione e ricostruzione per la realizzazione di nuovo complesso residenziale.

VALUTAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE CON RIFERIMENTO ALLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DELL'AREA.

Il complesso è infatti localizzato nel quartiere della città denominato Farnesiana a prevalente destinazione residenziale ed insiste su aree identificate al Catasto Terreni del Comune di Piacenza al Fg.82 map.le 110 (area lotto - mq 5.310) e 70 (stradello d'accesso - mq 120) con superficie catastale complessiva pari a 5.430mq. Per la classificazione urbanistica delle aree si rimanda a quanto già riportato nel paragrafo 7.2 e al CDU rilasciato dal Comune di Piacenza in data 09/08/2023 prot. 2023/106325.

L'area è classificata dal PSC vigente come segue:

Fg.82 map.le 110

"ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI" art. 5.20

"ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE - SETTORE DI RICARICA DI TIPO B - RICARICA INDIRETTA" art. 6.5

"ZONA DI TUTELA DELLE ACQUE - INDIVIDUAZIONE POZZI ATTIVI E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO DI 200 MT" art. 6.5

"LINEA MT - TRONCO MT IN CAVO INTERRATO" art. 6.5

Fg.82 map.le 70

"ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI" art. 5.20
"ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE - SETTORE DI RICARICA DI TIPO
B - RICARICA INDIRETTA" art. 6.5

L'area risulta classificata secondo il RUE vigente come segue:

Fg. 82 map.le 110

"TESSUTO A BASSA DENSITÀ" art. 75

"ZONA DI TUTELA DELLE ACQUE - INDIVIDUAZIONE POZZI ATTIVI E RELATIVA
FASCIA DI RISPETTO DI 200 MT" art. 6.5

Fg. 82 part. 70

"INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITÀ" art. 40

"TESSUTO A BASSA DENSITÀ" art. 75

Estratto Norme tecniche di attuazione RUE:

ART. 75. TESSUTI A BASSA DENSITÀ

75.1. Tessuto esistente a prevalente funzione residenziale formato da edifici disposti secondo il principio dell'allineamento edilizio nel rispetto della maglia viaria. Il tipo edilizio principale è l'edificio a blocco isolato con destinazione residenziale.

75.2. Normativa funzionale:

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5; l'uso U2/1 è consentito esclusivamente per l'insediamento di esercizi di vicinato di cui all'art. 78 del Regolamento Edilizio, salvo nel caso di attività esistenti con superficie di vendita superiore a mq 250 per le quali è ammesso il mantenimento della superficie di vendita esistente all'atto di approvazione delle presenti norme e l'ampliamento di medio piccole strutture di vendita utilizzando locali esistenti contermini purché non coincidenti con esercizi di vicinato;

75.3. Indici urbanistico-ecologici e altezza.

In caso di nuova costruzione o di ampliamento:

Uf = 0,5 mq/mq

Sp = 30%

H = 10,50 m

A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq

75.4. Nel caso di totale demolizione dell'edificio è ammessa la ricostruzione della Superficie Edilizia S.ED. preesistente nel rispetto delle norme sulle distanze di cui all'art. 64 del Regolamento Edilizio. In tal caso potranno essere concesse deroghe all'altezza massima qualora venga dimostrata la reale impossibilità al riutilizzo della S.ED. preesistente.

Secondo quanto previsto dall'art. 75 del RUE l'indice di utilizzazione fondiaria per l'area è pari Uf = 0,5 mq/mq. Rispetto all'area del lotto principale di superficie catastale pari a 5.310mq sarebbero quindi potenzialmente edificabili circa 2.655 mq di SED (superficie edilizia).

Occorre però sottolineare che trattandosi di area già edificata l'articolo 75.4 prevede che in caso di "totale demolizione dell'edificio è ammessa la ricostruzione della Superficie Edilizia S.ED. preesistente nel rispetto delle norme sulle distanze di cui all'art. 64 del Regolamento Edilizio. In tal caso potranno essere concesse deroghe all'altezza massima qualora venga dimostrata la reale impossibilità al riutilizzo della S.ED. preesistente". La superficie edilizia attualmente presente nell'area è di molto superiore a quella prevista dall'attuale indice di utilizzazione fondiaria in caso di nuova costruzione in quanto pari a circa 3750 mq (circa 2900mq di superficie lorda produttiva e circa 850 di superficie lorda residenziale). Tuttavia in considerazione del fatto che il complesso immobiliare oggetto della presente perizia è parte di un più ampio complesso di capannoni di cui una porzione risulta non oggetto del presente pignoramento in quanto di altra proprietà e ricadente su mappali diversi anche se attualmente i fabbricati sono utilizzati come un unico stabilimento produttivo si ritiene che la possibilità di accedere alla possibilità di recupero della SED preesistente necessiti di opportuno approfondimento da avviare a seguito di presentazione di istanza di valutazione preventiva ai sensi della l.r. 15/2013 da parte degli eventuali soggetti interessati. Non è escluso infatti che la definizione "demolizione totale" di cui all'art. 75.4 e che la locuzione "demolizione integrale" riportata all'art. 68.11 del RUE vada interpretata in senso estensivo, ossia riferita all'intero comparto produttivo (comprendente anche immobili non oggetto

della presente perizia) per ottenerne la riqualificazione.

Considerando l'ubicazione dell'area, il contesto immobiliare e vincoli esistenti sull'area indicati nel PSC quali la fascia di rispetto dei pozzi e del cavo interrato di media tensione, la vicinanza della torre delle telecomunicazioni di Via Caduti sul Lavoro, l'incidenza dei costi di demolizione e dello smaltimento dell'amianto presente in copertura si ritiene opportuno utilizzare il seguente valore per unità di superficie edilizia potenzialmente edificabili: 300€/mq di superficie edilizia (utile lorda) edificabile.

Valore dell'area per potenzialità edificatoria da indice per nuova costruzione: 2.655 mq x 300€/mq= € 796.500

Valore dell'area per potenzialità edificatoria da recupero SED esistente da verificare previa valutazione preventiva del progetto 3.750 mq x 300€/mq= € 1.125.000

In considerazione dell'incertezza interpretativa del RUE sulla possibilità di recuperare la superficie edilizia esistente come precedentemente descritto e del fatto che in ogni caso i valori ottenuti stimando la potenzialità edificatoria dell'area sono inferiori al valore del complesso valutato sulla base dei fabbricati attualmente esistenti nell'area, si ritiene corretto definire il valore di mercato e il valore di vendita giudiziaria dell'immobile oggetto della presente perizia in base allo stato di fatto dei fabbricati attualmente esistenti.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	2.822,28	0,00	1.498.137,50	1.498.137,50
B	appartamento	190,43	0,00	142.818,75	142.818,75
C	appartamento	177,50	0,00	133.125,00	133.125,00
D	appartamento	150,00	0,00	112.500,00	112.500,00
E	mansarda	165,13	0,00	99.075,00	99.075,00
F	mansarda	117,50	0,00	47.000,00	47.000,00
G	appartamento	59,00	0,00	23.600,00	23.600,00
H	appartamento	85,10	0,00	34.040,00	34.040,00
				2.090.296,25 €	2.090.296,25 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 62.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.027.796,25

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 202.779,63

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.825.016,63

data 13/11/2023

il tecnico incaricato
Stefano Tassi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Stefano Tassi
Pagina 34 di 34

