

**TRIBUNALE DI PIACENZA****Sezione Fallimentare****Fallimento n. 06/2016****Fallimento Morpho S.r.l.**

Via Emilia Pavese n.107

Piacenza (PC)

Giudice Delegato: dott. Maurizio Boselli

Curatore fallimentare: dott. Giorgio Visconti

Perizia di stima riguardante il valore commerciale da attribuire ai beni immobiliari di Morpho S.r.l. di compendio della procedura a favore della Massa dei Creditori

**RELAZIONE DI STIMA DELL' ING. ROBERTO SKABIC****PREMESSE. -----**

Il sottoscritto dott. ing. Roberto Skabic - residente in Piacenza via S. Ricci e con studio in Piacenza, via Mazzini 9, iscritto all'Albo ingegneri della Provincia di Piacenza al n.446 - veniva nominato dal curatore fallimentare dott. Giorgio Visconti quale esperto per la stima in epigrafe, come comunicato in data 26-02-2016 al G. D. dott. Maurizio Boselli. -----

**OPERAZIONI PERITALI. -----**

Il sottoscritto perito, accettando l'incarico: -----

- in data 24/02/2012 dava inizio alle visure presso il Servizio Catastale dell'Agenzia del territorio e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del territorio (ex Conservatoria dei RR.II); ---
- in data 11/03/2016 assisteva il liquidatore dott. Giorgio Visconti per la formazione dell'inventario dei beni della società con la presenza del Sig. \*\*\*\*\* in qualità di ex amministratore della società e del Cancelliere dott. Autieri Vincenzo delegato dal Tribunale di Piacenza; -----
- in successive date effettuava sopralluoghi degli immobili individuati con l'inventario, verificandone lo stato di completamento, le caratteristiche costruttive, di finitura e lo stato di conservazione; in particolare si recava nei comuni di Piacenza, Rottofreno (PC), Castellarquato (PC), Fombio (LO), Nova Milanese (MB), Salsomaggiore (PR), Brescello (RE), ove procedeva alla raccolta della documentazione fotografica da allegare alla perizia estimativa; ----
- nel corso delle visite eseguiva presso gli uffici "Edilizia e Urbanistica" dei Comuni in cui erano ubicate le consistenze immobiliari, la verifica delle regolarità edilizie e accertava la classificazione dei beni in base agli strumenti urbanistici (PRG, PSC, POC/RUE) vigenti; ----
- in altre date successive effettuava ulteriori controlli e visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del territorio (ex Conservatoria dei RR.II) al fine di verificare i pignoramenti, i passaggi di proprietà, le iscrizioni e gli annotamenti trascritti nel periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del vincolo. -----

Eseguiva, al contempo, indagini sulla commerciabilità dei beni al fine di determinare il loro valore di mercato. -----

A conclusione delle suddette operazioni, il sottoscritto ing. Roberto Skabic con studio in Piacenza, via Mazzini 9, iscritto all'Albo ingegneri della Provincia di Piacenza al n.446 nella qualità di esperto si pregia di relazionare quanto segue. -----

**VERIFICA PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA**

Preliminarmente l'esperto ha verificato la documentazione messa a disposizione dalla società fallita Morpho S.r.l. e, in particolare, gli atti di compravendita dei beni immobili, i contratti di locazione immobiliare e finanziaria in corso e gli atti di convenzione stipulati dalla Società fallita con Enti terzi, condizionanti la commerciabilità dei beni immobili della procedura. -----

## LOTTO N.1

### **Beni in Comune di Piacenza**

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE

##### Immobile “ad uso uffici” in Piacenza, via Emilia Pavese n. 107

I beni immobili oggetto della determinazione del loro valore in comune commercio sono costituiti da:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locali “ad uso uffici direzionali” della superficie ai vari piani di circa 407 mq, oltre aree cortilizie pertinenziali ad uso comune ed esclusivo. -----

Trattasi di un’unità immobiliare inserita all’interno di un edificio condominiale fronte-strada alla periferia della città, facente parte di un complesso di fabbricati produttivi e commerciali ristrutturati da oltre un decennio in una zona caratterizzata da un intenso traffico viabilistico nelle vicinanze del casello autostradale Piacenza-Torino. -----

##### Identificazione catastale:

Foglio 38 particella 303 sub. 14 e n.326 sub 10 e n.327 sub 8 (graffati), categoria A/10, classe 3, consistenza 13,5 vani, superficie catastale 414 mq, rendita Euro 2.858,59, indirizzo catastale: via Emilia Pavese n. 107, piano: T-1, intestato a Morpho S.r.l.. -----

Coerenze: al piano terra, area scoperta comune n. 303 sub 7 e ragioni di cui ai mappali n. 303 sub 19, 326 sub 15 e 327 sub 9 (graffati), via Emilia Pavese e ragioni di cui ai mappali n.303 sub 17, 326 sub 13 (graffati), salvo altri e come in fatto; al piano primo, ragioni di cui ai mappali n.303 sub 16 e 326 sub 12 (graffati), salvo altri e come in fatto; all’area esclusiva in un sol corpo, ragioni di cui ai mappali n.303 sub 19, 326 sub 15 e 327 sub 9 (graffati), area scoperta esclusiva identificata con mappale n.303 sub 20 e 326 sub 16 (graffati), area scoperta esclusiva identificata con mappali n.303 sub 17 e 326 sub 13 (graffati), salvo altri e come in fatto. ----

L’immobile è asservito da area pertinenziale scoperta ad uso esclusivo posta nel cortile interno destinata a parcheggio auto, oltre che da area esclusiva posta a lato della via Emilia Pavese. -----

Oltre al diritto di passaggio pedonale e carraio nell’area cortilizia interna, l’immobile vanta una quota di proprietà indivisa sulla porzione d’area cortilizia (bene comune non censibile) identificata col mappale n.303 sub 10. -----

Cfr. Allegato A1: estratto di mappa. Allegato B1: visura catastale. Cfr. Allegato C1A: planimetria catastale. -----

I locali dell’immobile sono distribuiti al piano primo nel lato est dell’edificio e, solo parzialmente, al piano terreno ove risultano collocate le aree di ingresso e di vano scala per accedere al piano superiore. ----

L’edificio venne costruito negli anni “60” e sottoposto a modifiche, ristrutturazioni e divisioni fino all’anno 2015. La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile sviluppa n. 2 piani fuori terra e un piano interrato. Non risulta formalizzata ad oggi alcuna costituzione di condominio. -----

#### 2. DESCRIZIONE E RIEPILOGO VALUTAZIONE

##### 2.1 Valutazione

- Consistenza commerciale complessiva unità principale:	mq 413,70
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	mq 00,00
- Valore di mercato dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 567.871,00
- Valore di vendita giudiziaria dell’immobile:	€ 511.083,00
- Data della valutazione:	20/05/2016

##### 2.2 Intestazione e titolo.

Morpho S.r.l. con sede in Piacenza, via Emilia Pavese n. 107, C.F. 01256720333 – Proprietà per 1/1. L’intestazione catastale dell’unità immobiliare è conforme alle risultanze emerse presso il Servizio di

Publicità Immobiliare dell’Agenzia del territorio (ex Conservatoria dei RR.II) (cfr. Allegato 01: ispezione ipotecaria per C.F. PC 10458/3 del 24/02/2016). -----

### 2.3 Provenienza.

La piena proprietà dell’unità immobiliare pervenne a Morpho S.r.l. per atto di trasformazione di società a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 repertorio nn. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto il 23/12/2013 ai nn. 13049/9396 con conseguente voltura e trascrizione dei beni. ----

### 2.4 Stato di possesso al momento del sopralluogo.

Alla data del sopralluogo, l’immobile risultava occupato da terzi, in forza di contratto di locazione in corso dal 31/08/2013 e prossima scadenza al 31/07/2019. Nei locali sono presenti arredi ed attrezzature di proprietà sia del conduttore e sia della società fallita Morpho S.r.l.; quest’ultimi ritorneranno a disposizione della procedura fallimentare alla conclusione del contratto di locazione. -----

### 2.5 Descrizione (cfr. Allegato A1 e C<sub>1A</sub>: planimetrie catastali; cfr. foto: da n. 1 a n. 10).

Trattasi di un’unità immobiliare “ad uso direzionale” al piano terra e primo posizionata nella porzione terminale di un edificio di “2 piani fuori-terra” ed uno interrato. La configurazione strutturale dell’edificio è ottenuta con una maglia di pilastri e travi in cemento armato, vincolati agli impalcati intermedi e alle falde di copertura realizzate con solai di latero-cemento; la protezione della copertura è ottenuta, quasi generalmente, con tegole di laterizio. -----

Le superfici opache esterne dell’edificio sono realizzate mediante murature di tamponamento non isolate in laterizio semipieno intonacate su ambo i lati; le superfici esterne/interne risultano ben tinteggiate. Le aperture d’accesso e le superfici trasparenti di facciata sono ottenute con serramenti verticali metallici ed elementi vetrati tipo “vetrocamera”. -----

Caratteristiche e tipologie edilizie. Al piano primo sono distribuiti su due lati in linea dieci uffici, oltre due servizi igienici con antibagno e un locale tecnico (server), disimpegnati tramite un corridoio centrale unito ad un locale di attesa integrato col ballatoio di vano scala; al piano terreno è ubicata la “reception” e le aree di disimpegno per accedere alla scala interna dagli ingressi di via Emilia Pavese e dell’area cortilizia. -----

La suddivisione interna dell’immobile risulta ottenuta generalmente con muri non portanti di laterizio forato intonacati e tinteggiati e, solo parzialmente, con tamponamenti in cartongesso. ----

La soffittatura dei locali è costituita in parte da lastre di “gesso” ribassate rispetto all’intradosso del solaio ad una quota variabile da 2,55 m a 2,95 m; nei controsoffitti sono incastonati gli apparecchi illuminanti. -----

La pavimentazione risulta eseguita in parquet di legno con la sola eccezione del locale tecnico e del piano terra pavimentati con piastrelle ceramiche di varia dimensione; le pareti perimetrali dei servizi igienici sono rivestiti con piastrelle ceramiche. I gradini e le zoccolature del vano scala sono realizzati con materiale lapideo; le zoccolature alla base delle pareti sono, invece, in legno.

I locali interni sono corredati, in genere, di porte realizzate in legno tamburato color ciliegio. -----

Complessivamente il grado di finitura dell’immobile risulta discreto e lo stato di conservazione buono, con particolare riferimento allo stato degli intonaci, dai tinteggi, dalle verniciature, dei pavimenti e dei serramenti interni ed esterni. -----

Dotazioni impiantistiche. L’immobile risulta corredato delle seguenti dotazioni impiantistiche: -----

- a) Impianto idrico. L’edificio è allacciato all’acquedotto comunale che alimenta i servizi igienici e le dotazioni idriche (cucinetta ricavata in un locale ufficio) dell’immobile. -----

- b) Impianto fognatura L’edificio è allacciato alla rete fognaria comunale in cui conferiscono i reflui di scarico dei servizi igienici dell’immobile e delle acque meteoriche provenienti dalla copertura e dai piazzali attraverso un sistema fognario di tipo misto, costituito da tubazioni e pozzetti di raccolta. ---

- c) Impianto di riscaldamento. L’immobile è riscaldato mediante fan coils da un impianto ad acqua calda; il generatore termico risulta di tipo autonomo e alimentato a gas metano di tipo autonomo coi fan coils distribuiti nei vari locali dell’immobile. -----

- d) Impianto di raffrescamento estivo. L’immobile è raffrescato mediante i suddetti fan coils con un impianto idronico alimentato da una pompa di calore elettrica posizionata sulla copertura. ----

- e) *Impianto elettrico*. I locali sono serviti da un impianto di illuminazione e di forza motrice mediante rete elettrica alimentata in bassa tensione e 220V monofase. L'energia viene consegnata dall'Ente distributore attraverso apposito dispositivo autonomo di contabilizzazione. Risulta installato pure un impianto di trasmissione dati. -----

- f) *Impianti fissi antincendio*. Non sono presenti idranti fissi antincendio; i cortili esterni sono dotati di rete di adduzione idrica per idranti fissi esterni alimentata dall'acquedotto comunale. -----

Complessivamente la situazione impiantistica interna ed esterna dell'immobile risulta soddisfacente e lo stato di conservazione discreto, con particolare riferimento allo stato degli impianti di riscaldamento ed elettrico un po' datati; occorre rilevare la totale mancanza di un impianto di rinnovo meccanico dell'aria e di idranti fissi interni di estinzione incendi. Risultano disponibili le documentazioni e le certificazioni di conformità impiantistica, pur abbinate agli impianti di altre unità immobiliari. -----

Aree scoperte. Le aree scoperte di pertinenza dell'edificio sono costituite da piazzali e aree di transito di cui una parte ad uso esclusivo ed identificate con mappali specifici o con quelli dell'immobile. In particolare, i piazzali risultano indistintamente inghiaciati e normalmente pavimentati con conglomerato bituminoso; la parte est è realizzata con blocchetti di cls. di cemento. Complessivamente lo stato di finitura delle pavimentazioni esterne risulta buono e lo stato di conservazione discreto, con esclusione di alcune porzioni d'area di passaggio comune localizzate nella parte est predetta in cui le stesse risultano danneggiate. -----

Superficie commerciale. Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Lo sviluppo del calcolo dei locali e delle aree esterne di pertinenza viene riportato nella seguente tabella T1.

Tabella T.1 – Calcolo delle superfici dell'unità immobiliare e delle aree di pertinenza esclusiva

DESCRIZIONE	Calcoli	Superficie reale	Fattore di calcolo	Superficie di calcolo
<b>Blocco Uffici</b>				
Locali p.1° (uffici, serv.ig. ripo.)	28,50x 11,85 =	337,73	1	337,73
Locali p.terra (v.scala, reception)	(12,00x6,10) - (5,10x0,75) =	69,37	1	69,37
<b>Totale Blocco Uffici</b>		<b>407,10</b>		<b>407,10</b>
<b>Aree esterne: pertinenza esclusiva</b>				
Area esterne (posti macchina)	(9,60x5,0)=	48,00	0,1	4,80
Area esterne (via Emilia Pavese)	(6,0x3,0)=	18,00	0,1	1,80
<b>Totale aree di pertinenza</b>		<b>92,10</b>		<b>6,60</b>

## 2.6. Vincoli ed oneri giuridici.

Il bene risulta gravato nel ventennio da: ----

- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: ----

2.6.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna. -----

2.6.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno. -----

2.6.3. Altre limitazioni d'uso. Le servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, di elettrodotto, di impianto e di esercizio di cabina per la trasformazione dell'energia elettrica, di scarico di acque meteoriche, quali costituite e regolamentate con agli atti del notaio Bernardelli L. in data 09/06/1960 nn. 242/118 di repertorio ed in data 20/09/1960 nn. 344/155 di repertorio, con atto per

autentica del notaio Vegezzi A. del 28/09/1971 n. 11545, registrato a Piacenza il 16/10/1971 al n. 16607 e trascritto l'11/11/1971 ai nn. 7705/6423, nonché con atto notaio Fermi P. del 07/07/1976 registrato a Piacenza il 27/7/1976 al n. 3358 e trascritto a Piacenza il 30/07/1976 ai nn. 6038/5189. La partecipazione alla manutenzione ordinaria e straordinaria per la quota millesimale determinata sulle parti comuni di proprietà adibite alla viabilità pedonale e carraia. -----

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

2.6.4. Ipoteca volontaria attiva, in data 28/12/2007 con atto a rogito del notaio Liegro D. ai nn. 853/596 di repertorio, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 02/01/2008 ai nn. 9/3 a favore di Deutsche Bank S.p.a., derivante da Contratto di Mutuo per un importo del capitale di €. 1.100.000,00 oltre interessi e spese (durata ipoteca: 15 anni); in data 24/09/2012 venne stipulato atto integrativo di mutuo a rogito del notaio Ugolotti P. ai nn. 79865/11164 di cui l'annotazione al n. 1383 del 16/10/2012.

2.6.5. Pignoramenti e sentenze di fallimento: -----

- Sentenza di fallimento, in attuale corso di trascrizione. -----

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta in data 27/11/2015 a Piacenza ai nn. 13896/1684 – Pubblico ufficiale del Tribunale di Rimini rep. n. 2432/2015 del 14/11/2015. -----

2.6.6. Altre trascrizioni: Nessuna. -----

2.6.7. Altre limitazioni d'uso: Nessuna. -----

2.7. **Attuali e precedenti proprietari:**

2.7.1. Attuale proprietario: Morpho S.r.l., in seguito ad atto pubblico di trasformazione di società a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 repertorio n. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 23/12/2013 ai nn. 13049/9396 con conseguente voltura e trascrizione dei beni.

2.7.2. Precedenti proprietari: xxxxxxxxS.p.a., in forza dell'atto a rogito del notaio Liegro D. in data 28/12/2007 ai nn. 852/595 di repertorio, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 02/01/2008 ai nn. 8/6; S.p.a. in forza dell'atto a rogito del notaio Boscarelli V. in data 05/12/2001 ai nn. 852/595 di repertorio, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 12/12/2001 ai nn. 14974/11225; xxxxxxxx S.r.l. in forza dell'atto a rogito del notaio Onorato O., in data 22/06/2001, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 26/06/2001 ai nn. 7822/5965;

S.p.a. in forza dell'atto di acquisto di retrovendita o per mutuo dissenso dalla società S.r.l. a rogito del notaio Toscani M. in data 28/09/1998, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 01/10/1998 ai nn. 8846/6590; S.r.l. in forza dell'atto a rogito del notaio Toscani M. in data 29/12/1991, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 21/01/1992 ai nn. 1332/1162. -----

2.8. **Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

2.8.1. Pratiche edilizie. In base alle ricerche effettuate presso la sede della società fallita ed il Servizio Urbanistica del Comune di Piacenza, l'immobile venne costruito con interventi successivi in forza dei seguenti provvedimenti edilizi: -----

*Opere iniziate prima della data 01/09/1967*

- Licenza edilizia n. 607 rilasciata in data 11/07/1960 con abitabilità/agibilità del 12/03/1976 n.67 nonché in data 13/03/1976 nn.71, 74, e 76 . -----

- Licenza edilizia n. 342 del 28/04/1961. -----

- Licenza edilizia n. 688 del 08/08/1961 con agibilità del 12/03/1976 n.63. -----

- Licenza edilizia n. 209 del 27/03/1963 con agibilità del 12/03/1976 n.65. -----

- Licenza edilizia n. 408 del 27/03/1963 con agibilità del 12/03/1976 nn.64, 66, 69 nonché in data 13/03/1976 n.73 . -----

- Licenza edilizia in sanatoria n. 120 del 14/03/1967 . ----- . -----

- Licenza edilizia n. 264 del 29/03/1967 con agibilità del 14/04/1980 n.59 cui hanno fatto seguito:

*Opere iniziate dopo la data del 01/09/1967*

-Licenza edilizia n. 612 del 24/11/1967 con agibilità del 21/04/1980 n.70. -----

- Licenza edilizia n. 669 del 31/08/1968 con agibilità del 21/04/1980 n.69. -----
- Licenza edilizia n. 397 del 25/07/1969. -----
- Licenza edilizia n. 797 del 16/12/1970 con agibilità e abitabilità del 21/04/1980 n.68. -----
- Licenza edilizia n. 337 del 13/07/1971 con agibilità del 21/04/1980 n.69. -----
- Licenza edilizia n. 517 del 24/07/1975. -----
- Licenza edilizia n. 798 del 18/11/1975. -----
- Licenza edilizia n. 618 del 14/07/1976. -----
- Licenza edilizia n. 619 del 14/07/1976. -----
- Concessione edilizia n. 337 del 04/04/1980. -----
- Autorizzazione edilizia n. 31 del 26/08/1981. -----
- Concessione edilizia n. 1080 del 02/09/1981. -----
- Autorizzazione edilizia n. 577/A del 10/09/1982. -----
- Concessione edilizia n. 872 del 10/08/1985. -----
- Autorizzazione edilizia n. 736 del 05/07/1986. -----
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1873 del 11/12/1987. -----
- Autorizzazione edilizia n. 262 del 18/02/1988. -----
- Autorizzazione edilizia n. 1357 del 12/09/1990 con agibilità del 11/04/2001 n.4379. -----
- Denuncia di inizio attività edilizia opere interne n. 1327/2001 del 19/07/01. ----
- Denuncia di inizio attività edilizia n. 1633/2002 del 23/09/02. ----
- Variante n. 460/2003 del 19/03/2003. -----
- Denuncia di inizio attività edilizia n. 815/2003 del 15/05/03, conformità n. 30895/2003 del 27/05/03;
- Denuncia di inizio attività edilizia n. 816/2003 del 15/05/03. ----
- Permesso di costruire n. 198/2012 del 27/09/2012 per manutenzione straordinaria e cambio destinazione d'uso (piano terra). -----
- Scia di variante al p.d.c. n. 198/2012 del 27/09/2012, recepita in data 07/12/2012. -----

Tutti rilasciati dal Comune di Piacenza

### 2.8.2. Situazione urbanistica

*Variante generale di P.R.G. approvata dalla G.P. con delibera n.127 del 29/03/2001:* il terreno su cui è ubicato l'immobile risulta qualificato quale "Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva caratterizzato dalla copresenza della funzione residenziale collegata agli insediamenti produttivi e di varie funzioni terziarie" disciplinato dall'art. 29 delle N.T.A. ----

*Norme tecniche di attuazione e indici:* "Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva caratterizzato dalla copresenza della funzione residenziale collegata agli insediamenti produttivi e di varie funzioni terziarie". -----

*Normativa funzionale:* Usi previsti U1/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/8, U2/9, U3/1, U3/2, U5/1; Usi regolati U1/1 = max 10% Su. -----

*Indici urbanistici, ecologici, altezze:* In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione (lotto libero)  $U_f = 0,5$  mq/mq,  $I_p = 30\%$ ,  $H=10$ m (ad esclusione dei volumi tecnici),  $A = 1$  albero/100 mq;  $A_r = 2$  Arbusti/100mq . -----

*PSC/RUE adottato dal C.C. ed in corso di pubblicazione G.P. con atti n.6 del 10/03/2014, n.7 del 17/03/2014, n.9 del 31/03/2014, n.10 del 01/04/2014, n.11 del 07/04/2014, n.12 del 14/04/2014, n.13 del 15/04/2014:* il terreno su cui è ubicato l'immobile risulta classificato quale "Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva caratterizzato dalla copresenza della funzione residenziale collegata agli insediamenti produttivi e di varie funzioni terziarie" disciplinato dall'art. 181 delle N.T.A.

*Normativa funzionale:* Usi previsti U1/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/8, U2/9, U3/1, U3/2, U5/1 U5/2; L'uso U2/1 è consentito esclusivamente per l'insediamento di medie strutture di cui all'art. 22 p.a; Usi regolati: U1/1 = max 10% S.ED. ; U2/1 = max 50%  $U_f$ . -----

*Indici urbanistici, ecologici, altezze:* In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione  $U_f = 0,5$  mq/mq,  $S_p = 30\%$ ,  $H=10$ m (ad esclusione dei volumi tecnici),  $A = 1$  albero/100 mq;  $A_r = 2$  Arbusti/100mq . -----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2.9. Giudizi di conformita':

2.9.1. Conformità edilizia. Non risultano agli atti richiesta o rilascio di “dichiarazione di agibilità” aggiornati. -----

2.9.2. Conformità catastale. Nella planimetria catastale viene rappresentata anche l'unità immobiliare già identificata coi mappali 303 sub18 e 326 sub 14 graffati. Quest'ultima unità deve essere catastalmente soppressa o, in alternativa, occorre procedere alla regolarizzazione della planimetria. Nella stessa planimetria sono, inoltre, presenti alcune inesattezze per quanto concerne la rappresentazione scalimetrica delle aree cortilizie esclusive, diverse rispetto allo stato reale. -----

2.9.3. Conformità urbanistica. Il bene risulta ricadere in zone “Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva caratterizzato dalla copresenza della funzione residenziale collegata agli insediamenti produttivi e di varie funzioni terziarie”. -----

Gli interventi eseguiti e le destinazioni d'uso sono conformi, in quanto previsti nei parametri urbanistici vigenti. -----

2.9.4. Corrispondenza dati catastali/atto. L'atto di provenienza è conforme ai dati catastali. -----

## 3. FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N.1

Il sottoscritto perito, accertata la consistenza del bene in oggetto, preso atto della sua configurazione, dei confini e della sua possibile integrazione fisica, tenuto conto dello stato attuale di occupazione ritiene che detto bene debba essere venduto, senza procedere ad eventuali accorpamenti, in un unico lotto. Qualora il bene venisse accorpato all'unità immobiliare confinante (sia in senso verticale che orizzontale), la disponibilità dei beni accorpabili in periodi diversi al termine dei rispettivi contatti di locazione potrebbe in certe situazioni limitare il valore dei beni stessi. -----

## 4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA N.1:

### 4.1. Fonti d'informazione

Le fonti d'informazione consultate sono state: Ufficio Tecnico Ag. Territorio di Piacenza, Ufficio Tecnico di Comune di Piacenza, Operatori Immobiliari del Comune di Piacenza. -----

### 4.2. Stima del lotto

Il sottoscritto perito, in ordine alla determinazione del valore in comune commercio dei beni che formano la consistenza del lotto: -----

- considerata l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, manutenzione e completamento dei fabbricati, di parti dei fabbricati, dei piazzali e degli impianti fissi di servizio all'immobile; -----
- effettuate indagini nella zona interessata per quanto attiene la contrattazione di compravendita di immobili simili a quelli oggetto di stima; ---
- tenuto conto della loro destinazione d'uso accertata e/o eventualmente modificabile in caso di alienazione e considerata l'ubicazione della zona in cui si trovano i beni; ---
- tenuto conto delle pertinenze di cui sono dotati; ---
- considerata l'utenza del bene e la disponibilità del bene stesso; -----
- tenuto altresì conto delle servitù attive e passive di cui sono gravati; -----

ritiene che, per la valutazione del lotto, si possa adottare il metodo sintetico comparativo. -----

Il criterio di stima utilizzato risulta attuato attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato per beni analoghi, alle perizie di valutazione degli immobili commerciali della stessa tipologia e dei valori minimi di riferimento ai fini IMU. Dall'analisi dei suddetti valori, ed utilizzando il criterio di stima sintetica comparativa, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli edifici che possono risultare discriminanti ed ingenerare il livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. In particolare si è tenuto in considerazione della facilità di accesso e della posizione logistica del bene. ----

**4.2.1. Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero.**

DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq	VALORE UNI. (Eur/mq)	VALORE LORDO (Eur)
<b>Unità immobiliare ad uso uffici</b>			
Locali piano primo e terreno, aree di pertinenza esclusiva	413,70	1450,00	599.865,00
Totale			599.865,00
VALORE DI MERCATO LORDO ARR.TO			<b>599.865,00</b>

**4.2.2. Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**

Al valore di mercato lordo di Eur 599.865,00 debbono essere dedotte le spese di regolarizzazione delle difformità valutabili in Euro 2.000,00 di cui: -----

- Eu. 1200,00 per aggiornamento dichiarazione di agibilità;
- Eu. 800,00 per spese tecniche regolarizzazione planimetrie catastali.

Inoltre occorre applicare una deduzione del 5% per tener conto dell'occupazione dell'immobile.

Il valore di mercato arrotondato per difetto del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova risulta pertanto determinato in Eur **567.871,00**; infatti, risulta:  $599.865,00 - (2000,00 + 5\% \times 599.865,00) = 567.871,75$ .

**4.2.3. Valore di Vendita**

Il valore di vendita viene determinato procedendo ad una ulteriore riduzione del 10% del valore di mercato, così come determinato al paragrafo 4.2.2, per tener conto dei maggiori oneri indotti dall'assenza di garanzia per vizi occulti, dalla natura della vendita di liquidazione, oltre che dell'attuale particolare congiuntura economica in atto che vive una fase di contrazione del mercato immobiliare.

Per concludere il valore di vendita risulta:

- Immobile ad uso uffici con annesse pertinenze esclusive	€.	567.871,00
- Abbattimento a forfait del 10% per maggiori oneri	€.	<u>56.787,10</u>
Restano	€..	511.083,90

**Valore di stima arrotondato per difetto Eu. 511.083,00 (diconsi eurocinquecentoundici-milaottantatre/00).**

**4.2.4. Applicazione dell'IVA**

Il trasferimento degli immobili comporta il pagamento dell'IVA, in quanto gli stessi costituiscono beni strumentali. -----

----- \*\*\*\*\* -----

ASTE  
GIUDIZARIE.it

ASTE  
GIUDIZARIE.it

## LOTTO N.2

### **Beni in Comune di Piacenza**

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE

##### Immobilie “ad uso ufficio” in Piacenza, via Emilia Pavese n.107

I beni immobili oggetto della determinazione del loro valore in comune commercio sono costituiti da:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locali “ad uso direzionale” della superficie di circa 360 mq ai vari piani, oltre area scoperta pertinenziale ad uso esclusivo. -----

Trattasi di un’unità immobiliare inserita all’interno di un edificio condominiale fronte-strada alla periferia della città, facente parte di un complesso di fabbricati produttivi e commerciali ristrutturati da oltre un decennio in una zona caratterizzata da un intenso traffico viabilistico nelle vicinanze del casello autostradale Piacenza-Torino. -----

##### Identificazione catastale:

Foglio 38 particella 303 sub. 16 e n.326 sub 12 (graffati), categoria A/10, classe 4, consistenza 13,0 vani, superficie catastale 363 mq, rendita Euro 3222,69, indirizzo catastale: via Emilia Pavese n. 107, piano: T-1, intestato a Morpho S.r.l.. -----

Coerenze: al piano terra, area scoperta comune n. 303 sub 7 e ragioni di cui ai mappali 303 sub 14, 326 sub 10 e 327 sub 8 (graffati), via Emilia Pavese, ragioni di cui ai mappali 303 sub 17, 326 sub 13 (graffati), salvo altri e come in fatto; al piano primo, ragioni di cui ai mappali n.303 sub 14, 326 sub 10 e 327 sub 8 (graffati) e n.303 sub 23, 326 sub 19 (graffati), salvo altri e come in fatto; all’area esclusiva in un sol corpo, ragioni di cui ai mappali 303 sub 19, 326 sub 15 e 327 sub 9 (graffati), via Emilia Pavese, area esclusiva identificata coi mappali 303 sub 17 e 326 sub 13 (graffati), salvo altri e come in fatto. -----

L’immobile vanta il diritto di passaggio pedonale e carraio nell’area posta nel cortile interno e destinata alla viabilità, oltre che la proprietà esclusiva dell’area posta a lato della via Emilia Pavese. -----

Cfr. Allegato A1: estratto di mappa. Allegato B1: visura catastale. Cfr. Allegato C1<sub>B</sub>: planimetria catastale. -----

I locali dell’immobile sono distribuiti al piano primo della parte centrale dell’edificio e, solo parzialmente, al piano terreno ove risultano collocate le aree di ingresso e di vano scala per accedere al piano superiore. -----

L’edificio venne costruito negli anni “60” e sottoposto a modifiche, ristrutturazioni e divisioni fino all’anno 2015. La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile sviluppa n. 2 piani fuori terra ed un piano interrato. Non risulta formalizzata ad oggi alcuna costituzione di condominio. -----

#### 2. DESCRIZIONE E RIEPILOGO VALUTAZIONE

##### 2.1 Valutazione

- Consistenza commerciale complessiva unità principale:	mq 361,08
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	mq 00,00
- Valore di mercato dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 517.674,00
- Valore di vendita giudiziaria dell’immobile:	€ 465.906,00
- Data della valutazione:	20/05/2016

##### 2.2 Intestazione e titolo.

Morpho S.r.l. con sede in Piacenza, via Emilia Pavese n. 107, C.F. 01256720333 – Proprietà per 1/1. L’intestazione catastale dell’unità immobiliare è conforme alle risultanze emerse presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia del territorio (ex Conservatoria dei RR.II) (cfr. Allegato 01: ispezione ipotecaria per C.F. n. PC 10458/3 del 24/02/2016). -----

### 2.3 Provenienza.

La piena proprietà dell'unità immobiliare pervenne a Morpho S.r.l. per atto di trasformazione di società a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 repertorio nn. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto il 23/12/2013 ai nn. 13049/9396 con conseguente voltura e trascrizione dei beni. ----

### 2.4 Stato di possesso al momento del sopralluogo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da attività lavorative e non occupato da terzi. Nei locali sono presenti arredi ed attrezzature di proprietà della fallita Morpho S.r.l., lasciati a disposizione della procedura per la vendita dei beni stessi. Lo stesso immobile risulta (al piano primo) fisicamente unito ad una porzione di altro immobile non di proprietà, identificato col mappale n. 303 sub 23 e 326 sub 19 (graffati); quest'ultima è costituita da un locale ad uso ufficio, una porzione di corridoio e scala interna ed un locale server. -----

### 2.5 Descrizione (cfr. Allegato A1 e C<sub>1B</sub>: planimetrie catastali; cfr. foto: da n. 11 a n.22).

Trattasi di un'unità immobiliare "ad uso direzionale" al piano terra e primo posizionata nella porzione centrale di un edificio di "2 piani fuori-terra" ed uno interrato. La configurazione strutturale dell'edificio è ottenuta con una maglia di pilastri e travi in cemento armato, vincolati agli impalcati intermedi e alle falde di copertura realizzate con solai in latero-cemento; la protezione della copertura è ottenuta quasi generalmente con tegole di laterizio. ----

Le superfici opache esterne dell'edificio sono realizzate mediante murature di tamponamento in laterizio semipieno non isolate intonacati su ambo i lati; le superfici esterne/interne risultano ben tinteggiate. Le aperture d'accesso e le superfici trasparenti di facciata sono ottenute con serramenti verticali metallici ed elementi vetrati tipo "vetrocamera". ----

Caratteristiche e tipologie edilizie. Al piano primo sono distribuiti su due lati in linea otto uffici, oltre due servizi igienici con antibagno e un locale ripostiglio, disimpegnati tramite un corridoio centrale unito all'area di sbarco ascensore ed integrato col vano scala; al piano terreno è ubicata la "reception", un ripostiglio e le aree di disimpegno per accedere all'ascensore e alla scala interna dall'ingresso dell'area cortilizia (è possibile aprire un ingresso da via Emilia Pavese). ----

La suddivisione interna dell'immobile risulta ottenuta generalmente con muri non portanti di laterizio forato intonacati e tinteggiati. ----

La soffittatura dei locali è costituita solo in parte da lastre di "gesso" ribassate rispetto all'intradosso del solaio posto ad una quota di circa 2,95 m al piano primo e di 3,3 m al piano terra); nei controsoffitti sono incastonati gli apparecchi illuminanti. -----

La pavimentazione risulta eseguita in parquet di legno con la sola eccezione dei locali di piano terra pavimentati con piastrelle ceramiche di varia dimensione; le pareti perimetrali dei servizi igienici sono rivestiti con piastrelle ceramiche. I gradini e le zoccolature del vano scala sono realizzati con materiale lapideo, oltre che vetro; le zoccolature alla base delle pareti sono, invece, in legno. ----

I locali interni sono corredati di porte realizzate in legno tamburato color ciliegio. ----

Complessivamente il grado di finitura dell'immobile risulta eccellente e lo stato di conservazione buono, con particolare riferimento allo stato degli intonaci, dai tinteggi, dalle verniciature, dei pavimenti e dei serramenti interni ed esterni. -----

Dotazioni impiantistiche. L'immobile risulta corredato delle seguenti dotazioni impiantistiche: -----

- a) Impianto idrico. L'edificio è allacciato all'acquedotto comunale che alimenta i servizi igienici e le dotazioni idriche (cucinetta ricavata in un locale ufficio) dell'immobile. -----

- b) Impianto fognatura. L'edificio è allacciato alla rete fognaria comunale in cui conferiscono i reflui di scarico dei servizi igienici dell'immobile e delle acque meteoriche provenienti dalla copertura e dai piazzali attraverso un sistema fognario di tipo misto, costituito da tubazioni e pozzetti di raccolta. ---

- c) Impianto di riscaldamento. L'immobile è riscaldato mediante fan coils da un impianto ad acqua calda; il generatore termico risulta di tipo autonomo e alimentato a gas metano coi fan coils distribuiti nei vari locali dell'immobile. -----

d) Impianto di raffrescamento estivo. L'immobile è raffrescato mediante i suddetti fan coils con un impianto idronico alimentato da una pompa di calore elettrica posizionato sulla copertura. ---

- e) *Impianto elettrico*. I locali sono serviti da un impianto di illuminazione e di forza motrice mediante rete elettrica alimentata in bassa tensione e 220V monofase. L'energia viene consegnata dall'Ente distributore attraverso apposito dispositivo autonomo di contabilizzazione. L'incorporazione di vani appartenenti ad altra proprietà rende necessario provvedere alla ristrutturazione della rete elettrica e della rete dati, trovandosi i dispositivi principali di distribuzione in uno dei vani predetti. ----

- f) *Impianto ascensore*. Il collegamento verticale tra piano terra e primo risulta asservito da un impianto ascensore di tipo privato a trazione elettroidraulica, attualmente fuori servizio. ----

- f) *Impianti fissi antincendio*. Non sono presenti idranti fissi antincendio; i cortili esterni sono dotati di rete di adduzione idrica per idranti fissi esterni alimentata dall'acquedotto comunale. ----

Complessivamente la situazione impiantistica interna ed esterna dell'immobile risulta buona e lo stato di conservazione discreto, con particolare riferimento allo stato degli impianti di riscaldamento, elettrico e di sollevamento; occorre rilevare la totale mancanza di un impianto di rinnovo meccanico dell'aria e di idranti fissi interni di estinzione incendi, nonché l'esigenza di modificare la rete di trasmissione dati e l'impianto elettrico. Risultano disponibili le documentazioni e le certificazioni di conformità impiantistica per le parti di più recente realizzazione abbinate con quelle di altri immobili in confine. -----

Aree scoperte. Le aree scoperte di pertinenza del fabbricato sono costituite da piazzali e aree di transito di cui una parte ad uso esclusivo ed identificate con mappali specifici o con quelli dell'immobile. In particolare, i piazzali risultano indistintamente inghiaciati e normalmente pavimentati con conglomerato bituminoso; la parte est è realizzata con blocchetti di cls. di cemento. Complessivamente lo stato di finitura delle pavimentazioni esterne risulta buono e lo stato di conservazione discreto, con esclusione di alcune porzioni d'area di passaggio comune localizzate nella parte est predetta in cui le stesse risultano danneggiate. ----

Superficie commerciale. Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

- di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Lo sviluppo del calcolo dei locali e delle aree esterne di pertinenza viene riportato nella seguente tabella T2.

Tabella T.2 – Calcolo delle superfici dell'unità immobiliare e delle aree di pertinenza esclusiva

DESCRIZIONE	Calcoli	Superficie reale	Fattore di calcolo	Superficie di calcolo
<b>Uffici</b>				
Locali p. primo (uffici, serv. ig. ripo.)	$(25,4 \times 11,85) - (5,0 \times 3,15 + 2,0 \times 1,9) =$	281,44	1	281,44
Locali p. terra (vano scala, ascensore e reception)	$(11,85 \times 3,15) + 0,5 \times (5,2 + 7,2) \times 3,40 + (3,9 \times 5,2) =$	78,68	1	78,68
<b>Totale Uffici</b>		<b>360,12</b>		<b>360,12</b>
<b>Aree di pertinenza esclusiva</b>				
Area esterne (via Emilia Pavese)	$3,0 \times 3,2 =$	9,60	0,1	0,96
<b>Totale aree di pertinenza</b>		<b>9,60</b>		<b>0,96</b>

## 2.6. Vincoli ed oneri giuridici.

Il bene risulta gravato nel ventennio da: -----

- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: -----

2.6.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna. -----

2.6.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno. -----

2.6.3. Altre limitazioni d'uso. Le servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, di elettrodotto, di impianto e di esercizio di cabina per la trasformazione dell'energia elettrica, di scarico di acque meteoriche, quali costituite e regolamentate con agli atti del notaio Bernardelli L. in data 09/06/1960 nn. 242/118 di repertorio ed in data 20/09/1960 nn. 344/155 di repertorio, con atto per autentica del notaio Vegezzi A. del 28/09/1971 n. 11545, registrato a Piacenza il 16/10/1971 al n. 16607 e trascritto l' 11/11/1971 ai nn. 7705/6423, nonché con atto notaio Fermi P. del 07/07/1976 registrato a Piacenza il 27/7/1976 al n. 3358 e trascritto a Piacenza il 30/07/1976 ai nn. 6038/5189. La partecipazione alla manutenzione ordinaria e straordinaria per la quota millesimale determinata sulle parti comuni di proprietà adibite alla viabilità pedonale e carraia. -----

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

2.6.4. Ipoteca volontaria attiva, in data 17/12/2008 con atto a rogito a rogito del notaio Boscarelli V. ai nn. 71099/27036 di repertorio, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 23/12/2008 ai nn. 20823/3563 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a., derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per un importo del capitale di €. 1.000.000,00 oltre interessi e spese (durata ipoteca: 20 anni). -----

2.6.5. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Sentenza di fallimento, in attuale corso di trascrizione. -----
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta in data 27/11/2015 a Piacenza ai nn. 13896/1684 – Pubblico ufficiale del Tribunale di Rimini rep. n. 2432/2015 del 14/11/2015. -----

2.6.6. Altre trascrizioni: Nessuna. -----

2.6.7. Altre limitazioni d'uso: Nessuna. -----

2.7. **Attuali e precedenti proprietari:**

2.7.1. Attuale proprietario: Morpho S.r.l. per atto di trasformazione di società a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 rep. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 23/12/2013 ai nn. 13049/9396 con conseguente voltura e trascrizione dei beni. -----

2.7.2. Precedenti proprietari:

S.p.a., in forza dell'atto a rogito del notaio Boscarelli V. in data 09/09/2008 ai nn. 70525/26647 di repertorio, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 25/09/2008 ai nn.15624/10196; S.p.a., in forza dell'atto a rogito del notaio Boscarelli V. in data 19/04/2004 al n. 59560 di repertorio, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 06/05/2004 ai nn. 7023/5033. -----

2.8. **Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

2.8.1. Pratiche edilizie. In base alle ricerche effettuate presso la sede della società fallita ed il Servizio Urbanistica del Comune di Piacenza, l'immobile venne costruito con interventi successivi in forza dei seguenti provvedimenti edilizi: -----

*Opere iniziate prima della data 01/09/1967*

- Licenza edilizia n. 607 rilasciata in data 11/07/1960 con abitabilità/agibilità del 12/03/1976 n.67 nonché in data 13/03/1976 nn.71, 74, e 76. -----
- Licenza edilizia n. 342 del 28/04/1961. -----
- Licenza edilizia n. 688 del 08/08/1961 con agibilità del 12/03/1976 n.63. -----
- Licenza edilizia n. 209 del 27/03/1963 con agibilità del 12/03/1976 n.65. -----
- Licenza edilizia n. 408 del 27/03/1963 con agibilità del 12/03/1976 nn.64, 66, 69 nonché in data 13/03/1976 n.73. -----
- Licenza edilizia in sanatoria n. 120 del 14/03/1967. -----.
- Licenza edilizia n. 264 del 29/03/1967 con agibilità del 14/04/1980 n.59 cui hanno fatto seguito:

*Opere iniziate dopo la data del 01/09/1967*

- Licenza edilizia n. 612 del 24/11/1967 con agibilità del 21/04/1980 n.70. -----

- Licenza edilizia n. 669 del 31/08/1968 con agibilità del 21/04/1980 n.69. -----
- Licenza edilizia n. 397 del 25/07/1969. -----
- Licenza edilizia n. 797 del 16/12/1970 con agibilità e abitabilità del 21/04/1980 n.68. -----
- Licenza edilizia n. 337 del 13/07/1971 con agibilità del 21/04/1980 n.69. -----
- Licenza edilizia n. 517 del 24/07/1975. -----
- Licenza edilizia n. 798 del 18/11/1975. -----
- Licenza edilizia n. 618 del 14/07/1976. -----
- Licenza edilizia n. 619 del 14/07/1976. -----
- Concessione edilizia n. 337 del 04/04/1980. -----
- Autorizzazione edilizia n. 31 del 26/08/1981. -----
- Concessione edilizia n. 1080 del 02/09/1981. -----
- Autorizzazione edilizia n. 577/A del 10/09/1982. -----
- Concessione edilizia n. 872 del 10/08/1985. -----
- Autorizzazione edilizia n. 736 del 05/07/1986. -----
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1873 del 11/12/1987. -----
- Autorizzazione edilizia n. 262 del 18/02/1988. -----
- Autorizzazione edilizia n. 1357 del 12/09/1990 con agibilità del 11/04/2001 n.4379. -----
- Denuncia di inizio attività edilizia opere interne n. 1327/2001 del 19/07/01. ----
- Denuncia di inizio attività edilizia per interventi di ristrutturazione n. 1312/2004 del 08/04/04 e successiva variante n. 0237/2005 del 24/02/05 con fine lavori del 27/09/2007. ----
- Denuncia di inizio attività edilizia n. 1432/2008 del 17/11/08 per interventi di restauro e risanamento conservativo al piano terra e primo con scheda tecnica descrittiva n. 283/10, depositata in data 25/03/2010. ----

Tutti rilasciati dal Comune di Piacenza. -----

#### 2.8.2. Situazione urbanistica

*Variante generale di P.R.G. approvata dalla G.P. con delibera n.127 del 29/03/2001:* il terreno su cui è ubicato l'immobile risulta qualificato quale "Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva caratterizzato dalla copresenza della funzione residenziale collegata agli insediamenti produttivi e di varie funzioni terziarie" disciplinato dall'art. 29 delle N.T.A. -----

*Norme tecniche di attuazione e indici:* "Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva caratterizzato dalla copresenza della funzione residenziale collegata agli insediamenti produttivi e di varie funzioni terziarie". ----

*Normativa funzionale:* Usi previsti U1/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/8, U2/9, U3/1, U3/2, U5/1; Usi regolati U1/1 = max 10% Su. ----

*Indici urbanistici, ecologici, altezze:* In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione (lotto libero)  $U_f = 0,5$  mq/mq,  $I_p = 30\%$ ,  $H=10$ m (ad esclusione dei volumi tecnici),  $A = 1$  albero/100 mq;  $A_r = 2$  Arbusti/100mq. ----

*PSC/RUE adottato dal C.C. ed in corso di pubblicazione G.P. con atti n.6 del 10/03/2014, n.7 del 17/03/2014, n.9 del 31/03/2014, n.10 del 01/04/2014, n.11 del 07/04/2014, n.12 del 14/04/2014, n.13 del 15/04/2014:* il terreno su cui è ubicato l'immobile risulta classificato quale "Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva caratterizzato dalla copresenza della funzione residenziale collegata agli insediamenti produttivi e di varie funzioni terziarie" disciplinato dall'art. 181 delle N.T.A.

*Normativa funzionale:* Usi previsti U1/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/8, U2/9, U3/1, U3/2, U5/1 U5/2; L'uso U2/1 è consentito esclusivamente per l'insediamento di medie strutture di cui all'art. 22 p.a; Usi regolati: U1/1 = max 10% S.ED. ; U2/1 = max 50%  $U_f$ . -----

*Indici urbanistici, ecologici, altezze:* In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione  $U_f = 0,5$  mq/mq,  $S_p = 30\%$ ,  $H=10$ m (ad esclusione dei volumi tecnici),  $A = 1$  albero/100 mq;  $A_r = 2$  Arbusti/100mq. -----

#### 2.9. **Giudizi di conformità:**

2.9.1. Conformità edilizia. Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: ----

Lo stato di fatto del piano primo non corrisponde a quanto raffigurato nella planimetria catastale. In particolare, risultano uniti all'immobile i locali di un'adiacente unità immobiliare, identificata coi mappali n.303 sub 23 e 326 sub 19 (graffati), non di proprietà della società fallita, ma di un istituto bancario operante nella locazione finanziaria. Tale ultima unità deve essere separata fisicamente dalla prima mediante un muro divisorio per ripristinare lo stato d'origine, prima della vendita. ----

2.9.2. Conformità catastale. Nessuna difformità qualora venga ripristinato al piano primo l'apertura del muro divisorio tra l'immobile oggetto di stima e l'altra unità catastale identificata coi mappali n.303 sub 23 e 326 sub 19 (graffati), non di proprietà della società fallita. -----

2.9.3. Conformità urbanistica. Il bene risulta ricadere in zone "Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva caratterizzato dalla copresenza della funzione residenziale collegata agli insediamenti produttivi e di varie funzioni terziarie". -----

Gli interventi eseguiti e le destinazioni d'uso sono conformi, in quanto previsti nei parametri urbanistici vigenti. -----

Il superamento delle difformità edilizie, evidenziate al paragrafo 2.9.1., implica la presentazione di una segnalazione d'inizio attività (SCIA) in sanatoria per adeguare lo stato dei luoghi ai progetti presentati e autorizzati coi precedenti provvedimenti rilasciati dall'Ente Comunale. -----

Gli interventi da documentare nel progetto in sanatoria predetto sono ammissibili, in quanto rientrano nei parametri urbanistici sopra indicati. -----

2.9.4. Corrispondenza dati catastali/atto. L'atto di provenienza è conforme ai dati catastali. -----

### 3. FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N.2

Il sottoscritto perito, accertata la consistenza del bene in oggetto, preso atto della sua configurazione, dei confini e della sua possibile integrazione fisica, tenuto conto dello stato attuale di occupazione ritiene che detto bene debba essere venduto, senza procedere ad eventuali accorpamenti, in un unico lotto. Qualora il bene venisse accorpato all'unità immobiliare confinante (sia in senso verticale che orizzontale), la disponibilità dei beni accorpabili in periodi diversi al termine dei rispettivi contatti di locazione potrebbe in certe situazioni limitare il valore dei beni stessi. -----

### 4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA N.2:

#### 4.1. Fonti d'informazione

Le fonti d'informazione consultate sono state: Ufficio Tecnico Ag. Territorio di Piacenza, Ufficio Tecnico di Comune di Piacenza, Operatori Immobiliari del Comune di Piacenza. -----

#### 4.2. Stima del lotto

Il sottoscritto perito, in ordine alla determinazione del valore in comune commercio dei beni che formano la consistenza del lotto: -----

- considerata l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, manutenzione e completamento dei fabbricati, di parti dei fabbricati, dei piazzali e degli impianti fissi di servizio all'immobile; ----
- effettuate indagini nella zona interessata per quanto attiene la contrattazione di compravendita di immobili simili a quelli oggetto di stima; ----
- tenuto conto della loro destinazione d'uso accertata e/o eventualmente modificabile in caso di alienazione e considerata l'ubicazione della zona in cui si trovano i beni; ----
- tenuto conto delle pertinenze di cui sono dotati; ----
- considerata l'utenza del bene e la disponibilità del bene stesso; ----
- tenuto altresì conto delle servitù attive e passive di cui sono gravati; ----

ritiene che, per la valutazione del lotto, si possa adottare il metodo sintetico comparativo. -----

Il criterio di stima utilizzato risulta attuato attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato per beni analoghi, alle perizie di valutazione degli immobili commerciali della stessa tipologia e dei valori minimi di riferimento ai fini IMU. Dall'analisi dei suddetti valori, ed utilizzando il criterio di stima

sintetica comparativa, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli edifici che possono risultare discriminanti ed ingenerare il livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. In particolare, si è tenuto in considerazione della facilità di accesso e della posizione logistica del bene. -----



#### 4.2.1. Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq	VALORE UNI. (Eur/mq)	VALORE LORDO (Eur)
<b>Unità immobiliare ad uso uffici</b>			
Locali p. primo e terreno, aree di pertinenza esclusiva	361,08	1450,00	523.566,00
<b>Totale Unità immobiliare</b>			523.566,00
<b>VALORE DI MERCATO LORDO</b>			<b>523.566,00</b>

#### 4.2.2. Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Al valore di mercato lordo arrotondato per difetto di Eur 523.566,00 debbono essere dedotte le spese di regolarizzazione delle difformità valutabili in Euro 6.000,00 di cui: -----

- Eu. 1.000,00 per sanzioni, diritti di segreteria Comune di Piacenza:
- Eu. 1.000,00 per spese tecniche (SCIA, regolarizzazione planimetrie e mappe catastali, aggiornamento abitabilità). -----
- Eu. 4.000,00 per lavori di modifica muraria e impianto elettrico/trasmissione dati:

Il valore di mercato arrotondato per difetto del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova risulta pertanto determinato in Eu **517.674,00**; infatti, risulta:  $523.566,00 - 6.000,00 = 517.674,00$ . -----

#### 4.2.3. Valore di Vendita

Il valore di vendita viene determinato procedendo ad una ulteriore riduzione del 10% del valore di mercato, così come determinato al paragrafo 4.2.2, per tener conto dei maggiori oneri indotti dall'assenza di garanzia per vizi occulti, dalla natura della vendita di liquidazione, oltre che dell'attuale particolare congiuntura economica in atto che vive una fase di contrazione del mercato immobiliare.

Per concludere il valore di vendita risulta: -----

- Immobile ad uso uffici con annesse pertinenze esclusive	€.	517.674,00
- Abbattimento a forfait del 10% per maggiori oneri	€.	51.767,40
Restano	€..	465.906,60

**Valore di stima arrotondato per difetto Eu. 465.906,00 (diconsi euroquattrocentosessantacinquemilanovecentosei/00).** -----

#### 4.2.4. Applicazione dell'IVA

Il trasferimento degli immobili comporta il pagamento dell'IVA, in quanto gli stessi costituiscono beni strumentali. -----

----- \*\*\*\*\* -----



## LOTTO N.3

### **Beni in Comune di Piacenza**

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE

##### Immobilie “ad uso ristorazione” in Piacenza, via Emilia Pavese n. 107

I beni immobili oggetto della determinazione del loro valore in comune commercio sono costituiti da:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locali “ad uso ristorazione” della superficie ai vari piani di circa 457 mq, di cui 182 mq al piano interrato, oltre aree cortilizie pertinenziali ad uso comune ed esclusivo. ----

Trattasi di un’unità immobiliare inserita all’interno di un edificio condominiale fronte-strada alla periferia della città, facente parte di un complesso di fabbricati produttivi e commerciali ristrutturati da oltre un decennio in una zona caratterizzata da un intenso traffico viabilistico nelle vicinanze del casello autostradale Piacenza-Torino. -----

##### Identificazione catastale:

Foglio 38 particella 303 sub 19 n.326 sub 15 e n. 327 sub 9 (graffati), categoria D/8, classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita Euro 3.222,69, indirizzo catastale: via Emilia Pavese n. 107, piano: S1-T, intestato a Morpho S.r.l.. ----

Coerenze: al piano terra, via Emilia Pavese e ragioni di cui ai mappali n. 303 sub. 14 e n.326 sub 10 e n.327 sub 8 (graffati), area scoperta comune n. 303 sub 7 e n.303 sub 10, salvo altri e come in fatto; all’area esclusiva in un sol corpo nel cortile interno, area cortilizia comune n. 303 sub 7, area cortilizia esclusiva identificata col mappale n.303 sub 20 e 326 sub 16 (graffati), ragioni di cui ai mappali 303 sub 14, 326 sub 10 e 327 sub 8 (graffati), salvo altri e come in fatto. -----

L’immobile è asservito da area pertinenziale scoperta di uso esclusivo posta nel cortile interno e destinata a parcheggio auto, oltre che da area esclusiva posta a lato della via Emilia Pavese. In aggiunta al diritto di passaggio pedonale e carraio nell’area di cortile, l’immobile vanta una quota di proprietà indivisa sulla porzione d’area (bene comune non censibile) identificata col mappale n.303 sub 10. ---

Cfr. Allegato A1: estratto di mappa. Allegato B1: visura catastale. Cfr. Allegato C1c: planimetria catastale. ----

I locali dell’immobile sono distribuiti al piano terreno della porzione est dell’edificio ed al piano interrato della stessa porzione, ove sono collocati i locali di deposito e di servizio accessibili da una scala interna esclusiva. ----

L’edificio venne costruito negli anni “60” e sottoposto a modifiche, ristrutturazioni e divisioni fino all’anno 2015. La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile sviluppa n. 2 piani fuori terra ed un piano interrato. Non risulta formalizzata ad oggi alcuna costituzione di condominio. -----

#### 2. DESCRIZIONE E RIEPILOGO VALUTAZIONE

##### 2.1. Valutazione

- Consistenza commerciale complessiva dell’unità principale:	mq 394,03
- Consistenza commerciale complessiva degli accessori esterni:	mq 0,00
- Valore di Mercato dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 934.321,00
- Valore di vendita giudiziaria dell’immobile:	€. 840.888,00
- Data della valutazione:	20/05/2016

##### 2.2. Intestazione e titolo.

Morpho S.r.l. con sede in Piacenza, via Emilia Pavese n. 107, C.F. 01256720333 – Proprietà per 1/1. L’intestazione catastale dell’unità immobiliare è conforme alle risultanze emerse presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia del territorio (ex Conservatoria dei RR.II) (cfr. Allegato 01: ispezione ipotecaria per C.F. n. PC 10458/3 del 24/02/2016). -----

### 2.3. Provenienza.

La piena proprietà dell'unità immobiliare pervenne a Morpho S.r.l. per atto di trasformazione di società a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 repertorio nn. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto il 23/12/2013 ai nn. 13049/9396 con conseguente voltura e trascrizione dei beni. -----

### 2.4 Stato di possesso al momento del sopralluogo.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato da terzi, in forza di contratto di locazione in corso dal 31/02/2013 e prossima scadenza al 31/01/2019. Nei locali sono presenti arredi ed attrezzature per la ristorazione quali tavoli, sedie, banco bar, cucina attrezzata, cappa di estrazione, gruppi frigo, etc., di proprietà del conduttore. -----

### 2.5 Descrizione (cfr. Allegato A1 e C<sub>10</sub>: planimetrie catastali; cfr. foto: da n. 23 a n. 36).

Trattasi di un'unità immobiliare "ad uso terziario" al piano terra ed interrato posizionata nella porzione laterale di un edificio di "2 piani fuori-terra ed uno interrato" attualmente utilizzata per la ristorazione. La configurazione strutturale dell'edificio è ottenuta con una maglia di muri, pilastri e travi in cemento armato, vincolati agli impalcati di piano terra, intermedi e alle falde di copertura realizzate con solai in latero-cemento; la protezione della copertura è ottenuta con tegole di laterizio. ----

Le superfici opache esterne dell'edificio sono realizzate mediante murature di tamponamento in laterizio semipieno non isolate, intonacate su ambo i lati; le superfici esterne/interne risultano ben tinteggiate. Le aperture d'accesso e le superfici trasparenti delle vetrine di facciata sono ottenute con serramenti verticali metallici ed elementi vetrati stratificati con "vetrocamera". ----

Caratteristiche e tipologie edilizie. Al piano terreno sono distribuiti e collegati fra loro un ampio salone ristorante, la cucina ed il blocco dei servizi igienici disponibili al pubblico. ----

Il salone ristorante presenta forma rettangolare e risulta corredato di ampie vetrine sui due lati in affaccio alla via Emilia Pavese, di cui una provvista della porta di ingresso; al locale principale sono lateralmente annessi due salottini comunicanti di minore dimensione, rialzati in parte dal pavimento per la ristorazione tipica orientale. ----

Il blocco dei servizi risulta costituito da 3 locali wc (uomo/donna) e da un wc per disabili, disimpegnati da un capiente antibagno, accessibile da uno dei salottini del salone ristorante. ----

Il locale di cucina presenta forma rettangolare e risulta corredato di finestre adeguate; esso è accessibile sia dal salone ristorante che dall'area cortilizia retrostante alla facciata principale dell'edificio, passando dal vano della scala interna da cui è raggiungibile anche il piano interrato (il piano superiore è intercluso da un solaio). ----

Al piano interrato sono ubicati due locali tecnici, due locali di deposito delle derrate alimentari ed il blocco servizi/spogliatoi ad uso del personale aziendale; tutti i locali predetti sono disimpegnati fra loro da un corridoio a cui si accede dalla scala interna di collegamento tra i due piani dell'immobile.

La suddivisione interna dei locali risulta ottenuta con muri portanti e non portanti intonacati e tinteggiati; i muri portanti sono di cls armato e laterizio forato; quelli non portanti, in laterizio forato. Alcune porzioni della sala ristorante, i servizi igienici, i locali di cucina, il vano scala e i locali di deposito dell'interrato sono ben rivestiti con una piastrellatura igienizzante di tipo ceramico. Le piastrelle utilizzate per la sala ristorante e per il blocco dei servizi igienici del piano terreno presentano dimensioni e caratteristiche di livello qualitativo superiore. ----

I soffitti sono indistintamente intonacati all'intradosso dei solai ad un'altezza di circa 3,95 m al piano terreno e di 2,4 m al piano interrato; la soffittatura del blocco servizi al piano terreno è costituita in parte da lastre di "gesso" ribassate rispetto all'intradosso del solaio ad una quota variabile da 2,7 m a 3,2 m; nei controsoffitti predetti sono incastonati gli apparecchi illuminanti. ----

La pavimentazione risulta eseguita con piastrelle ceramiche di varia dimensione e qualità; quelle utilizzate per la sala ristorante e per il blocco dei servizi igienici del piano terreno presentano, infatti dimensioni e caratteristiche di livello qualitativo superiore. ----

Le porte interne dei locali dell'area di ristorazione sono realizzate in legno tamburato color noce scura; di colore bianco quelle dei locali di cucina e dell'interrato. ----

Complessivamente il grado di finitura dell'immobile risulta molto buono e lo stato di conservazione buono, con particolare riferimento allo stato degli intonaci, dei tinteggi, delle verniciature, dei rivestimenti, dei pavimenti, dei soffitti e dei serramenti interni ed esterni. ----

Dotazioni impiantistiche. L'immobile risulta corredato delle seguenti dotazioni impiantistiche: -----

- a) Impianto idrico. L'edificio è allacciato all'acquedotto comunale che alimenta i servizi igienici e le dotazioni idriche (banco bar, cucina, etc.) dell'immobile. -----
- b) Impianto fognatura L'edificio è allacciato alla rete fognaria comunale in cui conferiscono i reflui di scarico della cucina dei servizi igienici dell'immobile e quelli delle acque meteoriche provenienti dalla copertura e dai piazzali attraverso un sistema fognario di tipo misto, costituito da tubazioni e pozzetti di raccolta. -----
- c) Impianto di riscaldamento L'immobile è riscaldato al piano terreno mediante fan coils alimentati da un impianto ad acqua calda; il generatore termico a gas metano dell'impianto è collocato nel vano scala, i fan coils nei vari locali dell'edificio.
- d) Impianto di raffrescamento estivo. L'immobile è raffrescato mediante un impianto idronico alimentato da una pompa di calore elettrica posizionato sulla copertura. -----
- e) Impianto di aspirazione fumi ed esalazioni di cucina. L'immobile è dotato di condotto di esalazione fumi di cucina (corrente all'esterno dell'edificio), connesso alla cappa aspirante interna (di proprietà del conduttore). -----
- f) Impianto elettrico. I locali sono serviti da un impianto di illuminazione e di forza motrice mediante rete elettrica alimentata in bassa tensione e 380-220V. L'energia viene consegnata dall'Ente distributore attraverso apposito dispositivo autonomo di contabilizzazione. -----
- g) Impianti fissi antincendio. Non sono presenti idranti fissi antincendio interni; i cortili esterni sono dotati di rete di adduzione idrica per idranti fissi esterni alimentata dall'acquedotto comunale. -----

Complessivamente la situazione impiantistica interna ed esterna dell'immobile risulta soddisfacente e lo stato di conservazione buono, con particolare riferimento allo stato degli impianti di climatizzazione ed elettrico; occorre rilevare la mancanza di un significativo impianto di rinnovo meccanico dell'aria nel salone ristorante e di idranti fissi di estinzione incendi dedicati. Risultano disponibili le documentazioni e le certificazioni di conformità impiantistica per le parti di più recente realizzazione.

Aree scoperte. Le aree scoperte di pertinenza dell'edificio sono costituite da piazzali e aree di transito di cui una parte ad uso esclusivo ed identificate con mappali specifici o con quelli dell'immobile. In particolare, i piazzali risultano indistintamente inghiaciati e normalmente pavimentati con conglomerato bituminoso; la parte est è realizzata con blocchetti di cls. di cemento. Complessivamente lo stato di finitura delle pavimentazioni esterne risulta buono e lo stato di conservazione discreto, con esclusione di alcune porzioni d'area di passaggio comune localizzate nella parte est predetta in cui le stesse risultano danneggiate. -----

Superficie commerciale. Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Lo sviluppo del calcolo dei locali e delle aree esterne di pertinenza viene riportato nella seguente tabella T3. -----

Tabella T.3- Calcolo delle superfici dell'unità immobiliare e delle aree di pertinenza esclusiva

DESCRIZIONE	Calcoli	Superficie reale	Fattore di calcolo	Superficie di calcolo
<b>Unità commerciale (ristorante)</b>				
Locali piano terra (sala ristorante, serv. Igienici, cucina e vano scala).	$22,7 \times 12,0 + 0,6 \times 5,0 =$	275,40	1	275,40
Locali piano interrato (corridoi, locali tecnici/depo. servizi igienici)	$(12,0 \times 15,8) - (5,2 \times 1,4) =$	182,32	0,5	91,16
<b>Totale locali ristorante</b>		<b>457,72</b>		<b>366,56</b>
<b>Aree di pertinenza esclusiva</b>				
Area esterna (4 posti macchina)	$10,3 \times 5,0 =$	51,50	0,2	10,30
Area esterna (via Emilia Pavese)	$24,0 \times 3,0 + 12,0 \times 1,15$	85,80	0,2	17,16
<b>Totale aree di pertinenza</b>		<b>137,80</b>		<b>27,46</b>

**2.6. Vincoli ed oneri giuridici.**

Il bene risulta gravato nel ventennio da: ----

- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: -----

2.6.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna. -----

2.6.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno. -----

2.6.3. Altre limitazioni d'uso. Le servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, di elettrodotto, di impianto e di esercizio di cabina per la trasformazione dell'energia elettrica, di scarico di acque meteoriche, quali costituite e regolamentate con agli atti del notaio Bernardelli L. in data 09/06/1960 nn. 242/118 di repertorio ed in data 20/09/1960 nn. 344/155 di repertorio, con atto per autentica del notaio Vegezzi A. del 28/09/1971 n. 11545, registrato a Piacenza il 16/10/1971 al n. 16607 e trascritto l' 11/11/1971 ai nn. 7705/6423, nonché con atto notaio Fermi P. del 07/07/1976 registrato a Piacenza il 27/7/1976 al n. 3358 e trascritto a Piacenza il 30/07/1976 ai nn. 6038/5189. La partecipazione alla manutenzione ordinaria e straordinaria per la quota millesimale determinata sulle parti comuni di proprietà adibite alla viabilità pedonale e carraia. -----

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

2.6.4. Ipoteca volontaria attiva: in data 28/12/2007, con atto a rogito del notaio Liegro D. ai nn. 853/596 di repertorio, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 02/01/2008 ai nn. 9/3 a favore di Deutsche Bank S.p.a., derivante da Contratto di Mutuo per un importo del capitale di €. 1.100.000,00, oltre interessi e spese (durata ipoteca: 15 anni); in data 24/09/2012 venne stipulato atto integrativo di mutuo a rogito del notaio Ugolotti P. ai nn. 79865/11164 di cui l'annotazione al n. 1383 del 16/10/2012.

2.6.5. Pignoramenti e sentenze di fallimento: -----

- Sentenza di fallimento, in attuale corso di trascrizione. -----

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta in data 27/11/2015 a Piacenza ai nn. 13896/1684 – Pubblico ufficiale del Tribunale di Rimini rep. n. 2432/2015 del 14/11/2015. -----

2.6.6. Altre trascrizioni: Nessuna. -----

2.6.7. Altre limitazioni d'uso: Nessuna. -----

**2.7. Attuali e precedenti proprietari;**

2.7.1. Attuale proprietario: Morpho S.r.l., in seguito ad atto pubblico di trasformazione di società a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 repertorio nn. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 23/12/2013 ai nn. 13049/9396 con conseguente voltura e trascrizione dei beni.

2.7.2. Precedenti proprietari: S.p.a., in forza dell'atto a rogito del notaio Liegro D. in data 28/12/2007 ai nn. 852/595 di repertorio, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 02/01/2008 ai nn. 8/6; S.p.a. in forza dell'atto a rogito del notaio Boscarelli V. in data 05/12/2001 ai nn. 852/595 di repertorio, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 12/12/2001 ai nn. 14974/11225; S.r.l. in forza dell'atto a rogito del notaio Onorato O., in data 22/06/2001, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 26/06/2001 ai nn. 7822/5965;

S.p.a. in forza dell'atto di acquisto di retrovendita o per mutuo dissenso dalla società S.r.l. a rogito del notaio Toscani M. in data 28/09/1998, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 01/10/1998 ai nn. 8846/6590; S.r.l. in forza dell'atto a rogito del notaio Toscani M. in data 29/12/1991, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 21/01/1992 ai nn. 1332/1162.2.7.1. Attuale proprietario: Morpho S.r.l. per atto di trasformazione di società con conferimento di beni a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 rep. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto il 23/12/2013 ai nn. 13049/9396 con conseguente voltura e trascrizione dei beni.

**2.8. Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

2.8.1. Pratiche edilizie. In base alle ricerche effettuate presso la sede della società fallita ed il Servizio Urbanistica del Comune di Piacenza, l'immobile venne costruito con interventi successivi in forza dei seguenti provvedimenti edilizi: -----

*Opere iniziate prima della data 01/09/1967*

- Licenza edilizia n. 607 rilasciata in data 11/07/1960 con abitabilità/agibilità del 12/03/1976 n.67, nonché in data 13/03/1976 nn.71, 74, e 76 . -----
- Licenza edilizia n. 342 del 28/04/1961. -----
- Licenza edilizia n. 688 del 08/08/1961 con agibilità del 12/03/1976 n.63. -----
- Licenza edilizia n. 209 del 27/03/1963 con agibilità del 12/03/1976 n.65. -----
- Licenza edilizia n. 408 del 27/03/1963 con agibilità del 12/03/1976 nn.64, 66, 69, nonché in data 13/03/1976 n.73 . -----
- Licenza edilizia in sanatoria n. 120 del 14/03/1967. -----
- Licenza edilizia n. 264 del 29/03/1967 con agibilità del 14/04/1980 n.59 cui hanno fatto seguito:

*Opere iniziate dopo la data del 01/09/1967*

- Licenza edilizia n. 612 del 24/11/1967 con agibilità del 21/04/1980 n.70. -----
- Licenza edilizia n. 669 del 31/08/1968 con agibilità del 21/04/1980 n.69. -----
- Licenza edilizia n. 397 del 25/07/1969. -----
- Licenza edilizia n. 797 del 16/12/1970 con agibilità e abitabilità del 21/04/1980 n.68. -----
- Licenza edilizia n. 337 del 13/07/1971 con agibilità del 21/04/1980 n.69. -----
- Licenza edilizia n. 517 del 24/07/1975. -----
- Licenza edilizia n. 798 del 18/11/1975. -----
- Licenza edilizia n. 618 del 14/07/1976. -----
- Licenza edilizia n. 619 del 14/07/1976. -----
- Concessione edilizia n. 337 del 04/04/1980. -----
- Autorizzazione edilizia n. 31 del 26/08/1981. -----
- Concessione edilizia n. 1080 del 02/09/1981. -----
- Autorizzazione edilizia n. 577/A del 10/09/1982. -----
- Concessione edilizia n. 872 del 10/08/1985. -----
- Autorizzazione edilizia n. 736 del 05/07/1986. -----
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1873 del 11/12/1987. -----
- Autorizzazione edilizia n. 262 del 18/02/1988. -----
- Autorizzazione edilizia n. 1357 del 12/09/1990 con agibilità del 11/04/2001 n.4379. -----
- Denuncia di inizio attività edilizia opere interne n. 1327/2001 del 19/07/01. -----
- Denuncia di inizio attività edilizia n. 1633/2002 del 23/09/02. ----
- Variante n. 460/2003 del 19/03/2003. -----
- Denuncia di inizio attività edilizia n. 815/2003 del 15/05/03, conformità n. 30895/2003 del 27/05/03.
- Denuncia di inizio attività edilizia n. 816/2003 del 15/05/03. ---
- Permesso di costruire n. 198/2012 del 27/09/2012 per manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso. -----
- Scia di variante al Permesso di costruire n. 198/2012 del 27/09/2012 recepita in data 07/12/2012.

Tutti rilasciati dal Comune di Piacenza. -----

2.8.2. Situazione urbanistica

*Variante generale di P.R.G. approvata dalla G.P. con delibera n.127 del 29/03/2001*: il terreno su cui è ubicato l'immobile risulta qualificato quale "Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva caratterizzato dalla copresenza della funzione residenziale collegata agli insediamenti produttivi e di varie funzioni terziarie" disciplinato dall'art. 29 delle N.T.A. -----

*Norme tecniche di attuazione e indici*: "Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva caratterizzato dalla copresenza della funzione residenziale collegata agli insediamenti produttivi e di varie funzioni terziarie". -----

*Normativa funzionale*: Usi previsti U1/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4 , U2/8, U2/9 , U3/1, U3/2 , U5/1; Usi regolati U1/1 = max 10% Su. -----

*Indici urbanistici, ecologici, altezze:* In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione (lotto libero)  $U_f = 0,5$  mq/mq,  $I_p = 30\%$ ,  $H=10$ m (ad esclusione dei volumi tecnici),  $A = 1$  albero/100 mq;  $A_r = 2$  Arbusti/100mq . -----

*PSC/RUE adottato dal C.C. ed in corso di pubblicazione G.P. con atti n.6 del 10/03/2014, n.7 del 17/03/2014, n.9 del 31/03/2014, n.10 del 01/04/2014, n.11 del 07/04/2014, n.12 del 14/04/2014, n.13 del 15/04/2014:* il terreno su cui è ubicato l'immobile risulta classificato quale "Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva caratterizzato dalla copresenza della funzione residenziale collegata agli insediamenti produttivi e di varie funzioni terziarie" disciplinato dall'art. 181 delle N.T.A. *Normativa funzionale:* Usi previsti U1/1 , U2/1, U2/2 , U2/3, U2/4 , U2/8, U2/9 , U3/1, U3/2 , U5/1 U5/2; L'uso U2/1 è consentito esclusivamente per l'insediamento di medie strutture di cui all'art. 22 p.a; Usi regolati: U1/1 = max 10% S.ED. ; U2/1 = max 50%  $U_f$ . -----

*Indici urbanistici, ecologici, altezze:* In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione  $U_f = 0,5$  mq/mq,  $S_p = 30\%$  ,  $H=10$ m (ad esclusione dei volumi tecnici),  $A = 1$  albero/100 mq;  $A_r = 2$  Arbusti/100mq. -----

## 2.9. **Giudizi di conformità:**

2.9.1. Conformità edilizia. Nessuna difformità. -----

2.9.2. Conformità catastale. L'immobile risulta accatastato dal 02/01/2013. Nella planimetria catastale sono presenti lievi inesattezze per quanto concerne le partizioni interne dei locali del piano interrato. Come conseguenza, occorre procedere alla regolarizzazione delle planimetrie. -----

2.9.3. Conformità urbanistica. Nessuna difformità. Il tipo di attività in corso nell'immobile è compatibile con gli usi ammessi dagli strumenti urbanistici. -----

2.9.4. Corrispondenza dati catastali/atto. L'atto di provenienza è conforme ai dati catastali. -----

## 3. **FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N.3**

Il sottoscritto perito, accertata la consistenza del bene in oggetto, preso atto della sua configurazione, dei confini e della possibile integrazione fisica, indipendentemente dallo stato attuale, ritiene che detto bene debba essere venduto in un unico lotto. Qualora il bene venisse accorpato all'unità immobiliare confinante (sia in senso verticale che orizzontale), la disponibilità dei beni accorpabili in periodi diversi al termine dei rispettivi contratti di locazione potrebbe in certe situazioni limitare il valore dei beni stessi.

## 4. **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA N.3:**

### 4.1. **Fonti d'informazione**

Le fonti d'informazione consultate sono state: Ufficio Tecnico Ag. Territorio di Piacenza, Ufficio Tecnico di Comune di Piacenza, Operatori Immobiliari del Comune di Piacenza. -----

### 4.2. **Stima del lotto**

Il sottoscritto perito, in ordine alla determinazione del valore in comune commercio dei beni che formano la consistenza del lotto: ----

- considerata l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, manutenzione e completamento dell'edificio, di parti dell'edificio, dei piazzali e degli impianti fissi di servizio all'immobile; ----
- effettuate indagini nella zona interessata per quanto attiene la contrattazione di compravendita di immobili simili a quelli oggetto di stima; ----
- tenuto conto della loro destinazione d'uso accertata e/o eventualmente modificabile in caso di alienazione e considerata l'ubicazione della zona in cui si trovano i beni; ----
- tenuto conto delle pertinenze di cui sono dotati; ----
- considerata l'utenza del bene e la disponibilità del bene stesso; ----
- tenuto conto delle servitù attive e passive di cui esso è gravato; ----

- tenuto altresì conto della visibilità e della posizione commerciale felice dell'immobile nei confronti della viabilità; ----

ritiene che, per la valutazione del lotto, si possa adottare il metodo sintetico comparativo. ----

Il criterio di stima utilizzato risulta attuato attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato per beni analoghi, alle perizie di valutazione degli immobili commerciali della stessa tipologia e dei valori minimi di riferimento ai fini IMU. Dall'analisi dei suddetti valori ed utilizzando il criterio di stima sintetica comparativa, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli edifici che possono risultare discriminanti ed ingenerare il livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. In particolare si è tenuto in considerazione della facilità di accesso e della posizione logistica del bene. -----

#### 4.2.1. Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq	VALORE UNI. (Eur/mq)	VALORE LORDO (Eur)
<b>Unità immobiliare ad uso terziario</b>			
Locali piano terreno e interrato, aree di pertinenza esclusiva	394,03	2500,00	985.075,00
<b>Totale</b>			985.075,00
VALORE DI MERCATO LORDO			<b>985.075,00</b>

#### 4.2.2. Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Al valore di mercato lordo arrotondato per difetto di €. 985.075,00 debbono essere dedotte le spese di regolarizzazione delle difformità valutabili in Euro 1.500,00 per rettifiche catastali della proprietà. -- In aggiunta occorre applicare, invece, una deduzione del 5% per tener conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile, contrattualmente bloccata fino al 31/01/2019. -----

Il valore di mercato arrotondato del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova risulta pertanto determinato in Eur. **971.754,00**; (infatti risulta: 985.075,00 – (1.500,00 + 5% x 985.075,00) = 934.321,25). -----

#### 4.2.3. Valore di Vendita

Il valore di vendita viene determinato procedendo ad una ulteriore riduzione del 10% del valore di mercato, così come determinato al paragrafo 4.2.2, per tener conto dei maggiori oneri indotti dall'assenza di garanzia per vizi occulti, dalla natura della vendita di liquidazione, oltre che dell'attuale particolare congiuntura economica in atto che vive una fase di contrazione del mercato immobiliare.

Per concludere il valore di vendita risulta: -----

- N. 1 immobile ad uso ristorazione con annesse pertinenze esclusive.	€.	934.321,00
- Abbattimento a forfait del 10% per maggiori oneri	€.	<u>93.432,10</u>
Restano	€..	840.888,90

**Valore di stima arrotondato per difetto € 840.888,00 (diconsi euroottocentoquarantamilaottocentoottantotto/00).** -----

#### 4.2.4. Applicazione dell'IVA

Il trasferimento degli immobili comporta il pagamento dell'IVA, in quanto gli stessi costituiscono beni strumentali. -----

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

----- \*\*\*\*\* -----

## LOTTO N.4

### **Beni in Comune di Piacenza**

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE

Immobilie “ad uso esposizione e vendita” in Piacenza, via Emilia Pavese n. 107

I beni immobili oggetto della determinazione del loro valore in comune commercio sono costituiti da:  
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locali commerciali “ad uso esposizione e vendita” di circa 217 mq al piano terreno, oltre aree scoperte pertinenziali ad uso esclusivo. -----

Trattasi di un’unità immobiliare inserita all’interno di un edificio condominiale fronte-strada alla periferia della città, facente parte di un complesso di fabbricati produttivi e commerciali ristrutturati da oltre un decennio in una zona caratterizzata da un intenso traffico viabilistico nelle vicinanze del casello autostradale Piacenza-Torino. -----

I beni immobili oggetto della determinazione del loro valore in comune commercio sono costituiti da:

##### Identificazione catastale:

Foglio 38, particella n.303 sub. 17 e n.326 sub 13 (graffati), categoria D/8, classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita Euro 1.800,00, indirizzo catastale: via Emilia Pavese n. 107, piano: T, intestato a Morpho S.r.l.. -----

Coerenze: al piano terra, via Emilia Pavese e ragioni di cui ai mappali n.303 sub. 21 e n.326 sub 17 (graffati), area scoperta esclusiva identificata con mappale n.303 sub 20 e 326 sub 16 (graffati) e ragioni di cui ai mappali n.303 sub. 16 e n.326 sub 12 (graffati), salvo altri e come in fatto; all’area esclusiva in un sol corpo nel cortile interno, ragioni di cui ai mappali n.303 sub. 14, n.326 sub 10 e n.327 sub 8 (graffati), area scoperta esclusiva identificata con mappale n.303 sub 20 e 326 sub 16 (graffati), salvo altri e come in fatto. -----

L’immobile è asservito da area pertinenziale scoperta di uso esclusivo posta nel cortile interno destinata a parcheggio auto, oltre che di area esclusiva a lato della via Emilia Pavese. In aggiunta vanta diritto di passaggio pedonale e carraio nell’area cortilizia interna. -----

Cfr. Allegato A1: estratto di mappa. Cfr. Allegato B1: visura catastale. Cfr. Allegato C1<sub>D</sub>: planimetria catastale. -----

I locali dell’immobile occupano il piano terreno della porzione centrale dell’edificio. -----

L’edificio venne costruito negli anni “60” e sottoposto a modifiche, ristrutturazioni e divisioni fino all’anno 2015. La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile sviluppa n. 2 piani fuori terra ed un piano interrato. Non risulta formalizzata ad oggi alcuna costituzione di condominio. -----

#### 2. DESCRIZIONE E RIEPILOGO VALUTAZIONE

##### 2.1. Valutazione

- Consistenza commerciale complessiva dell’unità principale:	mq 243,72
- Consistenza commerciale complessiva degli accessori esterni:	mq 0,00
- Valore di Mercato dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 577.456,00
- Valore di vendita giudiziaria dell’immobile:	€. 519.710,00
- Data della valutazione:	20/05/2016

##### 2.2. Intestazione e titolo.

Morpho S.r.l. con sede in Piacenza, via Emilia Pavese n. 107, C.F. 01256720333 – Proprietà per 1/1. L’intestazione catastale dell’unità immobiliare è conforme alle risultanze emerse presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia del territorio (ex Conservatoria dei RR.II) (cfr. Allegato 01: ispezione ipotecaria per C.F. n. PC 10458/3 del 24/02/2016). -----

##### 2.3. Provenienza.

La piena proprietà dell'unità immobiliare pervenne a Morpho S.r.l. per atto di trasformazione di società a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 repertorio nn. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto il 23/12/2013 ai nn. 13049/9396 con conseguente voltura e trascrizione dei beni. -----

#### 2.4. Stato di possesso al momento del sopralluogo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi, in forza di contratto di locazione in corso dal 01/08/2015 e prossima scadenza al 31/07/2021. L'immobile è stato ceduto in locazione in abbinamento ad altro immobile confinante di proprietà dell'Istituto finanziario Credit Agricole Leasing S.p.a.. Nei locali non sono presenti arredi ed attrezzature di proprietà della ditta fallita. -----

#### 2.5. Descrizione (cfr. Allegato A1 e C<sub>1D</sub>: planimetrie catastali; cfr. foto da n. 37 a n. 42).

Trattasi di un'unità immobiliare "ad uso terziario" posta al piano terra della porzione di edificio di "2 piani fuori-terra ed uno interrato", attualmente utilizzata per esposizione, vendita e servizi connessi alla vendita di moto-veicoli. -----

La configurazione strutturale dell'edificio è ottenuta con una maglia di muri, pilastri e travi in cemento armato, vincolati agli impalcati di piano terra, intermedi e alle falde di copertura realizzate con solai in latero-cemento; la protezione della copertura è ottenuta quasi generalmente con tegole di laterizio.

Le superfici opache esterne dell'edificio sono realizzate mediante murature di tamponamento in laterizio semipieno non isolate, intonacate su ambo i lati; le superfici esterne/interne risultano ben tinteggiate. Le aperture d'accesso e le superfici trasparenti delle vetrine di facciata sono ottenute con serramenti verticali metallici ed elementi vetrati stratificati con "vetrocamera". -----

Caratteristiche e tipologie edilizie. Al piano terreno sono distribuiti e collegati fra loro più parti di un ampio salone espositivo e servizi di vendita, oltre il blocco dei servizi igienici. -----

Il salone di vendita presenta forma poligonale e risulta corredato di ampie vetrine sul lato in affaccio alla via Emilia Pavese; nel salone risultano ricomprese due zone separate per l'esposizione e per i servizi di vendita (officina) ed un'area attraverso cui accedere dal cortile con le moto tramite rampa. - Il blocco dei servizi risulta costituito da due locali wc di cui uno per disabili, disimpegnati da un capiente antibagno, accessibile tramite corridoio dall'area di vendita. -----

La suddivisione interna dei locali risulta ottenuta con muri portanti e non portanti intonacati e tinteggiati; i muri portanti sono di cls armato e laterizio forato; quelli non portanti, in laterizio forato. I servizi igienici, sono ben rivestiti con una piastrellatura igienizzante di tipo ceramico di buon livello qualitativo. I soffitti sono indistintamente costituiti da elementi modulari metallici o da lastre di "gesso" (nei bagni), ribassate rispetto all'intradosso del solaio ad una quota variabile da 3,12 m a 3,45 m; nei controsoffitti predetti sono incastonati gli apparecchi illuminanti e le prese d'aria dell'impianto di aspirazione. -----

La pavimentazione risulta eseguita con piastrelle ceramiche di varia dimensione e qualità; quelle utilizzate per la sala vendita presentano, infatti dimensioni e caratteristiche di livello qualitativo superiore. -----

I vani di accesso esterni sono corredati di porte e ampie aperture metalliche anche vetrate. Una serranda scorrevole è posta in affaccio sul cortile interno per consentire l'accesso dei motoveicoli tramite rampa. Le porte interne dei locali dell'area di esposizione e vendita sono realizzate in legno tamburato di colore bianco; allo stesso modo quelle dei locali di servizio igienico. ----

Complessivamente il grado di finitura dell'immobile risulta eccellente e lo stato di conservazione ottimo, con particolare riferimento allo stato degli intonaci, dei tinteggi, delle verniciature, dei rivestimenti, dei pavimenti, dei soffitti e dei serramenti interni ed esterni. -----

Dotazioni impiantistiche. L'immobile risulta corredato delle seguenti dotazioni impiantistiche: -----

- a) Impianto idrico. L'edificio è allacciato all'acquedotto comunale che alimenta i servizi igienici e le dotazioni idriche (servizi igienici, etc.) dell'immobile. -----

- b) Impianto fognatura L'edificio è allacciato alla rete fognaria comunale in cui conferiscono i reflui di scarico della cucina dei servizi igienici dell'immobile e quelli delle acque meteoriche provenienti dalla copertura e dai piazzali attraverso un sistema fognario di tipo misto, costituito da tubazioni e pozzetti di raccolta. -----

- c) *Impianto di riscaldamento* L'immobile è riscaldato al piano terreno mediante fan coils alimentati da un impianto ad acqua calda; il generatore termico a gas metano dell'impianto è collocato in vano comune apposito, i fan coils nei vari locali dell'edificio. -----
- d) *Impianto di raffrescamento estivo*. L'immobile è raffrescato mediante un impianto idronico alimentato da una pompa di calore elettrica posizionato sulla copertura. -----
- e) *Impianto di rinnovo aria*. L'immobile è dotato di impianto di rinnovo aria di recentissima realizzazione (solo aspirazione). -----
- f) *Impianto elettrico*. I locali sono serviti da un impianto di illuminazione e di forza motrice mediante rete elettrica alimentata in bassa tensione e 380-220V. L'energia viene consegnata dall'Ente distributore attraverso apposito dispositivo autonomo di contabilizzazione. -----
- g) *Impianti fissi antincendio*. L'immobile è provvisto di idranti fissi UNI 45 antincendio; i cortili esterni sono dotata di rete di adduzione idrica per idranti fissi esterni alimentata dall'acquedotto comunale. -

Complessivamente la situazione impiantistica interna ed esterna dell'immobile risulta soddisfacente e lo stato di conservazione discreto, con particolare riferimento allo stato degli impianti di climatizzazione ed elettrico. Risultano disponibili le documentazioni e le certificazioni di conformità impiantistica per le parti di più recente realizzazione. -----

Aree scoperte. Le aree scoperte di pertinenza dell'edificio sono costituite da piazzali ed aree di transito di cui una parte ad uso esclusivo ed identificate con mappali specifici o con quelli dell'immobile. In particolare, i piazzali risultano indistintamente inghiaciati e normalmente pavimentati con conglomerato bituminoso; la parte est è realizzata con blocchetti di cls. di cemento. Complessivamente lo stato di finitura delle pavimentazioni esterne risulta buono e lo stato di conservazione discreto, con esclusione di alcune porzioni d'area di passaggio comune localizzate nella parte est predetta in cui le stesse risultano danneggiate. -----

Superficie commerciale. Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Lo sviluppo del calcolo dei locali e delle aree esterne di pertinenza viene riportato nella seguente tabella T4. -----

Tabella T.4 – Calcolo delle superfici dell'unità immobiliare e delle aree di pertinenza esclusiva

DESCRIZIONE	Calcoli	Superficie reale	Fattore di calcolo	Superficie di calcolo
<b>Unità immobiliare(uso terziario)</b>				
Locali p. terra (esposizione vendita, serv. igienici, etc.).	$(14,4 \times 11,75) + (7,8 \times 4,4) + 0,5 \times (4,2 + 7,8) \times 2,3 =$	217,32	1	217,32
<b>Totale locali</b>		<b>217,32</b>		<b>217,32</b>
<b>Aree di pertinenza esclusiva</b>				
Area esterna (posti macchina)	$17,6 \times 5,0 =$	88,00	0,2	17,60
Area esterna (via Emilia Pavese)	$22,0 \times 3,0 =$	66,00	0,2	13,20
<b>Totale aree di pertinenza</b>		<b>132,00</b>		<b>30,80</b>

## 2.6. Vincoli ed oneri giuridici.

Il bene risulta gravato nel ventennio da:

- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

2.6.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna. -----

2.6.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno. -----

2.6.3. Altre limitazioni d'uso. Le servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, di elettrodotto, di impianto e di esercizio di cabina per la trasformazione dell'energia elettrica, di scarico di

acque meteoriche, quali costituite e regolamentate con agli atti del notaio Bernardelli L. in data 09/06/1960 nn. 242/118 di repertorio ed in data 20/09/1960 nn. 344/155 di repertorio, con atto per autentica del notaio Vegezzi A. del 28/09/1971 n. 11545, registrato a Piacenza il 16/10/1971 al n. 16607 e trascritto l' 11/11/1971 ai nn. 7705/6423, nonché con atto notaio Fermi P. del 07/07/1976 registrato a Piacenza il 27/7/1976 al n. 3358 e trascritto a Piacenza il 30/07/1976 ai nn. 6038/5189. La partecipazione alla manutenzione ordinaria e straordinaria per la quota millesimale determinata sulle parti comuni di proprietà adibite alla viabilità pedonale e carraia. -----

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

2.6.4. Ipoteca volontaria attiva, in data 17/12/2008 con atto a rogito a rogito del notaio Boscarelli V. ai nn. 71099/27036 di repertorio, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 23/12/2008 ai nn. 20823/3563 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a., derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per un importo del capitale di €. 1.000.000,00, oltre interessi e spese (durata ipoteca: 20 anni). -----

2.6.5. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Sentenza di fallimento, in attuale corso di trascrizione. -----  
 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta in data 27/11/2015 a Piacenza ai nn. 13896/1684 – Pubblico ufficiale del Tribunale di Rimini rep. n. 2432/2015 del 14/11/2015. -----

2.6.6. Altre trascrizioni: Nessuna. -----

2.6.7. Altre limitazioni d'uso: Nessuna. -----

2.7. **Attuali e precedenti proprietari:**

2.7.1. Attuale proprietario: Morpho S.r.l. in seguito ad atto pubblico di trasformazione di società a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 rep. n. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 23/12/2013 ai nn. 13049/9396 con conseguente voltura e trascrizione dei beni.

2.7.2. Precedenti proprietari:

S.p.a., in forza dell'atto a rogito del notaio Boscarelli V. in data 09/09/2008 ai nn. 70525/26647 di repertorio, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 25/09/2008 ai nn.15624/10196; S.p.a., in forza dell'atto a rogito del notaio Boscarelli V. in data 19/04/2004 al n. 59560 di repertorio, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 06/05/2004 ai nn. 7023/5033. -----

2.8. **Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

2.8.1. Pratiche edilizie. In base alle ricerche effettuate presso la sede della società fallita ed il Servizio Urbanistica del Comune di Piacenza, l'immobile venne costruito con interventi successivi in forza dei seguenti provvedimenti edilizi: -----

*Opere iniziate prima della data 01/09/1967*

- Licenza edilizia n. 607 rilasciata in data 11/07/1960 con abitabilità/agibilità del 12/03/1976 n.67 nonché in data 13/03/1976 nn. 71, 74, e 76 . -----  
 - Licenza edilizia n. 342 del 28/04/1961. -----  
 - Licenza edilizia n. 688 del 08/08/1961 con agibilità del 12/03/1976 n.63. -----  
 - Licenza edilizia n. 209 del 27/03/1963 con agibilità del 12/03/1976 n.65. -----  
 - Licenza edilizia n. 408 del 27/03/1963 con agibilità del 12/03/1976 nn.64, 66, 69 nonché in data 13/03/1976 n.73 . -----  
 - Licenza edilizia in sanatoria n. 120 del 14/03/1967. -----  
 - Licenza edilizia n. 264 del 29/03/1967 con agibilità del 14/04/1980 n.59 cui hanno fatto seguito:

*Opere iniziate dopo la data del 01/09/1967*

-Licenza edilizia n. 612 del 24/11/1967 con agibilità del 21/04/1980 n.70. -----  
 - Licenza edilizia n. 669 del 31/08/1968 con agibilità del 21/04/1980 n.69. -----  
 - Licenza edilizia n. 397 del 25/07/1969. -----

- Licenza edilizia n. 797 del 16/12/1970 con agibilità e abitabilità del 21/04/1980 n.68. -----
- Licenza edilizia n. 337 del 13/07/1971 con agibilità del 21/04/1980 n.69. -----
- Licenza edilizia n. 517 del 24/07/1975. -----
- Licenza edilizia n. 798 del 18/11/1975. -----
- Licenza edilizia n. 618 del 14/07/1976. -----
- Licenza edilizia n. 619 del 14/07/1976. -----
- Concessione edilizia n. 337 del 04/04/1980. -----
- Autorizzazione edilizia n. 31 del 26/08/1981. -----
- Concessione edilizia n. 1080 del 02/09/1981. -----
- Autorizzazione edilizia n. 577/A del 10/09/1982. -----
- Concessione edilizia n. 872 del 10/08/1985. -----
- Autorizzazione edilizia n. 736 del 05/07/1986. -----
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1873 del 11/12/1987. -----
- Autorizzazione edilizia n. 262 del 18/02/1988. -----
- Autorizzazione edilizia n. 1357 del 12/09/1990 con agibilità del 11/04/2001 n.4379. -----
- Denuncia di inizio attività edilizia opere interne n. 1327/2001 del 19/07/01. -----
- Denuncia di inizio attività edilizia per interventi di ristrutturazione n. 1312/2004 del 08/04/04 e successiva variante n. 0237/2005 del 24/02/05 con fine lavori del 27/09/2007. ---
- Denuncia di inizio attività edilizia n. 651/2007 del 20/04/07 per interventi di manutenzione straordinaria al piano terra e primo. -----
- Denuncia di inizio attività edilizia n. 1312 del 22/10/08 per interventi di risanamento conservativo al piano terra. -----
- Permesso di costruire n.162/09 del 25/06/2009 in variante alla DIA n1312/2008 per ampliamento di fabbricato commerciale con parziale cambio di destinazione d'uso e successiva agibilità con scheda tecnica descrittiva n.490/09 presentata in data 13/07/2009 e depositata in data 21/09/2009. -----
- S.C.I.A. n. 3092/2015 presentata in data 08/06/2015 e successivo rilascio di certificato di conformità edilizia e di agibilità di cui l'autorizzazione n. 36/2016 in data 08/03/2016 prot. 20865.

Tutti rilasciati dal Comune di Piacenza

### 2.8.2. Situazione urbanistica

*Variante generale di P.R.G. approvata dalla G.P. con delibera n.127 del 29/03/2001:* il terreno su cui è ubicato l'immobile risulta qualificato quale "Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva caratterizzato dalla copresenza della funzione residenziale collegata agli insediamenti produttivi e di varie funzioni terziarie" disciplinato dall'art. 29 delle N.T.A.. -----

*Norme tecniche di attuazione e indici:* "Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva caratterizzato dalla copresenza della funzione residenziale collegata agli insediamenti produttivi e di varie funzioni terziarie". -----

*Normativa funzionale:* Usi previsti U1/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/8, U2/9, U3/1, U3/2, U5/1; Usi regolati U1/1 = max 10% Su. ----

*Indici urbanistici, ecologici, altezze:* In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione (lotto libero)  $U_f = 0,5$  mq/mq,  $I_p = 30\%$ ,  $H=10$ m (ad esclusione dei volumi tecnici),  $A = 1$  albero/100 mq;  $A_r = 2$  Arbusti/100mq. -----

*PSC/RUE adottato dal C.C. ed in corso di pubblicazione G.P. con atti n.6 del 10/03/2014, n.7 del 17/03/2014, n.9 del 31/03/2014, n.10 del 01/04/2014, n.11 del 07/04/2014, n.12 del 14/04/2014, n.13 del 15/04/2014:* il terreno su cui è ubicato l'immobile risulta classificato quale "Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva caratterizzato dalla copresenza della funzione residenziale collegata agli insediamenti produttivi e di varie funzioni terziarie" disciplinato dall'art. 181 delle N.T.A.

*Normativa funzionale:* Usi previsti U1/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/8, U2/9, U3/1, U3/2, U5/1 U5/2; L'uso U2/1 è consentito esclusivamente per l'insediamento di medie strutture di cui all'art. 22 p.a; Usi regolati: U1/1 = max 10% S.ED. ; U2/1 = max 50%  $U_f$ . -----

*Indici urbanistici, ecologici, altezze:* In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione  $U_f = 0,5$  mq/mq,  $S_p = 30\%$ ,  $H=10$ m (ad esclusione dei volumi tecnici),  $A = 1$  albero/100 mq;  $A_r = 2$  Arbusti/100mq. -----

**2.9. Giudizi di conformita':**

2.9.1. Conformità edilizia. Non sono state rilevate difformità edilizie. -----

2.9.2. Conformità catastale. Non sono state rilevate difformità catastali. -----

2.9.3. Conformità urbanistica. Gli interventi eseguiti e le destinazioni d'uso sono conformi, in quanto previsti nei parametri urbanistici vigenti. -----

2.9.4. Corrispondenza dati catastali/atto. L'atto di provenienza è conforme ai dati catastali. -----

**3. FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N.4**

Il sottoscritto perito, accertata la consistenza del bene in oggetto, preso atto della sua configurazione, dei confini e della possibile separazione fisica tecnicamente eseguibile, indipendentemente dallo stato attuale, ritiene che detto bene possa essere venduto in un unico lotto. Qualora il bene venisse accorpato all'unità immobiliare confinante, la disponibilità dei beni accorpabili nello stesso periodo al termine del contratto di locazione in corso potrebbe aumentare il valore dei beni stessi. -----

**4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA N.4:****4.1. Fonti d'informazione**

Le fonti d'informazione consultate sono state: Ufficio Tecnico Ag. Territorio di Piacenza, Ufficio Tecnico di Comune di Piacenza, Operatori Immobiliari del Comune di Piacenza. -----, -----

**4.2. Stima del lotto**

Il sottoscritto perito, in ordine alla determinazione del valore in comune commercio dei beni che formano la consistenza del lotto: -----

- considerata l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, manutenzione e completamento dell'edificio, di parti dell'edificio, dei piazzali e degli impianti fissi di servizio all'immobile; -----
- effettuate indagini nella zona interessata per quanto attiene la contrattazione di compravendita di immobili simili a quelli oggetto di stima; -----
- tenuto conto della loro destinazione d'uso accertata e/o eventualmente modificabile in caso di alienazione e considerata l'ubicazione della zona in cui si trovano i beni; -----
- tenuto conto delle pertinenze di cui sono dotati; -----
- considerata l'utenza dei beni e la disponibilità dei beni stessi; -----
- tenuto conto delle servitù attive e passive di cui sono gravati; -----
- tenuto altresì conto della visibilità e della posizione commerciale felice dell'immobile nei confronti della viabilità; -----

ritiene che, per la valutazione del lotto, si possa adottare il metodo sintetico comparativo. -----

Il criterio di stima utilizzato risulta attuato attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazione degli immobili commerciali della stessa tipologia e dei valori minimi di riferimento ai fini IMU. Dall'analisi dei suddetti valori, ed utilizzando il criterio di stima sintetica comparativa, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli edifici che possono risultare discriminanti ed ingenerare il livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. In particolare si è tenuto in considerazione della facilità di accesso, delle dotazioni impiantistiche e della posizione logistica del bene.

**4.2.1. Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero.**

DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq	VALORE UNI. (Eur/mq)	VALORE LORDO (Eur)
<b>Unità immobiliare ad uso commerciale</b>			
Locali p.terreno, aree pertinenza esclusiva	248,12	2450,00	607.849,00
<b>Totale</b>			607.849,00

VALORE DI MERCATO LORDO			<b>607.849,00</b>

#### 4.2.2. Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Al valore di mercato lordo arrotondato per difetto di Eur 607.849,00 non debbono essere dedotte spese di regolarizzazione, in assenza di difformità; occorre, invece, applicare una deduzione del 5% per tener conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile. -----

Il valore di mercato arrotondato del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova risulta pertanto determinato in Eur **577.456,00**; (infatti, risulta:  $607.849,00 - 5\% \times 607.849,00 = 577.456,55$ ).

#### 4.2.3. Valore di Vendita

Il valore di vendita viene determinato procedendo ad una ulteriore riduzione del 10% del valore di mercato, così come determinato al paragrafo 4.2.2, per tener conto dei maggiori oneri indotti dall'assenza di garanzia per vizi occulti, dalla natura della vendita di liquidazione, oltre che dell'attuale particolare congiuntura economica in atto che vive una fase di contrazione del mercato immobiliare. Per concludere il valore di vendita risulta: ----

- N.1 immobile ad uso commerciale con annesse pertinenze esclusive	€.	577.456,00
- Abbattimento a forfait del 10% per maggiori oneri	€.	<u>57.745,60</u>
Restano	€.	519.710,40

**Valore di stima arrotondato per difetto € 519.710,00 (diconsi eurocinquecentodiciannovemila-settecentodieci/00).** -----

#### 4.2.4. Applicazione dell'IVA

Il trasferimento degli immobili comporta il pagamento dell'IVA, in quanto gli stessi costituiscono beni strumentali. -----



## LOTTO N.5

### **Beni in Comune di Rottofreno**

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE

##### Appezamento di "terreno" in S. Nicolò, strada di Rivatrebbia

Il bene immobile oggetto della determinazione del valore in comune commercio è costituito da: -----

- Piena proprietà per la quota di 2/3 di terreno nudo "urbanizzabile di nuova previsione" di catastali ettari 00.32.00. -----

Trattasi di un appezzamento di terreno di natura agraria posizionato con un lato fronte-strada sulla strada di Riva-trebbia, all'altezza del Campo Sportivo Comunale di S. Nicolò (PC). -----

##### Identificazione catastale:

Foglio 19 particella 396 (catasto terreni), qualità: Incolto produttivo, classe U, superficie 32 are 00 ca, reddito domenicale Euro 0,99, reddito agrario Euro 0,33, intestato a Morpho S.r.l. -----

Coerenze: in circondario, partendo da nord e proseguendo in senso orario con ragioni di cui ai mappali n.395, n.580, n.397, strada comunale di Riva Trebbia, salvo altri e come in fatto. -----

Cfr. Allegato A2: estratto di mappa. Allegato B2: visura catastale. -----

#### 2. DESCRIZIONE E RIEPILOGO VALUTAZIONE

##### 2.1 Valutazione

- Consistenza commerciale complessiva dell'unità principale:	mq 3200,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	mq 00,00
- Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto di diritto ed <u>in quota</u> (2/3) in cui si trova:	€ 127.500,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile in quota di 2/3 :	€ 114.750,00
- Data della valutazione:	20/05/2016

##### 2.2 Intestazione e titolo.

Morpho S.r.l. con sede in Piacenza, via Emilia Pavese n. 107, C.F. 01256720333 – Proprietà per 2/3. L'intestazione catastale dell'unità immobiliare non è conforme alle risultanze emerse presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del territorio (ex Conservatoria dei RR.II) (cfr. Allegato 02: ispezione ipotecaria per C.F. n. PC 24999/3 del 13/04/2016). -----

La visura catastale riporta una quota di proprietà pari a 1/1 in luogo della quota effettiva di 2/3. -----

##### 2.3 Provenienza.

La piena proprietà dell'unità immobiliare per la quota di 2/3 pervenne a Morpho S.r.l. per atto di trasformazione di società a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 rep. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto il 23/12/2013 ai nn. 13049/9396 con conseguente voltura e trascrizione dei beni. -----

##### 2.4 Stato di possesso al momento del sopralluogo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta completamente libero e sgombro di materiali e attrezzature.

##### 2.5 Descrizione (Cfr. Allegato A2: estratto di mappa; cfr. foto da N.43 a N.45).

Trattasi di un terreno pianeggiante a forma di parallelogramma, compreso tra la strada Comunale di Riva Trebbia ed un'area recintata adibita a magazzino di materiale edile, al limitare del centro abitato di S. Nicolò e non lontano dalla sponda sinistra del torrente Trebbia; il terreno si presenta privo di coltivazioni significative e senza sistemi irrigui regolamentati. Il terreno non risulta recintato, ad esclusione del lato confinante col predetto magazzino; è attraversato in parte dalla fognatura comunale. -----

Il bene, pur mantenendo ancora la sua connotazione agraria, risulta limitrofo a zone destinate alle attrezzature sportive ed alla residenza. -----

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono di fatto inadeguati, se si esclude il parcheggio a servizio del campo sportivo comunale. I più importanti centri limitrofi sono Piacenza (c.a 2,5 km) e Rottofreno (c.a 4 km). -----

Superficie commerciale. La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata adottando la superficie catastale indicata nella visura acquisita presso l'Agenzia del Territorio. Il valore della superficie del terreno viene riportato nella tabella seguente T.5. -----

Tabella T.5 – Superfici dell'unità immobiliare

DESCRIZIONE	Calcoli	Superficie (mq)
<b>Terreno</b>		
particella n. 396 del foglio 19	-----	3200 ,00
<b>Totale area terreno</b>		3200 ,00

## 2.6. Vincoli ed oneri giuridici.

Il bene risulta gravato nel ventennio da:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

### 2.6.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: -----

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta in data 14/12/2007 a Piacenza ai nn. 21248/4337 – Pubblico ufficiale del Tribunale rep. n. 1782/2015 del 07/12/2007 a favore di e a carico di oltre successivo atto integrativo di cui l'annotazione n.817 del 06/08/2014 per restrizione di beni. ----

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta in data 10/06/2011 a Piacenza ai nn. 8483/1582 – Pubblico ufficiale del Tribunale rep. n. 5409/2011 del 10/05/2011 a favore di e a carico di, oltre successivi atti integrativi di cui le annotazioni n.1523 del 31/10/2012 e n.818 del 06/08/2014 per restrizione di beni. -----

### 2.6.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

2.6.3. Altre limitazioni d'uso. Servitù di fognatura costituita con atto per autentica del notaio Toscani M. in data 29/03/2010 repertorio nn. 149153/41394, registrato a Piacenza e trascritto il 16/04/2010 ai nn. 5638/3788. -----

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

### 2.6.4. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Sentenza di fallimento, in attuale corso di trascrizione. -----

### 2.6.5. Altre trascrizioni: Nessuna. -----

### 2.6.6. Altre limitazioni d'uso: Nessuna. -----

## 2.7. Attuali e precedenti proprietari:

### 2.7.1. Attuale proprietario:

- Morpho S.r.l., per la quota di 2/3, a seguito dell'atto di trasformazione di società a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 rep. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto il 23/12/2013 ai nn. 13049/9396 con conseguente voltura e trascrizione dei beni. -----

- \* per la quota di 1/3, a seguito della successione del padre, apertasi in data , dichiarazione registrata a Piacenza al n. 2150 vol. 315, trascritta a Piacenza il 27/09/1996 ai nn. 8946/6887, nonché a seguito della successione della madre apertasi in data

dichiarazione registrata a Piacenza al n. 1268 vol. 322, trascritta a Piacenza il 16/10/2001 ai nn. 12157/9180. -----

### 2.7.2 Precedenti proprietari:

- “ S.p.a. per la quota di 2/3, in forza di atto a rogito del notaio Boscarelli V. del 04/05/2010 nn. 73394/28382 di repertorio, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 25/05/2010 ai nn. 7651/5073; -----  
 - in forza di successione del padre , apertasi in data , dichiarazione registrata a Piacenza, trascritta a Piacenza il 27/09/1996 ai nn. 8946/6887, nonché in forza di successione della madre apertasi in data , dichiarazione registrata a Piacenza e trascritta a Piacenza il 16/10/2001 ai nn. 12157/9180. -----

### 2.8. **Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

2.8.1. Pratiche edilizie. Nessuna. Il terreno risulta privo di costruzioni fuori-terra. -----

2.8.2. Situazione urbanistica (cfr. allegato 03: CDU n. 12 del 22/04/2016). -----

Le aree di cui il mappale n.396 del fg. 19 rientrano: -----

#### Per il P.R.G. vigente:

- in parte nelle Zone F-G – Pubbliche e di uso pubblico – Servizi privati: -----  
 Zone G – Servizi pubblici di quartiere: V – Verde attrezzato / Verde sportivo (art.33 N.T.A)
- in parte nelle Zone F-G – Pubbliche e di uso pubblico – Servizi privati:  
 Zone G – Servizi pubblici di quartiere: P – Parcheggi pubblici (art.33 N.T.A)
- nelle zone disciplinate dal P.T.C.P. vigente:  
 Corsi d’acqua superficiali – Fascia C: C1 extraarginale o protetta da infrastrutture lineari (art. 16 del P.T.C.P.)
- in parte in Cave – Poli estrattivi: Impianti Fissi di Lavorazione Inerti.
- in parte nel raggio dei Pozzi di Prelievo Acque (art. comma 3 accordo 12/02/2002: area di rispetto a valere dal 12/02/2007). Fascia di rispetto 200 m.

A seguito all’adozione del P.S.C. (in salvaguardia ai sensi dell’art.12 L.R. n.20/2000) con delibera del C.C. n.64 del 22/12/2015, le aree di cui il mappale n.396 del fg.19 risultano zonizzate come segue:

- in parte come Territorio Urbanizzabile di nuova previsione (cfr. Allegato 04):  
 AN – Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali  
 DTP – Ambiti per nuove dotazioni territoriali e attrezzature spazi collettivi
- in parte come Territorio Urbanizzato:  
 Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti
- in parte come Sistema delle infrastrutture per la mobilità:  
 Viabilità di progetto locale.

L’amministrazione comunale ha adottato in data 22/12/2015 il nuovo Piano Strutturale Comunale (PSC). Lo strumento urbanistico prevede l’inserimento di nuovi ambiti per insediamenti prevalentemente residenziali e per nuove dotazioni territoriali, rispetto a quelli già pianificati col PRG, condizionati dalla dismissione delle attività di lavorazione degli inerti esistenti. -----

In tale ipotesi, il terreno agrario oggetto di valutazione è stato inserito negli ambiti di nuova previsione denominati “AN5” e “DTP1” che lo coinvolgono assieme ad altre consistenze immobiliari in un piano di ampia trasformazione urbanistica interessante anche l’intera superficie del lotto. ----

Occorre rilevare che la possibilità edificatoria sopra richiamata potrà concretizzarsi solo al termine dell’iter procedurale richiesto dalla normativa urbanistica, sia con l’approvazione del PSC da parte dell’Ente Provinciale e sia con quelle dei successivi strumenti urbanistici operativi (P.O.C. e R.U.E.).

### 2.9. **Giudizi di conformità:**

2.9.1. Conformità edilizia. Nessuna difformità. -----

2.9.2. Conformità catastale. Nessuna difformità. -----

2.9.3. Conformità urbanistica. Nessuna difformità. -----

2.9.4. Corrispondenza dati catastali/atto. Nessuna difformità. L'atto di provenienza è conforme ai dati catastali, fatta salva l'erronea indicazione della quota di proprietà. -----

### 3. FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N.5

Il sottoscritto perito, accertata la consistenza del bene in oggetto, preso atto della configurazione, dei confini e della possibile integrazione fisica con gli appezzamenti limitrofi non di proprietà, indipendentemente dallo stato attuale, ritiene che detto bene debba essere venduto in un unico lotto. -----

### 4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA N.5:

#### 4.1 FONTI D'INFORMAZIONE

Le fonti d'informazione consultate sono state: Ufficio Tecnico Ag. Territorio di Piacenza, Ufficio Tecnico del Comune di Rottofreno, tecnici locali operanti nel settore immobiliare. -----

#### 4.2 STIMA DEL LOTTO

Il sottoscritto perito, in ordine alla determinazione del valore in comune commercio dei beni che formano la consistenza del lotto: -----

- considerata l'ubicazione della zona in cui si trovano i beni e tenuto conto della loro destinazione di uso accertata e/o eventualmente modificabile in caso di alienazione; -----
- considerata la possibile utenza dei beni; -----
- tenuto conto delle servitù attive e passive di cui sono gravati; -----
- tenuto altresì conto della visibilità e della posizione dell'immobile nei confronti della viabilità;
- considerato le potenzialità di trasformazione urbanistica di ampie porzioni di terreno agrario;
- tenuto altresì conto dello stato di proprietà indivisa dell'immobile; -----
- effettuate indagini nella zona interessata per quanto attiene la contrattazione di compravendita di terreni di natura agraria similari a quelli oggetto di stima interessati da possibile trasformazione urbanistica; -----
- tenuto altresì conto dell'accessibilità e della posizione degli immobili nei confronti della viabilità; ritiene che, per la valutazione del lotto, si possa adottare il metodo sintetico comparativo.

Il criterio di stima utilizzato risulta attuato attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato per beni analoghi, alle perizie di valutazione delle aree agrarie e fabbricabili e dei valori minimi di riferimento ai fini IMU. -----

Dall'analisi dei suddetti valori, ed utilizzando il criterio di stima sintetica comparativa per gruppi omogenei, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle aree e dei fabbricati che possono risultare discriminanti ed ingenerare il livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. In particolare si sono tenute in considerazione le consistenze delle porzioni d'area diversamente classificate sia per nuovi insediamenti residenziali e/o alternativi prevedibili e sia per le nuove dotazioni territoriali e per le attrezzature di spazi collettivi.

#### 4.2.1. Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq	VALORE UNI. (Eur/mq)	VALORE LORDO (Eur)
<b>Area urbanizzabile di previsione (*)</b>			
Fg.19 particelle 396 (parcheggio)	3200,00	60,00	192000,00
<b>Totale area urbanizzabile</b>			<b>192000,00</b>
VALORE DI MERCATO LORDO ARR.TO			<b>192000,00</b>

(\*) Consistenza della futura e possibile area da rendere disponibile per l'urbanizzazione individuata sulla particella n.396 del fg. 19 comprensiva delle porzioni d'area di cessione. -----

#### 4.2.2. Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto, in quota e di diritto in cui si trova:

Al valore di mercato lordo per l'intero di Eur 192000,00 debbono essere dedotte le spese di regolarizzazione dovute per la correzione della voltura catastale, valutabili in Euro 500,00. -----

In aggiunta occorre applicare un'ulteriore deduzione pari a un terzo del valore per tener conto dell'effettiva quota di proprietà dell'immobile. -----

Il valore di mercato arrotondato del lotto nello stato di fatto, in quota e di diritto in cui si trova risulta pertanto determinato in Eu **127.500,00**; infatti, risulta:  $(192000,00 - (500,00 + 1/3 \times 192000,00)) = 127.500,00$ . -----

#### 4.2.3. Valore di Vendita

Il valore di vendita viene determinato procedendo comunque ad una riduzione del 10% del valore di mercato, così come determinato al paragrafo 4.2.2, per tener conto dei maggiori oneri indotti dall'assenza di garanzia per vizi occulti, dall'incertezza che l'iter urbanistico abbia esito favorevole o parzialmente favorevole, dalla natura della vendita di liquidazione, oltre che dell'attuale particolare congiuntura economica in atto che vive una fase di contrazione del mercato immobiliare. -----

Per concludere il valore di vendita risulta:

- Appezamento di terreno urbanizzabile di nuova previsione	€.	127.500,00
- Abbattimento a forfait del 10% per maggiori oneri	€.	<u>12.750,00</u>
Restano	€.	114.750,00

**Valore di stima arrotondato per difetto € 114.750,00 (diconsi eurocentoquattordicimilasettecentocinquanta/00).**

#### 4.2.4. Applicazione dell'IVA

Il trasferimento degli immobili comporta il pagamento dell'IVA, in quanto gli stessi costituiscono beni strumentali. -----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
----- \*\*\*\*\* -----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO N.6

### *Beni in Comune di Castellarquato*

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE

##### “Apezzamenti di terreno” in località i Rivi

I beni immobili oggetto della determinazione del valore in comune commercio sono costituiti da:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni di natura agraria con sovrastanti fabbricati rurali per una superficie complessiva catastale di ettari 02.06.70. -----

Trattasi di sette apezzamenti di terreno, attualmente non lavorati, uniti tra loro in un unico lotto, avente accesso carraio dalla strada vicinale della Marazzina in Comune di Castellarquato (PC). -----

##### Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 75 (catasto terreni), qualità: fabbricato rurale, classe --, superficie 02 are 00 ca, reddito domenicale -----, reddito agrario Euro 0,33; ---
  - foglio 48 particella 76 (catasto terreni), qualità: seminativo, classe 3, superficie 23 are 10 ca, reddito domenicale Euro 8,95, reddito agrario Euro 15,51; ---
  - foglio 48 particella 77 (catasto terreni), qualità: seminativo, classe 3, superficie 33 are 20 ca, reddito domenicale Euro 12,86, reddito agrario Euro 22,29; ---
  - foglio 48 particella 78 (catasto terreni), qualità: seminativo, classe 3, superficie 35 are 70 ca, reddito domenicale Euro 13,83, reddito agrario Euro 23,97; ---
  - foglio 48 particella 169 (catasto terreni), qualità: seminativo, classe 3, superficie 05 are 60 ca, reddito domenicale Euro 2,17, reddito agrario Euro 3,76; ---
  - foglio 48 particella 173 (catasto terreni), qualità: seminativo, classe 3, superficie 93 are 50 ca, reddito domenicale Euro 2,17, reddito agrario Euro 3,76; ---
  - foglio 48 particella 190 (catasto terreni), qualità: vigneto, classe 2, superficie 13 are 60 ca, reddito domenicale Euro 14,40, reddito agrario Euro 10,54. ---
- Tutti intestati a Morpho S.r.l. .-----

Coerenze dell'intero lotto: in circondario con strada vicinale della Marazzina, mappali n.89, n.90, n.183, n.92, n.106, n.72 del foglio 48, salvo altri e come in fatto. -----

Sono compresi nel lotto due fabbricati rurali di limitate dimensioni. ----

Cfr. Allegato A3: estratto di mappa. Allegato B3: visura catastale. Cfr. Allegato C3: planimetria fabbricati. -----

#### 2. DESCRIZIONE E RIEPILOGO VALUTAZIONE

##### 2.1. Valutazione

- Consistenza commerciale complessiva dei terreni (inclusi fabbricati):	mq 20670,00
- Consistenza commerciale complessiva dei fabbricati (sup. coperta):	mq 55,00
- Valore di mercato del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.797,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'intero lotto:	€ 16.917,00
- Data della valutazione:	20/05/2016

##### 2.2. Intestazione e titolo.

Morpho S.r.l. con sede in Piacenza, via Emilia Pavese n. 107, C.F. 01256720333 – Proprietà per 1/1. L'intestazione catastale dell'unità immobiliare è conforme alle risultanze emerse presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del territorio (ex Conservatoria dei RR.II) (cfr. Allegato 01: ispezione ipotecaria per C.F. n. PC 10458/3 del 24/02/2016 e Allegato 05: ispezione ipotecaria per C.F. n. PC 29288/3 del 28/04/2016). -----

##### 2.3. Provenienza.

La piena proprietà dell'unità immobiliare pervenne a Morpho S.r.l. per atto di trasformazione di società a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 repertorio nn. 160491/47781, registrato a Piacenza

e trascritto a Piacenza il 23/12/2013 ai nn. 13049/9396 con conseguente voltura e trascrizione dei beni. -----

#### 2.4. Stato di possesso al momento del sopralluogo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta completamente libero e sgombro di materiali ed attrezzature, se si escludono i ruderi dei fabbricati rurali presenti sul mappale 75 del foglio 48. ----

**2.5 Descrizione** (Cfr. Allegato A3: estratto di mappa. Allegato B3: visura catastale. Cfr. Allegato C3: planimetria fabbricati; cfr. foto: da n.46. a n.54). -----

Trattasi di appezzamenti contigui di terreno di natura agraria a forma poligonale per l'insieme, caratterizzato da un'orografia di natura collinare, declivante verso due rivi irrigui che attraversano i mappali n.173, n.76 e n.77. -----

Il lotto di terreni è raggiungibile dalla strada vicinale della Marazzina, posta in derivazione della strada comunale di Bacedasco a circa 2 Km da Castellarquato. Dopo un primo tratto agibile, la strada vicinale s' interra in corrispondenza del mappale n.89, rendendo di fatto inutilizzabile la carrabilità della stessa, senza aver provveduto prima al suo consolidamento e ripristino. -----

Sul mappale n.75 sono presenti i residui murari di due vecchi fabbricati rurali con presumibile funzione abitativa. I fabbricati predetti sono a pianta rettangolare e distribuiti su due piani fuori-terra in stato di abbandono da molti anni, senza più copertura, piani intermedi, serramenti e impianti ormai, tutti invasi dalla vegetazione che ha preso interamente possesso anche dei ruderi di laterizio; la superficie coperta presunta delle costruzioni predette è stata valutata in circa 55 mq sulla base di misurazioni eseguite in loco e mediante l'uso delle mappe catastali; la loro altezza, pur in assenza della maggior parte degli elementi di copertura, raggiunge una quota di oltre 7 m. -----

Il terreno si presenta in buona posizione panoramica e, in generale, ben soleggiato, senza recinzioni o altre delimitazioni evidenti; esso risulta non lavorato e lasciato incolto. -----

Il traffico nella zona limitrofa (strada Comunale di Bacedasco) è limitato e scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. I più importanti centri limitrofi sono Castellarquato (c.a 2 km).

Superficie commerciale. La superficie commerciale dei terreni del lotto è stata calcolata adottando la superficie catastale indicata nella visura acquisita presso l'Agenzia del Territorio. Il valore delle superfici di ogni appezzamento e quella complessiva del lotto viene riportato nella tabella seguente T6.

Tabella T.6 – Superfici del lotto

DESCRIZIONE	Calcoli	Superficie (mq)
<b>Terreno</b>		
particella 75 del foglio48 (inclusi fabbricati)	-----	200 ,00
particella 76 del foglio 48		2310 ,00
particella 77 del foglio 48		3320 ,00
particella 78 del foglio 48		3570,00
particella 169 del foglio 48		560,00
particella 173 del foglio 48		9350,00
particella 190 del foglio 48		1360,00
<b>Totale area terreno</b>		20670 ,00

#### 2.6. Vincoli ed oneri giuridici.

I beni di cui il lotto di vendita risultano gravati nel ventennio da: ---

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

2.6.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna. -----

2.6.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno. -----

2.6.3. Altre limitazioni d'uso. Nessuno. -----

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

2.6.4. Ipoteche: Nessuna. -----

2.6.5. Pignoramenti e sentenze di fallimento: -----

- Sentenza di fallimento, in attuale corso di trascrizione. -----

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta in data 27/11/2015 a Piacenza ai nn. 13896/1684 – Pubblico ufficiale del Tribunale di Rimini rep. n. 2432/2015 del 14/11/2015. -----

2.6.6. Altre trascrizioni: Nessuna. -----

2.6.7. Altre limitazioni d'uso: Nessuna. -----

2.7. **Attuali e precedenti proprietari:**

2.7.1. Attuale proprietario: Morpho S.r.l. in seguito ad atto pubblico di trasformazione di società a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 repertorio nn. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto il 23/12/2013 ai nn. 13049/9396 con conseguente voltura e trascrizione dei beni. ----

2.7.2. Precedenti proprietari:

- per atto di vendita a rogito del notaio Boscarelli V., in data

10/12/2009 ai nn. 72770/28012 di Repertorio, registrato a Piacenza e trascritto a Piacenza il 24/12/2009 ai nn. 19207/12088; -----

- per atto di vendita a rogito del notaio Rocca G. in data 24/12/1994 al n. 27224 di

Repertorio, registrato a Fiorenzuola e trascritto a Piacenza il 16/12/1994 ai nn. 11877/8899. -----

2.8. **Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

2.8.1. Pratiche edilizie. Nessuna. Il terreno risulta privo di costruzioni fuori-terra ad esclusione dei fabbricati rurali in stato di abbandono da molti anni e realizzati sicuramente prima dell'anno 1967. ---

2.8.2. Situazione urbanistica (cfr. allegato 06: CDU prot. 3304 del 30/03/2016).

Le particelle n. 173, 190, 169, 78, 77, 76 del foglio 48 sono classificate, nello strumento urbanistico vigente (P.S.C – P.O.C e R.U.E) come segue: -----

- Ambito agricolo di rilievo paesaggistico; fascia di integrazione (art. 14 PTCP): Zona I.1 alveo attivo (minima parte); Zona I.2 fascia di integrazione (minima parte); ----

- Formazioni arboree lineari (art. 8 PTCP) – minima parte; ----

- Sistema della collina (art. 6 PTCP); ----

- Vincolo idrogeologico e forestale (R.D. 3267 del 30 12/1923); -----

- Zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.36 bis PTCP). ----

La particella n.75 del foglio 48 risulta, invece, classificata nello strumento urbanistico vigente (P.S.C POC e RUE) come segue:

- Fabbricati classificati come abitazione rurale tradizionale e rustico tradizionale in ambito agricolo di rilievo paesaggistico; ----

- Sistema della collina (art. 6 PTCP); ----

- Vincolo idrogeologico e forestale (R.D. 3267 del 30 12/1923); -----

- Zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.36 bis PTCP). ----

Per quanto emerge dalla situazione urbanistica, non sono ammessi interventi edilizi ad esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione degli edifici esistenti nei termini dettati dall'art. 43 del RUE, coi vincoli idrogeologici abbinati. -----

## 2.9. Giudizi di conformita':

2.9.1. Conformità edilizia. Nessuna difformità, fatta salva l'esigenza di provvedere alla manutenzione straordinaria delle parti maggiormente degradate dei fabbricati. -----

2.9.2. Conformità catastale. Nessuna difformità, fatta salva l'esigenza di provvedere alla pratica di accatastamento DOCFA presso l'Agenzia del Territorio. -----

2.9.3. Conformità urbanistica. Nessuna difformità. I fabbricati esistenti sulla particella n.75 del foglio 48 sono classificati nello strumento urbanistico vigente come "abitazione rurale tradizionale e rustico tradizionale". In tale condizioni è ammesso l'intervento diretto nel rispetto dei parametri urbanistici edilizi richiamati nell'art. 43 (lettere A e C) del RUE e degli utilizzi richiamati nell'art. 40 del RUE stesso.

2.9.4. Corrispondenza dati catastali/atto. Nessuna difformità. L'atto di provenienza è conforme ai dati catastali. -----

## 3. FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N.6

Il sottoscritto perito, accertata la natura e consistenza del beni in oggetto, preso atto della configurazione, dei confini e della possibile integrazione fisica con le proprietà confinanti, indipendentemente dallo stato attuale, ritiene che detti beni debbano essere venduti in un unico lotto. ---

## 4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA N.6:

### 4.1. Fonti d'informazione

Le fonti d' informazione consultate sono state: Ufficio Tecnico Ag. Territorio di Piacenza, Ufficio Tecnico del Comune di Castellarquato, Operatori immobiliari del territorio Comunale. -----

### 4.2. Stima del lotto

Il sottoscritto perito, in ordine alla determinazione del valore in comune commercio dei beni che formano la consistenza del lotto: -----

- considerata l'ubicazione della zona in cui si trovano i beni e tenuto conto della loro destinazione d'uso accertata e/o eventualmente modificabile in caso di alienazione; -----
  - considerata la possibile utenza dei beni; -----
  - tenuto conto delle servitù attive e passive di cui sono gravati; -----
  - considerato lo stato di abbandono e di degrado avanzato dei fabbricati rurali esistenti; -----
  - effettuate indagini nella zona interessata per quanto attiene la contrattazione di compravendita di terreni di natura agraria e similari a quelli oggetto di stima; -----
  - tenuto conto delle pertinenze di cui sono dotati; -----
  - tenuto altresì conto dell'accessibilità e della posizione dei beni nei confronti della viabilità; ----
- ritiene che, per la valutazione del lotto, si possa adottare il metodo sintetico comparativo. ----

Il criterio di stima utilizzato risulta attuato attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato per beni analoghi, alle perizie di valutazione delle aree agrarie e fabbricabili e dei valori minimi di riferimento ai fini IMU. -----

Dall'analisi dei suddetti valori, ed utilizzando il criterio di stima sintetica comparativa per gruppi omogenei, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle aree e dei fabbricati che possono risultare discriminanti ed ingenerare il livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. In particolare si è tenuto in considerazione lo stato di degrado avanzato dei fabbricati rurali esistenti e la insussistenti potenzialità urbanistiche delle restanti porzioni di terreno agrario. -----

### 4.2.1. Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero.



DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq	VALORE UNI. (Eur/mq)	VALORE LORDO (Eur)
<b>Fabbricati rurali</b>			
Fabbricati (superficie coperta)	55,00	80,00	4400,00
Cortile e area a verde	145,00	30,00	4350,00
<b>Totale fabbricati rurali</b>			<b>8750,00</b>
<b>Terreno agrario</b>			
Fg.48 particelle 76,77, 78,169, 173 (semi-nativo)	19110,00	0,74	14141,14
Fg.48 particelle 190 (vigneto) non coltivato	1360,00	0,74	1006,40
<b>Totale terreno agrario</b>			<b>15147,54</b>
Totale complessivo			23897,54
VALORE DI MERCATO LORDO ARR.TO			<b>23897,00</b>

#### 4.2.2. Valore di Mercato del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Al valore di mercato lordo arrotondato per difetto di Eur 23.897,00 debbono essere dedotte le spese di regolarizzazione catastale dei fabbricati; al contempo occorre procedere, pure, ad una decurtazione del valore per tener conto degli oneri di sgombero dei materiali demoliti e pericolanti e delle opere minime di consolidamento stradale necessarie per raggiungere il lotto, valutabili tutte complessivamente in Euro 5.100,00 di cui: ----

- Eur. 1.000,00 per spese tecniche; ----
- Eur. 1.200,00 per rimozione e trasporto materiale demolito e pericolante; ----
- Eur. 2.900,00 per inghiaimento stradale e opere minimali di drenaggio. ----

Il valore di mercato arrotondato del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova risulta pertanto determinato in Eur **18.797,00**; (infatti, risulta: 23897,00 – 5.100,00) = 18.797,00). -----

#### 4.2.3. Valore di Vendita

Il valore di vendita viene determinato procedendo ad una ulteriore riduzione del 10% del valore di mercato, così come determinato al paragrafo 4.2.2, per tener conto dei maggiori oneri indotti dall'assenza di garanzia per vizi occulti, dalla natura della vendita di liquidazione, oltre che dell'attuale particolare congiuntura economica in atto che vive una fase di contrazione del mercato immobiliare. Per concludere il valore di vendita risulta:

- Terreni di natura agraria incolti, inclusi fabbricati rurali	€.	18.797,00
- Abbattimento a forfait del 10% per maggiori oneri	€.	<u>1.879,70</u>
Restano	€.	16.917,30

**Valore di stima arrotondato per difetto € 16.917,00 (diconsi euro sedicimilanovecento e ciassette/00).**

#### 4.2.4. Applicazione dell'IVA

Il trasferimento degli immobili comporta il pagamento dell'IVA, in quanto gli stessi costituiscono beni strumentali. -----

----- \*\*\*\*\* -----

## LOTTO N.7

### *Beni in Comune di Fombio*

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE

##### Appartamento e vano ad uso autorimessa in Comune di Fombio, via dei Gelsi n.c. 3

I beni immobili oggetto della determinazione del loro valore in comune commercio sono costituiti da:

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di “appartamento” della superficie di circa 54 mq, oltre il balcone. -----

Trattasi di unità immobiliare inserita all'interno di un edificio condominiale costruito nell'anno 2006 in località Retegno del Comune di Fombio, via dei Gelsi n.c. 3. -----

##### Identificazione catastale:

Foglio 1 particella 491 sub. 74, categoria A/2, classe U, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 59 mq, rendita Euro 244,66, indirizzo catastale: via Del Boschetto n. s.c., piano: T, intestato a Morpho S.r.l.. -----

Coerenze: al piano terra, area scoperta comune, vano scala sub 3 e ragioni di cui ai mappali 491 sub 77 e 491 sub 71, salvo altri e come in fatto. -----

Cfr. Allegato A4: estratto di mappa. Allegato B4: visura catastale. Cfr. Allegato C4<sub>A</sub>: planimetria catastale. -----

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di “vano autorimessa” della superficie di circa 29 mq. Trattasi di unità immobiliare di pertinenza dell'appartamento di cui sopra alla lettera “A”. ---

##### Identificazione catastale:

Foglio 1 particella 491 sub. 22, categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, superficie catastale totale 31 mq, rendita Euro 86,76, indirizzo catastale: via Del Boschetto n. s.c., piano: S1, intestato a Morpho S.r.l.. ----

Coerenze: al piano interrato, area comune, ragioni di cui al mappali 491 sub 21, corridoio comune sub 3 e mappale 491 sub 23, salvo altri e come in fatto. ----

Cfr. Allegato A4: estratto di mappa. Allegato B4: visura catastale. Cfr. Allegato C4<sub>B</sub>: planimetria catastale. ----

#### 2. DESCRIZIONE E RIEPILOGO VALUTAZIONE

##### 2.1. Valutazione

- Consistenza commerciale complessiva appartamento:	mq 57,29
- Consistenza commerciale complessiva autorimessa:	mq 29,40
- Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 88.871,00
- Valore di vendita giudiziaria degli immobili:	€ 79.983,00
- Data della valutazione:	20/05/2016

##### 2.2. Intestazione e titolo.

Morpho S.r.l. con sede in Piacenza, via Emilia Pavese n. 107, C.F. 01256720333 – Proprietà per 1/1. L'intestazione catastale dell'unità immobiliare è conforme alle risultanze emerse presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del territorio (ex Conservatoria dei RR.II) (cfr. Allegato 07: ispezione ipotecaria per C.F. n. PC 10413/3 del 24/02/2016). -----

##### 2.3. Provenienza.

La piena proprietà delle unità immobiliari pervenne a Morpho S.r.l. per atto pubblico di trasformazione di società a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 repertorio n. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto a Lodi il 23/12/2013 ai nn. 16676/10984 con conseguente voltura e trascrizione dei beni. -----

## 2.4. Stato di possesso al momento del sopralluogo.

### 2.4.1. Appartamento.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e non occupato da terzi. Nei locali sono presenti arredi ed attrezzature di proprietà della fallita Morpho S.r.l. lasciati a disposizione della procedura per la vendita dei beni stessi. -----

### 2.4.2. Autorimessa.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e non occupato da terzi. Nei locali non sono presenti arredi ed attrezzature di proprietà della fallita Morpho S.r.l.. -----

## 2.5. Descrizione

### 2.5.1. Appartamento (cfr. Allegato A4 e C4A: planimetrie catastali; Cfr. foto: da n.55 a n.64)

Trattasi di unità immobiliare "ad uso abitativo", sita al piano rialzato dell'edificio condominiale "Il Borgo" ed avente accesso da via dei Gelsi n.c. 3. La configurazione strutturale dell'edificio è ottenuta con una maglia di muri, pilastri e travi in cemento armato, vincolati agli impalcati intermedi e alle falde di copertura realizzate con solai di latero-cemento e cls. armato; la protezione della copertura è ottenuta con tegole di laterizio. -----

Le superfici opache esterne dell'edificio sono realizzate mediante murature di tamponamento in laterizio termo-isolate e intonacate su ambo i lati; le superfici esterne/interne risultano ben tinteggiate. Le aperture d'accesso e le superfici trasparenti di facciata sono ottenute con serramenti verticali termoisolanti in legno oscurati mediante tapparelle. -----

Caratteristiche e tipologie edilizie. L'appartamento è costituito da un locale di soggiorno/cucina, una camera da letto e un servizio igienico, disimpegnati tra loro mediante un breve corridoio; l'intero fronte strada dell'immobile è corredato di un balcone accessibile dal soggiorno. L'ingresso dell'immobile è ubicato nel soggiorno, direttamente collegato col vano scala comune. -----

La suddivisione interna dell'appartamento risulta ottenuta con muri non portanti di laterizio forato intonacati e tinteggiati; analogamente i soffitti sono intonacati e tinteggiati all'intradosso del solaio di chiusura superiore ad una quota costante di c.a. 2,80 m. -----

La pavimentazione risulta realizzata con piastrelle ceramiche di varia dimensione; le pareti perimetrali dei bagni e porzioni del soggiorno/cucina sono, inoltre, rivestite con piastrelle ceramiche. Le zoccolature alla base delle pareti dell'immobile sono in legno; le zoccolature del vano scala comune sono realizzati, invece, con materiale lapideo, come pure i gradini e la pavimentazione dei ballatoi.

I locali interni sono corredati di porte realizzate in legno tamburato color noce. La porta d'ingresso risulta del tipo antieffrazione e, pure, rivestita in legno. -----

Complessivamente il grado di finitura dell'immobile risulta buono e lo stato di conservazione buono, con particolare riferimento allo stato degli intonaci, dei tinteggi, delle verniciature, dei pavimenti e dei serramenti interni ed esterni. -----

Dotazioni impiantistiche. L'immobile risulta corredato delle seguenti dotazioni impiantistiche: -----

- a) *Impianto idrico.* L'edificio è allacciato all'acquedotto comunale che alimenta i servizi igienici e le dotazioni idriche (cucina ricavata in una parte del soggiorno). -----

- b) *Impianto fognatura* L'edificio è allacciato alla rete fognaria comunale in cui conferiscono i reflui di scarico dei servizi igienici dell'immobile e delle acque meteoriche provenienti dalla copertura e dai piazzali attraverso un sistema fognario, costituito da tubazioni e pozzetti di raccolta.

- c) *Impianto di riscaldamento.* L'immobile è riscaldato mediante radiatori a colonna da un impianto ad acqua calda; il generatore termico a gas metano dell'impianto è collocato sul balcone, i radiatori nei vari locali dell'immobile. -----

- d) *Impianto elettrico.* I locali sono serviti da un impianto di illuminazione e di forza motrice mediante rete elettrica alimentata in bassa tensione e 220V monofase. L'energia viene consegnata dall'Ente distributore attraverso apposito dispositivo autonomo di contabilizzazione. -----

Complessivamente la situazione impiantistica interna ed esterna dell'immobile risulta soddisfacente e lo stato di conservazione buono, con particolare riferimento allo stato degli impianti idrico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico. Risultano disponibili le certificazioni di conformità impiantistica. -----

Aree scoperte. Le aree scoperte comuni di pertinenza condominiale sono costituite da aree verdi, da corselli ed aree di transito. In particolare, le aree di transito risultano indistintamente pavimentate con battuto di cemento e blocchetti di cls. di cemento.

Complessivamente lo stato di finitura delle pavimentazioni esterne risulta buono e lo stato di conservazione buono. -----

Superficie commerciale. Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:  
 - di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari  
 - di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Lo sviluppo del calcolo dei locali e delle aree esterne di pertinenza viene riportato nella seguente tabella T7<sub>A</sub>. ----

Tabella T7<sub>A</sub>.– Calcolo delle superfici dell'unità immobiliare e delle aree di pertinenza esclusiva

DESCRIZIONE	Calcoli	Superficie reale	Fattore di calcolo	Superficie di calcolo
<b>Appartamento</b>				
Locali rialzato (appartamento)	8,90x 6,1 =	54,29	1	54,29
Balcone	8,90x 1,2 =	10,68	0,3	3,20
<b>Totale appartamento</b>		<b>64,97</b>		<b>57,49</b>
<b>Aree di pertinenza esclusiva</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

#### 2.5.2 Autorimessa (cfr. Allegato A4 e C4<sub>B</sub>: planimetrie catastali; cfr. foto: da n.65 a n.67)

Trattasi di unità immobiliare sita al piano seminterrato dell'edificio condominiale ed avente accesso da via dei Gelsi o da via del Boschetto attraverso una doppia rampa carraia. -----

Caratteristiche e tipologie edizie. L'autorimessa è costituita da un unico locale accessibile dall'esterno dell'edificio condominiale attraverso la rampa e l'area cortilizia comune; inoltre dall'interno dell'edificio, passando da un corridoio comune e dal vano scala. Le pareti perimetrali interne dell'immobile risultano ottenute con murature in blocchi di cemento faccia-vista; i soffitti sono quelli dell'intradosso del solaio di chiusura superiore ad una quota costante di circa 3,35 m. -----

L'ingresso dell'immobile è dotato di portone metallico basculante all'esterno e di porta antincendio nel corridoio comune. -----

Dotazioni impiantistiche. L'immobile risulta corredato delle seguenti dotazioni impiantistiche: -----

- a) Impianto fognatura L'edificio è allacciato alla rete fognaria comunale in cui conferiscono i reflui di scarico delle acque meteoriche provenienti dalla copertura e dai piazzali attraverso un sistema fognario, costituito da tubazioni e pozzetti di raccolta. -----

- b) Impianto elettrico. I locali sono serviti da un impianto di illuminazione e di forza motrice mediante rete elettrica alimentata in bassa tensione e 220V monofase. -----

Risultano disponibili le certificazioni di conformità degli impianti elettrici. -----

Complessivamente la situazione impiantistica interna ed esterna dell'immobile risulta soddisfacente e lo stato di conservazione buono. Risultano disponibili le certificazioni di conformità impiantistica.

Superficie commerciale. Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:  
 - di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari  
 - di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Lo sviluppo del calcolo dei locali e delle aree esterne di pertinenza viene riportato nella seguente tabella T7<sub>B</sub>..

Tabella T7B.– Calcolo delle superfici dell'unità immobiliare e delle aree di pertinenza esclusiva

DESCRIZIONE	Calcoli	Superficie di calcolo	Fattore di calcolo	Superficie catastale
<b>Autorimessa</b>				
Locale al p. semiinterrato	10,50x 2,80 =	29,40	1	29,40
<b>Totale locale autorimessa</b>		<b>29,40</b>		<b>29,40</b>
<b>Aree di pertinenza esclusiva</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## 2.6. Vincoli ed oneri giuridici.

I beni del lotto di vendita (immobili "A" e "B") risultano gravati nel ventennio da: ----

- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: ----

2.6.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna. -----

2.6.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno. -----

2.6.3. Altre limitazioni d'uso. Le servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, di impianto, di scarico di acque meteoriche e tutti gli oneri condominiali sono regolati dal regolamento di condominio per le quote millesimali determinate sulle parti comuni di proprietà allegati all'atto del notaio Rubinetti D. del 30/04/2009 nn.45202 registrato a Codogno e trascritto a Lodi l'08/05/2009 ai nn. 7473/4256.26. -----

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

2.6.4. Ipoteca volontaria attiva, in data 30/04/2010 con atto a rogito del notaio Bignami C. ai nn. 108954/33653 di repertorio, registrato a Codogno e trascritto a Lodi il 03/05/2010 ai nn. 7577/1958 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a., derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, frazionata in quota con annotazione n. 810 del 27/09/2010. ----

2.6.5. Pignoramenti e sentenze di fallimento: -----

- Sentenza di fallimento, in attuale corso di trascrizione. -----

- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna, iscritta in data 13/01/2016 a Lodi ai nn. 271/39 Pubblico ufficiale del Tribunale rep. n. 2453 del 18/08/2015. -----

- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna, iscritta in data 13/01/2016 a Lodi ai nn. 272/40 Pubblico ufficiale del Tribunale rep. n. 2453 del 18/08/2015. -----

2.6.6. Altre trascrizioni: Nessuna. -----

2.6.7. Altre limitazioni d'uso: Nessuna. -----

## 2.7. Attuali e precedenti proprietari:

2.7.1. Attuale proprietario: Morpho S.r.l., per atto pubblico di trasformazione di società a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 rep. n. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto a Lodi il 23/12/2013 ai nn.16676/10984 con conseguente voltura e trascrizione dei beni. ----

2.7.2. Precedenti proprietari: S.p.a., in forza dell'atto a rogito del notaio Boscarelli V. in data 10/09/2010 ai nn.73897/28678 di repertorio, registrato a Codogno e trascritto a Lodi il 23/09/2010 ai nn. 16113/8997; in qualità di costruttore degli immobili e proprietario delle seguenti aree ad esso pervenute: quanto agli originari mappali 63 e 328 del foglio 1, in forza dell'atto a rogito del notaio Rubinetti D. stipulato il 11/07/2001 ai nn. 35594/7340 di repertorio, registrato a Codogno e trascritto a Lodi il 19/07/2001 ai nn. 12383/7544 e quanto agli originari mappali 278 e 327 del foglio 1, in forza dell'atto a rogito del notaio Rubinetti D. stipulato il 11/07/2001 ai nn. 35595/7341 di repertorio, registrato a Codogno e trascritto a Lodi il 19/07/2001 ai nn. 12384/7545. --

## 2.8. Pratiche edilizie e situazione urbanistica:

2.8.1. Pratiche edilizie. In base alle ricerche effettuate presso la sede della società fallita ed il Servizio Urbanistica del Comune di Fombio, gl'immobili del lotto vennero costruiti con interventi successivi in forza dei seguenti provvedimenti edilizi: -----

- Permesso di costruire n. 06/2004 del 14/05/2004, prot. 2820. -----
- Denuncia di inizio attività edilizia prot. n. 823 del 10/02/05; -----
- Denuncia di inizio attività edilizia prot. n. 5417 del 15/09/06; -----
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato agibilità del 15/09/06 prot. n. 5417. ----

Tutti rilasciati dal Comune di Fombio. ----

### 2.8.2. Situazione urbanistica.

*P.G.T. (piano di governo del territorio), approvata dal C.C. di Fombio e pubblicata sul BURL in data 21/01/2010; il terreno su cui sono ubicati gl'immobili risulta qualificato quale zona in "Ambito di Trasformazione: PIL e PII in attuazione". Tali zone sono individuate con specifica simbologia grafica ed apposita perimetrazione nella cartografia del Piano delle Regole e si intendono assoggettate esclusivamente alle norme di attuazione convenzionali e ai parametri dello strumento urbanistico attuativo originale e/o alle varianti approvate. ----*

La convenzione di lottizzazione venne stipulata con atto a rogito del notaio Rubineti D. del 26/11/2003 ai nn. 38847/9085 di repertorio, trascritto a Lodi il 24/12/2003 ai nn. 26032/14834 e successiva variante del 2011. -----

## 2.9. Giudizi di conformità:

2.9.1. Conformità edilizia. Sebbene sia stata prodotta in data 15/09/2006 prot. N.5420 al Comune di Fombio il "fine lavori" e la contestuale richiesta di agibilità delle opere realizzate coi provvedimenti autorizzativi del 2004, 2005 e 2006, non risulta ancora rilasciata la "dichiarazione di agibilità". Solo ultimamente sono state collaudate con esito positivo, infatti, alcune delle opere previste in convenzione (barriera antirumore); a tale situazione potrà seguire l'ottenimento del predetto certificato. -

2.9.2. Conformità catastale. Non è stata rilevata alcuna difformità rispetto allo stato di fatto e di progetto dei beni. ----

2.9.3. Conformità urbanistica. Il bene risulta ricadere in "Ambito di Trasformazione: PIL e PII in attuazione" (art.25 NTA). -----

In tali aree è ammesso l'intervento nel rispetto delle opere previste in convenzione. -----

2.9.4. Corrispondenza dati catastali/atto. L'atto di provenienza è conforme ai dati catastali. ----

## 3. FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N.7

Il sottoscritto perito, accertata la consistenza dei beni in oggetto, preso atto della loro configurazione, dei confini e della loro possibile integrazione funzionale e tenuto conto dello stato attuale di occupazione, ritiene che detti beni indicati con lettera "A" (appartamento) e "B" (autorimessa) al paragrafo 1 debbano essere venduti in un unico lotto. ----

## 4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA N.7:

### 4.1. Fonti d'informazione

Le fonti d'informazione consultate sono state: Ufficio Tecnico Ag. Territorio di Lodi, Ufficio Tecnico di Comune di Fombio, Operatori immobiliari del territorio Comunale. -----

### 4.2. Stima del lotto

Il sottoscritto perito, in ordine alla determinazione del valore in comune commercio dei beni che formano la consistenza del lotto: -----

- considerata l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, manutenzione e completamento dei fabbricati, di parti dei fabbricati, dei piazzali e degli impianti fissi di servizio agli immobili; -----
- effettuate indagini nella zona interessata per quanto attiene la contrattazione di compravendita di immobili simili a quelli oggetto di stima; ----
- tenuto conto della loro destinazione d'uso accertata e/o eventualmente modificabile in caso di alienazione e considerata l'ubicazione della zona in cui si trovano i beni; ----
- tenuto conto delle pertinenze di cui sono dotati; ----
- considerata l'utenza del bene e la disponibilità del bene stesso; ----
- tenuto altresì conto delle servitù attive e passive di cui sono gravati; ----

ritiene che, per la valutazione del lotto, si possa adottare il metodo sintetico comparativo. ----

Il criterio di stima utilizzato risulta attuato attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato per beni analoghi, alle perizie di valutazione degli immobili commerciali della stessa tipologia e dei valori minimi di riferimento ai fini IMU. Dall'analisi dei suddetti valori, ed utilizzando il criterio di stima sintetica comparativa, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli edifici che possono risultare discriminanti ed in generale il livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. In particolare si è tenuto in considerazione della facilità di accesso e della posizione logistica dei beni. ----

#### 4.2.1. Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq	VALORE UNI. (Eur/mq)	VALORE LORDO (Eur)
<b>Appartamento</b>			
Locali al piano rialzato,	57,49	1350,00	77.611,50
<b>Autorimessa</b>			
Locali al piano seminterrato	29,40	400,00	11.760,00
<b>VALORE DI MERCATO LORDO</b>			<b>89.371,50</b>

#### 4.2.2. Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Al valore di mercato lordo arrotondato per difetto di Eur 89.371,00 debbono essere dedotte le spese per l'acquisizione dei certificati di agibilità valutabili in Euro 500,00. ----

Il valore di mercato arrotondato per difetto del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova risulta pertanto determinato in Eur **88.871,00**; infatti, risulta:  $89.371,00 - 500,00 = 88.871,00$ . ----

#### 4.2.3. Valore di Vendita

Il valore di vendita viene determinato procedendo ad una ulteriore riduzione del 10% del valore di mercato, così come determinato al paragrafo 4.2.2, per tener conto dei maggiori oneri indotti dall'assenza di garanzia per vizi occulti, dalla natura della vendita di liquidazione, oltre che dell'attuale particolare congiuntura economica in atto che vive una fase di contrazione del mercato immobiliare.

Per concludere il valore di vendita risulta: ----

- Appartamento e autorimessa con annesse pertinenze esclusive	€.	88.871,00
- Abbattimento a forfait del 10% per maggiori oneri	€.	8.887,10
Restano	€..	79.983,90

**Valore di stima arrotondato per difetto Eu. 79.983,00 (diconsi eurosettantanovecentottantatre/00).** -----

#### 4.2.4. Applicazione dell'IVA

Il trasferimento degli immobili comporta il pagamento dell'IVA, in quanto gli stessi costituiscono beni strumentali. -----

----- \*\*\*\*\* -----

## LOTTO N.8

### *Beni in Comune di Fombio*

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE

Appartamento e vano ad uso autorimessa in Comune di Fombio, via dei Gelsi n.c.5

I beni immobili oggetto della determinazione del loro valore in comune commercio sono costituiti da:

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di “appartamento” della superficie di circa 52 mq, oltre il balcone. -----

Trattasi di unità immobiliare inserita all’interno di un edificio condominiale costruito nell’anno 2006 in località Retegno del Comune di Fombio, via dei Gelsi n.c. 5. -----

##### Identificazione catastale:

Foglio 1 particella 491 sub. 101, categoria A/2, classe U, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 54 mq, rendita Euro 244,66, indirizzo catastale: via Del Boschetto n. s.c., piano: 1, intestato a Morpho S.r.l.. -----

Coerenze: al piano primo, area scoperta comune, vano scala 491 sub 2 e ragioni di cui ai mappali 491 sub 98 e 491 sub 100, salvo altri e come in fatto. -----

Cfr. Allegato A4: estratto di mappa. Allegato B4: visura catastale. Cfr. Allegato C4<sub>C</sub>: planimetria catastale. -----

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di “vano autorimessa” della superficie catastale di 33 mq. Trattasi di unità immobiliare di pertinenza dell’appartamento di cui sopra (lettera “A”). -----

##### Identificazione catastale:

Foglio 1 particella 491 sub. 11, categoria C/6, classe 3, consistenza 33 mq, superficie catastale totale 39 mq, rendita Euro 102,26, indirizzo catastale: via Del Boschetto n. s.c., piano: S1, intestato a Morpho S.r.l.. -----

Coerenze: al piano interrato, area e scivolo comune, terrapieno, corridoio comune n.491 sub 2 e ragioni di cui al mappale n. 491 sub 12, salvo altri e come in fatto. -----

Cfr. Allegato A4: estratto di mappa. Allegato B4: visura catastale. Cfr. Allegato C4<sub>D</sub>: planimetria catastale. -----

#### 2. DESCRIZIONE E RIEPILOGO VALUTAZIONE

##### 2.1. Valutazione

- Consistenza commerciale complessiva appartamento:	mq 55,35
- Consistenza commerciale complessiva autorimessa:	mq 38,40
- Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€. 87.707,00
- Valore di vendita giudiziaria degli immobili:	€. 78.936,00
- Data della valutazione:	20/05/2016

##### 2.2. Intestazione e titolo.

Morpho S.r.l. con sede in Piacenza, via Emilia Pavese n. 107, C.F. 01256720333 – Proprietà per 1/1. L’intestazione catastale dell’unità immobiliare è conforme alle risultanze emerse presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia del territorio (ex Conservatoria dei RR.II) (cfr. Allegato 07: ispezione ipotecaria per C.F. n. PC 10413/3 del 24/02/2016). -----

##### 2.3. Provenienza.

La piena proprietà delle unità immobiliari pervenne a Morpho S.r.l. per atto pubblico di trasformazione di società del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 repertorio nn. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto a Lodi il 23/12/2013 ai nn. 16676/10984 con conseguente voltura e trascrizione dei beni. ---

## 2.4. Stato di possesso al momento del sopralluogo.

### 2.4.1. Appartamento.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato da terzi, in forza di contratto di locazione in corso dal 01/08/2015 e prossima scadenza al 30/06/2019. Nei locali sono presenti arredi di proprietà sia del conduttore e sia della società fallita Morpho S.r.l.; quest'ultimi ritorneranno a disposizione della procedura fallimentare alla conclusione del contratto di locazione. -----

### 2.4.2. Autorimessa.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato da terzi, in forza di contratto di locazione in corso dal 01/08/2015 e prossima scadenza al 30/06/2019. Nei locali sono presenti arredi di proprietà del conduttore. -----

## 2.5. Descrizione

### 2.5.1. Appartamento (cfr. Allegato C4<sub>C</sub>: planimetria catastale; cfr.foto: da n.68 a n.75 )

Trattasi di unità immobiliare "ad uso abitativo", sita al piano primo dell'edificio condominiale "Il Borgo" ed avente accesso da via dei Gelsi n.c. 5. La configurazione strutturale dell'edificio è ottenuta con una maglia di muri, pilastri e travi in cemento armato, vincolati agli impalcati intermedi e alle falde di copertura realizzate con solai di latero-cemento e cls. armato; la protezione della copertura è ottenuta con tegole di laterizio. -----

Le superfici opache esterne dell'edificio sono realizzate mediante murature di tamponamento in laterizio termo-isolate ed intonacate su ambo i lati; le superfici esterne/interne risultano ben tinteggiate. Le aperture d'accesso e le superfici trasparenti di facciata sono ottenute con serramenti verticali termoisolanti in legno oscurati mediante tapparelle. -----

Caratteristiche e tipologie edilizie. L'appartamento è costituito da un locale di soggiorno/cucina, una camera da letto e un servizio igienico, disimpegnati tra loro mediante un breve corridoio; l'intero fronte dell'immobile verso il cortile interno è corredato di un balcone accessibile dal soggiorno. L'ingresso dell'immobile è ubicato nel soggiorno, direttamente collegato col vano scala comune (privo di ascensore). ----

La suddivisione interna dell'appartamento risulta ottenuta con muri non portanti di laterizio forato intonacati e tinteggiati; analogamente i soffitti sono intonacati e tinteggiati all'intradosso del solaio di chiusura superiore ad una quota costante di circa 2,80 m. -----

La pavimentazione risulta realizzata con piastrelle ceramiche di varia dimensione; le pareti perimetrali dei bagni e porzioni del soggiorno/cucina sono, inoltre, rivestite con piastrelle ceramiche. Le zoccolature alla base delle pareti dell'immobile sono in legno; le zoccolature del vano scala comune sono realizzati, invece, con materiale lapideo, come pure i gradini e la pavimentazione dei ballatoi.

I locali interni sono corredati di porte realizzate in legno tamburato color noce. La porta d'ingresso risulta del tipo antieffrazione e, pure, rivestita in legno. -----

Complessivamente il grado di finitura dell'immobile risulta buono e lo stato di conservazione buono, con particolare riferimento allo stato degli intonaci, dai tinteggi, dalle verniciature, dei pavimenti e dei serramenti interni ed esterni. -----

Dotazioni impiantistiche. L'immobile risulta corredato delle seguenti dotazioni impiantistiche: -----

- a) Impianto idrico. L'edificio è allacciato all'acquedotto comunale che alimenta i servizi igienici e le dotazioni idriche (cucina ricavata in una parte del soggiorno). -----

- b) Impianto fognatura L'edificio è allacciato alla rete fognaria comunale in cui conferiscono i reflui di scarico dei servizi igienici dell'immobile e delle acque meteoriche provenienti dalla copertura e dai piazzali attraverso un sistema fognario, costituito da tubazioni e pozzetti di raccolta. -----

- c) Impianto di riscaldamento. L'immobile è riscaldato mediante radiatori a colonna da un impianto ad acqua calda; il generatore termico a gas metano dell'impianto è collocato sul balcone, i radiatori nei vari locali dell'immobile. -----

- d) Impianto di raffrescamento estivo. Il locale di soggiorno è raffrescato mediante unità interna di tipo "split" alimentata da una pompa di calore elettrica posizionata sul terrazzo. -----

- e) Impianto elettrico. I locali sono serviti da un impianto di illuminazione e di forza motrice mediante rete elettrica alimentata in bassa tensione e 220V monofase. L'energia viene consegnata dall'Ente distributore attraverso apposito dispositivo autonomo di contabilizzazione. -----

Complessivamente la situazione impiantistica interna ed esterna dell'immobile risulta soddisfacente e lo stato di conservazione buono, con particolare riferimento allo stato degli impianti idrico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico. Risultano disponibili le certificazioni di conformità impiantistica. -----

Aree scoperte. Le aree scoperte comuni di pertinenza condominiale sono costituite da aree verdi, da corselli ed aree di transito. In particolare, le aree di transito risultano indistintamente pavimentate con battuto di cemento e blocchetti di cls. di cemento. Complessivamente lo stato di finitura delle pavimentazioni esterne risulta buono e lo stato di conservazione buono. -----

Superficie commerciale. Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Lo sviluppo del calcolo dei locali e delle aree esterne di pertinenza viene riportato nella seguente tabella T.8A. -----

Tabella T.8A – Calcolo delle superfici dell'unità immobiliare e delle aree di pertinenza esclusiva

DESCRIZIONE	Calcoli	Superficie reale	Fattore di calcolo	Superficie di calcolo
<b>Appartamento</b>				
Locali rialzato (appartamento)	$(8,80 \times 6,0) - (0,2 \times 4,0) =$	52,00	1	52,00
Balcone	$9,30 \times 1,2 =$	11,16	0,3	3,35
<b>Totale appartamento</b>		<b>63,16</b>		<b>55,35</b>
<b>Aree di pertinenza esclusiva</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

2.5.2. **Autorimessa** (cfr. Allegato A4D: planimetria catastale; cfr.foto: da n.76 a n.78 ).

Trattasi di unità immobiliare sita al piano seminterrato dell'edificio condominiale ed avente accesso da via dei Gelsi attraverso una rampa carraia. -----

Caratteristiche e tipologie edilizie. L'autorimessa è costituita da un unico locale accessibile dall'esterno dell'edificio condominiale attraverso la rampa e l'area cortilizia comune, oltre che dall'interno passando da un corridoio comune e dal vano scala. Le pareti perimetrali interne dell'immobile risultano ottenute con murature in blocchi di cemento facciavista; i soffitti sono quelli dell'intradosso del solaio di chiusura superiore ad una quota costante di circa 3,35 m. -----

L'ingresso dell'immobile è dotato di portone metallico basculante all'esterno e di porta antincendio nel corridoio comune. -----

Dotazioni impiantistiche. L'immobile risulta corredato delle seguenti dotazioni impiantistiche: -----

- a) Impianto fognatura. L'edificio è allacciato alla rete fognaria comunale in cui conferiscono i reflui di scarico delle acque meteoriche provenienti dalla copertura e dai piazzali attraverso un sistema fognario, costituito da tubazioni e pozzetti di raccolta. -----

- b) Impianto elettrico. I locali sono serviti da un impianto di illuminazione e di forza motrice mediante rete elettrica alimentata in bassa tensione e 220V monofase. -----  
Risultano disponibili le certificazioni di conformità degli impianti elettrici. -----

Complessivamente la situazione impiantistica interna ed esterna dell'immobile risulta soddisfacente e lo stato di conservazione buono, con particolare riferimento allo stato dell'impianto. -----

Superficie commerciale. Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Lo sviluppo del calcolo dei locali e delle aree esterne di pertinenza viene riportato nella seguente tabella T.8B. -----

Tabella T.8B – Calcolo delle superfici dell'unità immobiliare e delle aree di pertinenza esclusiva

DESCRIZIONE	Calcoli	Superficie reale	Fattore di calcolo	Superficie di calcolo
<b>Autorimessa</b>				
Locale al p. semiinterrato	12,00x 3,20 =	38,40	1	38,40
<b>Totale locale autorimessa</b>		<b>38,40</b>		<b>38,40</b>
<b>Aree di pertinenza esclusiva</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## 2.6. Vincoli ed oneri giuridici.

I beni del lotto di vendita (immobili "A" e "B") risultano gravati nel ventennio da: ----

- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: -----

2.6.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna. -----

2.6.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno. -----

2.6.3. Altre limitazioni d'uso. Le servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, di impianto, di scarico di acque meteoriche e tutti gli oneri condominiali sono regolati dal regolamento di condominio per le quote millesimali determinate sulle parti comuni di proprietà allegati all'atto del notaio Rubineti D. del 30/04/2009 nn.45202 registrato a Codogno e trascritto a Lodi l' 08/05/2009 ai nn. 7473/4256.26. -----

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

2.6.4. Ipoteca volontaria attiva del 26/05/2004 e relativa iscrizione ipotecaria del 24/06/2004 per accollo del mutuo stipulato dalla parte venditrice ( S.r.l.) nei confronti della Banca Regionale Europea S.p.a. . -----

2.6.5. Pignoramenti e sentenze di fallimento: -----

- Sentenza di fallimento, in attuale corso di trascrizione. -----

- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna, iscritta in data 13/01/2016 a Lodi ai nn. 271/39 Pubblico ufficiale del Tribunale rep. n. 2453 del 18/08/2015. -----

- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna, iscritta in data 13/01/2016 a Lodi ai nn. 272/40 Pubblico ufficiale del Tribunale rep. n. 2453 del 18/08/2015. -----

2.6.6. Altre trascrizioni: Nessuna. -----

2.6.7. Altre limitazioni d'uso: Nessuna. -----

## 2.7. Attuali e precedenti proprietari:

2.7.1. Attuale proprietario: Morpho S.r.l. in seguito ad atto pubblico di trasformazione di società a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 rep. n. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto a Lodi il 23/12/2013 ai nn.16676/10984 con conseguente voltura e trascrizione dei beni. ----

2.7.2. Precedenti proprietari: S.p.a., in forza dell'atto a rogito del notaio Boscarelli V. in data 27/12/2011 ai nn. 75967/29857 di repertorio, registrato a Piacenza e trascritto a Lodi il 24/01/2012 ai nn. 1464/1078; S.r.l., in forza dell'atto di rogito del notaio Boscarelli V. stipulato il 10/09/2010 ai nn.73897/28678 di repertorio, registrato a Piacenza e trascritto a Lodi il 23/09/2010 ai nn. 16113/8997; in qualità di costruttore degli immobili e proprietario delle seguenti aree ad esso pervenute: quanto agli originari mappali 63 e 328 del foglio 1, in forza dell'atto a rogito del notaio Rubineti D. stipulato il 11/07/2001 ai nn. 35594/7340 di repertorio,

registrato a Codogno e trascritto a Lodi il 19/07/2001 ai nn. 12383/7544 e quanto agli originari mappali 278 e 327 del foglio 1, in forza dell'atto a rogito del notaio Rubineti D. stipulato il 11/07/2001 ai nn. 35595/7341 di repertorio, registrato a Codogno e trascritto a Lodi il 19/07/2001 ai nn. 12384/7545. --

## 2.8. Pratiche edilizie e situazione urbanistica:

2.8.1. Pratiche edilizie. In base alle ricerche effettuate presso la sede della società fallita ed il Servizio Urbanistica del Comune di Fombio, gli immobile vennero costruito con interventi successivi in forza dei seguenti provvedimenti edilizi: ----

- Permesso di costruire n. 06/2004 del 14/05/2004, prot. 2820. ----
- Denuncia di inizio attività edilizia prot. n. 823 del 10/02/05; ----
- Denuncia di inizio attività edilizia prot. n. 5417 del 15/09/06; ----
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato agibilità del 15/09/06 prot. n. 5417. ----

Tutti rilasciati dal Comune di Fombio. -----

## 2.8.2. Situazione urbanistica.

*P.G.T. (piano di governo del territorio), approvata dal C.C. di Fombio e pubblicata sul BURL in data 21/01/2010; il terreno su cui sono ubicati gl'immobili risulta qualificato quale zona in "Ambito di Trasformazione: PIL e PII in attuazione". Tali zone sono individuate con specifica simbologia grafica ed apposita perimetrazione nella cartografia del Piano delle Regole e si intendono assoggettate esclusivamente alle norme di attuazione convenzionali e ai parametri dello strumento urbanistico attuativo originale e/o alle varianti approvate. ----*

La convenzione di lottizzazione venne stipulata con atto a rogito del notaio Rubineti D. del 26/11/2003 ai nn. 38847/9085 di repertorio, trascritto a Lodi il 24/12/2003 ai nn. 26032/14834 e successiva variante del 2011. ----

## 2.9. Giudizi di conformita':

2.9.1. Conformità edilizia. Sebbene sia stata prodotta in data 15/09/2006 prot. N.5420 al Comune di Fombio il "fine lavori" e la contestuale richiesta di agibilità delle opere realizzate coi provvedimenti autorizzativi del 2004, 2005 e 2006, non risulta ancora rilasciata la "dichiarazione di agibilità". Solo ultimamente sono state collaudate con esito positivo, infatti, alcune delle opere previste in convenzione (barriera antirumore); a tale situazione potrà seguire l'ottenimento del predetto certificato. ----

2.9.2. Conformità catastale. Non è stata rilevata alcuna difformità rispetto allo stato di fatto e di progetto dei beni. -----

2.9.3. Conformità urbanistica. Il bene risulta ricadere in "Ambito di Trasformazione: PIL e PII in attuazione". (art. 25 NTA). In tali aree è ammesso l'intervento nel rispetto delle opere previste in convenzione. ----

2.9.4. Corrispondenza dati catastali/atto. L'atto di provenienza è conforme ai dati catastali. -----

## 3. FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N.8

Il sottoscritto perito, accertata la consistenza dei beni in oggetto, preso atto della loro configurazione, dei confini e della loro possibile integrazione funzionale, tenuto conto dello stato attuale di occupazione ritiene che detti beni indicati con lettera "A" (appartamento) e "B" (autorimessa) al paragrafo 1 debbano essere venduti in un unico lotto. -----

## 4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA N.8:

### 4.1 Fonti d'informazione

Le fonti d'informazione consultate sono state: Ufficio Tecnico Ag. Territorio di Lodi, Ufficio Tecnico di Comune di Fombio, Operatori immobiliari del territorio Comunale. -----

## 4.2 Stima del lotto

Il sottoscritto perito, in ordine alla determinazione del valore in comune commercio dei beni che formano la consistenza del lotto: -----

- considerata l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, manutenzione e completamento dei fabbricati, di parti dei fabbricati, dei piazzali e degli impianti fissi di servizio agli immobili; -----
- effettuate indagini nella zona interessata per quanto attiene la contrattazione di compravendita di immobili similari a quelli oggetto di stima; -----
- tenuto conto della loro destinazione d'uso accertata e/o eventualmente modificabile in caso di alienazione e considerata l'ubicazione della zona in cui si trovano i beni; -----
- tenuto conto delle pertinenze di cui sono dotati; -----
- considerata l'utenza del bene e la disponibilità del bene stesso; -----
- tenuto altresì conto delle servitù attive e passive di cui sono gravati; -----

ritiene che, per la valutazione del lotto, si possa adottare il metodo sintetico comparativo. -----

Il criterio di stima utilizzato risulta attuato attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato per beni analoghi, alle perizie di valutazione degli immobili commerciali della stessa tipologia e dei valori minimi di riferimento ai fini IMU. Dall'analisi dei suddetti valori, ed utilizzando il criterio di stima sintetica comparativa, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli edifici che possono risultare discriminanti ed ingenerare il livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. In particolare si è tenuto in considerazione della facilità di accesso e della posizione logistica del bene. -----

### 4.2.1. Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq	VALORE UNI. (Eur/mq)	VALORE LORDO (Eur)
<b>Appartamento</b>			
Locali al piano primo	55,35	1400,00	77.490,00
<b>Autorimessa</b>			
Locali al piano seminterrato	38,40	400,00	15.360,00
<b>VALORE DI MERCATO LORDO ARR.TO</b>			<b>92.850,00</b>

### 4.2.2. Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Al valore di mercato lordo di Eur 92.850,00 debbono essere dedotte le spese per l'acquisizione dei certificati di agibilità valutabili in Eur 500,00. In aggiunta occorre applicare una ulteriore deduzione del 5% per tener conto dell'occupazione dell'immobile. -----

Il valore di mercato arrotondato per difetto del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova risulta pertanto determinato in Eur **87.707,00**; infatti, risulta:  $92.850,00 - (500,00 + 5\% \times 92.850,00) = 87.707,50$ . -----

### 4.2.3. Valore di Vendita

Il valore di vendita viene determinato procedendo ad una ulteriore riduzione del 10% del valore di mercato, così come determinato al paragrafo 4.2.2, per tener conto dei maggiori oneri indotti dall'assenza di garanzia per vizi occulti, dalla natura della vendita di liquidazione, oltre che dell'attuale particolare congiuntura economica in atto che vive una fase di contrazione del mercato immobiliare.

Per concludere il valore di vendita risulta: -----

- Appartamento e autorimessa con annesse pertinenze esclusive	€.	87.707,00
- Abbattimento a forfait del 10% per maggiori oneri	€.	<u>8.770,70</u>
Restano	€..	78.936,30

**Valore di stima arrotondato per difetto Eu. 78.936,00 (diconsi euro settantottomilanovecentotrentasei/00).** -----

#### 4.2.4. Applicazione dell'IVA

Il trasferimento degli immobili comporta il pagamento dell'IVA, in quanto gli stessi costituiscono beni strumentali. -----

----- \*\*\*\*\* -----



## LOTTO N.9

### **Beni in Comune di Nova Milanese**

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE

Immobilie per usi para-commerciali in Comune di Nova Milanese, via Brodolini n. 10

I beni immobili oggetto della determinazione del loro valore in comune commercio sono costituiti da:  
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di “vano ad uso cucina e servizi igienici” della superficie di circa 50 mq. -----

Trattasi di un’unità immobiliare inserita all’interno dell’edificio “B” facente parte del complesso condominiale denominato “Complesso Commerciale Morpho” costruito nell’anno 2012 nel Comune di Nova Milanese in via Brodolini 10. L’intero edificio “B” risulta destinato ad attività para-commerciali. -----

##### Identificazione catastale:

Foglio 23 particella 204 sub. 11, categoria C/2, classe 4, consistenza 50 mq, superficie catastale ---, rendita Euro 105,87, indirizzo catastale: via Giacomo Brodolini n. 10, piano: T, intestato a Morpho S.r.l. . -----

Coerenze: al piano terreno, vano scala comune mappale n. 204 sub. 2, area indivisa mappale n.203, e ragioni di cui ai mappali n. 204 sub 10, n.204 sub 14 e n.204 sub 6 del foglio 11, salvo altri e come in fatto. -----

Cfr. Allegato A5: estratto di mappa. Allegato B5: visura catastale. Cfr. Allegato C5A: planimetria catastale. -----

#### 2. DESCRIZIONE E RIEPILOGO VALUTAZIONE

##### 2.1. Valutazione

- Consistenza commerciale complessiva cucina e servizi igienici:	mq 50,96
- Consistenza commerciale area ad uso esclusivo:	mq 0,00
- Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€. 87.141,00
- Valore di vendita giudiziaria degli immobili:	€. 78.426,00
- Data della valutazione:	20/05/2016

##### 2.2. Intestazione e titolo.

Morpho S.r.l. con sede in Piacenza, via Emilia Pavese n. 107, C.F. 01256720333 – Proprietà per 1/1. L’intestazione catastale dell’unità immobiliare è conforme alle risultanze emerse presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia del territorio (ex Conservatoria dei RR.II) (cfr. Allegato 08: ispezione ipotecaria per C.F. n. PC 22170/3 del 04/04/2016). -----

##### 2.3. Provenienza.

La piena proprietà dell’unità immobiliare pervenne a Morpho S.r.l. in seguito ad atto pubblico di trasformazione di società, a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 rep. n. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto a Milano “2” il 23/12/2013 ai nn. 116501/85504, con conseguente voltura e trascrizione dei beni. -----

##### 2.4. Stato di possesso al momento del sopralluogo.

Alla data del sopralluogo, l’immobile risultava occupato da terzi, in forza di contratto di locazione in corso dal 01/08/2014 con durata prevista di 6+6 anni e prima scadenza al giorno 31/07/2026. Nei locali non sono presenti arredi ed attrezzature di proprietà della fallita Morpho S.r.l..-----

2.5. **Descrizione** (Cfr. Allegato A5: estratto di mappa. Cfr. Allegato C5A: planimetria catastale. Foto da n.79 a n.91). ----

Trattasi di unità immobiliare sita al piano terreno dell'edificio denominato "B" del condominio "Complesso Commerciale Morpho"; i locali hanno accesso da via Brodolini 10 e, in particolare, dall'area urbana scoperta, asservita allo stesso edificio ed identificata col mappale 203 del foglio 11. ----

La configurazione strutturale dell'edificio "B", attualmente costituito da un piano interrato ed uno fuoriterza, ma con possibilità di sopralzo per altri tre piani, è ottenuta con una maglia di muri, pilastri e travi in cemento armato, vincolati agli impalcati intermedi e alla copertura piana realizzati con solai a lastre tipo predal e cls. armato; la protezione della copertura è ottenuta con un manto impermeabilizzante di tipo bituminoso. -----

Le superfici opache esterne dell'edificio sono realizzate mediante murature di tamponamento prefabbricate con finitura liscia su ambo i lati; le superfici esterne/interne risultano ben tinteggiate. Le aperture d'accesso, le vetrine e le superfici trasparenti di facciata sono ottenute con serramenti verticali metallici e vetrate termoisolanti. -----

Caratteristiche e tipologie edilizie. L'unità immobiliare è costituita da locali realizzati per essere asserviti all'attività di ristorazione dell'edificio; in particolare essa comprende un locale di cucina, un ripostiglio e due locali di servizio igienico, collegati tra loro da un antibagno comune. L'ingresso dell'immobile è ubicato nel locale di cucina, direttamente accessibile dall'area esterna. ----

La suddivisione interna dei locali risulta ottenuta con muri non portanti di laterizio forato intonacati e tinteggiati; analogamente i soffitti in cls. di cemento sono lisciati e tinteggiati all'intradosso del solaio di chiusura superiore ad una quota costante di circa 3,60 m. ----

La pavimentazione risulta realizzata con piastrelle ceramiche di varia dimensione; le pareti perimetrali dei bagni e porzioni della cucina sono, inoltre, rivestite con piastrelle ceramiche. -----

I locali interni sono corredati di porte realizzate in legno tamburato verniciato colore bianco; la porta d'ingresso risulta eseguita in materiale metallico con vetro trasparente termoisolante. -----

Complessivamente il grado di finitura dell'immobile risulta buono e lo stato di conservazione buono, con particolare riferimento allo stato degli intonaci, dai tinteggi, dalle verniciature, dei pavimenti e dei serramenti interni ed esterni. -----

Dotazioni impiantistiche. L'immobile risulta corredato delle seguenti dotazioni impiantistiche: -----

- a) Impianto idrico. L'edificio è allacciato all'acquedotto comunale che alimenta i servizi igienici e le dotazioni idriche della cucina. -----

- b) Impianto fognatura L'edificio è allacciato alla rete fognaria comunale in cui conferiscono i reflui di scarico dei servizi igienici dell'immobile e delle acque meteoriche provenienti dalla copertura e dai piazzali attraverso un sistema fognario, costituito da tubazioni e pozzetti di raccolta. ----

- c) Impianto di riscaldamento. L'immobile è riscaldato mediante riscaldatori elettrici di potenzialità inferiore a 15 kW, oltre che da una caldaia a gas installata dal conduttore. -----

- d) Impianto di rinnovo. La cucina è asservita da un impianto rinnovo aria installato dal conduttore. -

- e) Impianto elettrico. I locali sono serviti da un impianto di illuminazione e di forza motrice mediante rete elettrica alimentata in bassa tensione. L'energia viene consegnata dall'Ente distributore attraverso apposito dispositivo autonomo di contabilizzazione. ----

- f) Impianto gas. La cucina è alimentata da un impianto gas metano. -----

Complessivamente la situazione impiantistica interna ed esterna dell'immobile risulta soddisfacente e lo stato di conservazione buono, con particolare riferimento allo stato degli impianti idrico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico. Risultano disponibili le certificazioni di conformità impiantistica. -----

Aree pertinenziali coperte e scoperte. L'immobile è asservito di parcheggi pubblici e privati nelle modalità previste dalla convenzione urbanistica sottoscritta per la realizzazione dell'intervento edificatorio e precisamente: quota parte d'area di parcheggio condominiale al fg.23 mappale 219 sub4; quota parte d'area di passaggio pubblico ed impianti di salita condominiali (da livello -1 al piano terra) di cui al fg.23 mappale 219 sub1; parcheggio pubblico a raso di cui al fg.23 mappale 219 sub2 e parcheggio interrato di cui al fg.23 mappale 219 sub3. ----

Le aree coperte e scoperte di pertinenza condominiale sono costituite da corselli, parcheggi ed aree di transito. In particolare, le aree di transito risultano quasi indistintamente pavimentate con un massello di conglomerato bituminoso all'esterno e di cemento sulle rampe e nel piano sottostrada. -----

Complessivamente lo stato di finitura delle pavimentazioni esterne/interne risulta buono e lo stato di conservazione buono. ----

**Superficie commerciale.** Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Lo sviluppo del calcolo dei locali e delle aree esterne di pertinenza esclusiva viene riportato nella seguente tabella T.9<sub>A</sub>. -----

Tabella T.9<sub>A</sub> – Calcolo delle superfici dell'unità immobiliare e delle aree di pertinenza esclusiva

DESCRIZIONE	Calcoli	Superficie reale	Fattore di calcolo	Superficie di calcolo
<b>Immobile ad uso cucina</b>				
Locali piano terra	9,80x 5,20 =	50,96	1	50,96
<b>Totale immobile ad uso cucina</b>		<b>50,96</b>		<b>50,96</b>
<b>Aree di pertinenza esclusiva (*)</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

(\*) Nei calcoli non sono considerate le aree comuni di parcheggio condominiale per le quali si rimanda alle quote condominiali. -----

## 2.6. Vincoli ed oneri giuridici.

L'immobile risulta gravato nel ventennio da: -----

- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: -----

2.6.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna. -----

2.6.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno. -----

2.6.3. Altre limitazioni d'uso. Le servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, di impianto, di scarico di acque meteoriche e tutti gli oneri condominiali sono regolati dal regolamento di condominio per le quote millesimali determinate sulle parti comuni di proprietà allegati all'atto del notaio Ugolotti P. del 31/07/2012 nn.79215/16999 di repertorio e trascritto a Milano "2" il 10/08/2012 ai nn. 86238/58661. -----

La cessione del diritto di sopralzo, senza poter nulla pretendere, alla società \*\*\*\*S.r.l. in forza dell'atto del notaio Brunetti C. del 30/12/2014 nn.46650/16999 di repertorio e trascritto a Milano "2" il 13/01/2015 ai nn. 1922/1421. -----

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura: ----

2.6.4. Ipotecche volontarie: Nessuna. -----

2.6.5. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Sentenza di fallimento, in attuale corso di trascrizione. -----
- Ipoteca giudiziale derivante da Ordinanza di ingiunzione esecutiva, iscritta in data 01/02/2016 a Milano "2" ai nn. 8261/1396/ – Pubblico ufficiale del Tribunale rep. n. 2453 del 18/08/2015. -----
- Ipoteca giudiziale derivante da Ordinanza di ingiunzione esecutiva, iscritta in data 01/02/2016 a Milano "2" ai nn. 8262/1397 – Pubblico ufficiale del Tribunale rep. n. 2453 del 18/08/2015. -----

2.6.6. Altre trascrizioni: Nessuna. -----

2.6.7. Altre limitazioni d'uso: Nessuna. -----

2.7. **Attuali e precedenti proprietari:**

2.7.1. Attuale proprietario: Morpho S.r.l. per atto pubblico di trasformazione di società, a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 repertorio nn. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto a Milano “2” il 23/12/2013 ai nn. 116501/85504 con conseguente voltura e trascrizione dei beni. -----

2.7.2. Precedenti proprietari:

- Spa, in qualità di costruttore degli immobili e proprietario delle seguenti aree ad esso pervenute: quanto ai mappali n.204 e 203 del foglio 23, in forza dell’atto a rogito del notaio Boscarelli V. in data 31/03/2010 ai nn. 73252/28302 di repertorio, registrato a Piacenza e trascritto a Milano “2” il 20/04/2010 ai nn. 48477/29249, e quanto al mappale n.225 del foglio 23, in forza dell’atto a rogito del notaio Trotta B.L. in data 29/06/2011 ai nn. 98423/10248 di repertorio, trascritto a Milano “2” in data 01/07/2011 ai nn.74205/42863. ----
- in forza di titoli ultra-ventennali. -----

2.8. **Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

2.8.1. Pratiche edilizie. In base alle ricerche effettuate presso la sede della società fallita ed il Servizio Urbanistica del Comune di Nova Milanese, l’immobile venne costruito con interventi successivi in forza dei seguenti provvedimenti edilizi: -----

- Permesso di costruire n. 06/2010 del 31/03/2010, P.E 6/09 e variante del 07/03/2011 n.01/2011. --
- SCIA n. 88/2011 del 26/07/2011 al n. 16178 di protocollo. ----
- SCIA n. 20/2012 del 13/04/2012 con fine lavori parziale del 22/05/2012. ----
- SCIA n. 46/2012 del 18/09/2012 con fine lavori parziale del 22/05/2012. ----
- Agibilità parziale, di cui la richiesta con dichiarazione in data 29/10/2012 prot. 19572 in data 31/10/2012. ----

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è stato rilasciato dal Comune di Nova milanese: ----

- Permesso di costruire n. 31/2010 del 29/11/2010, a cui fecero seguito: inizio lavori in data 04/04/2011 prot. 7171; fine lavori parziale in data 06/10/2011 prot. 20824; richiesta di agibilità parziale in data 10/10/2011 prot. 20825. -----

2.8.2. Situazione urbanistica

Destinazione del P.R.G. vigente, approvato con deliberazione n.41194 del 29/01/1999 della G.R. . Le aree di cui i mappali n. 26 parte, n. 202, 203, 204, 205 parte, 206, 207 parte del foglio 29 e n.351 del foglio 23: Ambito P.N.7 - Ambiti di intervento di programmazione negoziata. ----

Destinazione del P.G.T. adottato con deliberazione n.11 del 19-20 /03/2010 del C.C.. ----

Le aree di cui i mappali n. 26 parte, n. 202, 203, 204, 205 parte, 206, 207 parte del foglio 23: Area con piani attuativi a prevalente destinazione direzionale e commerciale in corso (PdR). ----

Destinazione ai sensi della convenzione sottoscritta con l’Ente comunale in data 31/03/2010 (notaio Boscarelli V. rep. n.73250. ----

Le aree dell’edificio “B”, interno all’ambito del Programma integrato dell’intervento approvato con deliberazione n. 93 del 22/12/2008 del C.C. e, in particolare, quelle edificate del mappale 204 del foglio 23 sono destinate con classificazioni funzionali al terziario ricettivo per albergo, ai pubblici esercizi e ad altri servizi alla persona (attività para-commerciali e di servizio). ----

2.9. **Giudizi di conformità:**

2.9.1. Conformità edilizia. Nessuna difformità, in quanto la pratica edilizia e la relativa agibilità dei locali si conclude con la richiesta di agibilità parziale in data 10/10/2011 prot. 20825. ----

2.9.2. Conformità catastale. Non è stata rilevata alcuna difformità rispetto allo stato di fatto e di progetto dei beni. ----

2.9.3. Conformità urbanistica. Non è stata rilevata alcuna difformità rispetto allo stato di fatto e di progetto del bene. Quest’ultimo si trova all’interno dell’edificio “B”, ricompreso nell’ambito del Programma

integrato dell'intervento approvato con deliberazione n. 93 del 22/12/2008 del C.C.; in tale edificio sono previste destinazioni quali: terziario ricettivo per albergo, pubblici esercizi e altri servizi alla persona (attività para-commerciali e di servizio). -----

2.9.4. Corrispondenza dati catastali/atto. L'atto di provenienza è conforme ai dati catastali. -----

### 3. FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N.9

Il sottoscritto perito, accertata la consistenza del bene in oggetto, preso atto della configurazione, dei confini e della possibile integrazione funzionale con unità immobiliari confinanti o ancora da realizzare e tenuto conto dello stato attuale di disponibilità, ritiene che detto bene debba essere venduto in un unico lotto. L'alienazione del bene potrebbe essere abbinata anche agli immobili dei successivi lotti N. 10 e N. 11, qualora si concretizzasse l'utilizzo dei diritti di sopralzo dell'edificio "B" con la costruzione di un albergo o di altra attività assimilata. -----

### 4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA N.9:

#### 4.1. Fonti d'informazione

Le fonti d'informazione consultate sono state: Ufficio Tecnico di Comune di Nova Milanese, Operatori Immobiliari del Comune di Nova Milanese. -----

#### 4.2. Stima del lotto

Il sottoscritto perito, in ordine alla determinazione del valore in comune commercio del bene che forma la consistenza del lotto: -----

- considerata l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, manutenzione e completamento dei fabbricati, di loro parti, dei piazzali e degli impianti fissi a servizio degli immobili dell'edificio "B"; -----
- effettuate indagini nella zona interessata per quanto attiene la contrattazione di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima; ----
- tenuto conto della destinazione d'uso accertata e/o eventualmente modificabile in caso di alienazione e considerata l'ubicazione della zona in cui si trova il bene; ----
- tenuto conto delle pertinenze di cui il bene è dotato; ----
- considerata l'utenza del bene e la disponibilità del bene stesso; ----
- tenuto altresì conto delle servitù attive e passive di cui il bene è gravato; ---

ritiene che, per la valutazione del lotto, si possa adottare il metodo sintetico comparativo. ---

Il criterio di stima utilizzato risulta attuato attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato per beni analoghi, alle perizie di valutazione degli immobili commerciali della stessa tipologia e dei valori minimi di riferimento ai fini IMU. -----

Dall'analisi dei suddetti valori, ed utilizzando il criterio di stima sintetica comparativa, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli edifici che possono risultare discriminanti ed ingenerare il livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. In particolare si è tenuto in considerazione la possibilità di aggregazione del bene con altre unità immobiliari confinanti o ancora da costruire qualora si procedesse allo sfruttamento delle potenzialità edificatorie residue di sopra-elevazione in capo all'edificio "B" previste dalla convenzione vigente, nonché la facilità di accesso e la posizione logistica del bene. -----

#### 4.2.1. Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq	VALORE UNI. (Eur/mq)	VALORE LORDO (Eur)
<b>Unità immobiliare ad uso cucina</b>			
Locali al piano terreno,	50,96	1800,00	91.728,00
<b>Totale Unità immobiliare</b>			<b>91.728,00</b>
VALORE DI MERCATO LORDO ARR.TO			<b>91.728,00</b>

**4.2.2. Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**

Al valore di mercato lordo di Eur 91.728,00 occorre applicare una deduzione del 5% per tener conto dello stato di occupazione dell'immobile. -----

Il valore di mercato arrotondato per difetto del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova risulta pertanto determinato in Eur **87.141,00**; infatti, risulta:  $91.728,00 - 5\% \times 91.728,00 = 87.141,60$ . ---

**4.2.3. Valore di Vendita**

Il valore di vendita viene determinato procedendo ad una ulteriore riduzione del 10% del valore di mercato, così come determinato al paragrafo 4.2.2, per tener conto dei maggiori oneri indotti dall'assenza di garanzia per vizi occulti, dalla natura della vendita di liquidazione, oltre che dell'attuale particolare congiuntura economica in atto che vive una fase di contrazione del mercato immobiliare.

Per concludere il valore di vendita risulta:

- Immobile ad uso cucina con servizi igienici	€.	87.141,00
- Abbattimento a forfait del 10% per maggiori oneri	€.	<u>8.714,10</u>
Restano	€..	78.426,90

**Valore di stima arrotondato per difetto Eu. 78.426,00 (diconsi eurosettantottomilaquattrocentoventisei/00). -----**

**4.2.4. Applicazione dell'IVA**

Il trasferimento degli immobili comporta il pagamento dell'IVA, in quanto gli stessi costituiscono beni strumentali. -----

----- \*\*\*\*\* -----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO N.10

### **Beni in Comune di Nova Milanese**

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE

Immobilie ad uso “deposito interrato” in Comune di Nova Milanese, via Brodolini n. 10

I beni immobili oggetto della determinazione del loro valore in comune commercio sono costituiti da:  
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di “vani destinati ad uso deposito” in corso di costruzione della superficie di circa 600 mq. -----

Trattasi di un’unità immobiliare inserita al piano interrato dell’edificio “B” facente parte del complesso condominiale denominato “Complesso Commerciale Morpho”, costruito nell’anno 2012 nel Comune di Nova Milanese in via Brodolini 10. L’intero edificio “B” risulta destinato ad attività para-commerciali.

##### Identificazione catastale:

Foglio 23 particella 204 sub. 3, categoria: in corso di costruzione, classe ---, consistenza --- mq, superficie catastale --, rendita Euro --, indirizzo catastale: via Giacomo Brodolini n.10, piano: S1, intestato a Morpho S.r.l.. -----

Coerenze: al primo piano interrato, vano scala/ascensori comune edificio “B” di cui il mappale n.204 sub1, area di parcheggio pubblico pertinenziale di cui il mappale n.219 sub 4, terrapieno di cui il mappale n.203, area per vano scala e locali tecnologici comuni ad edificio “B” di cui il mappale n.204 sub1, area per vano scala e ascensore comune ai mappali n.204 sub 3 e sub 14, area di raccordo piano terra/interrato comune alle unità immobiliari di cui il mappale n.219 sub 1, salvo altri e come in fatto.

Cfr. Allegato A5: estratto di mappa. Allegato B5: visura catastale. Cfr. Allegato C5<sub>B</sub>: planimetria catastale. Cfr. Allegati C5<sub>C</sub> e C5<sub>D</sub>: planimetrie allegate a regolamento condominiale. -----

#### 2. DESCRIZIONE E RIEPILOGO VALUTAZIONE

##### 2.1 Valutazione

- Consistenza commerciale deposito al piano interrato:	mq 599,67
- Consistenza commerciale area ad uso esclusivo:	mq 0,00
- Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 205.884,00
- Valore di vendita giudiziaria degli immobili:	€ 185.295,00
- Data della valutazione:	20/05/2016

##### 2.2. Intestazione e titolo.

Morpho S.r.l. con sede in Piacenza, via Emilia Pavese n. 107, C.F. 01256720333 – Proprietà per 1/1. L’intestazione catastale dell’unità immobiliare è conforme alle risultanze emerse presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia del territorio (ex Conservatoria dei RR.II) (cfr. Allegato 08: ispezione ipotecaria per C.F. n. PC 22170/3 del 04/04/2016). -----

##### 2.3. Provenienza.

La piena proprietà dell’unità immobiliare pervenne a Morpho S.r.l. per atto pubblico di trasformazione di società, a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 repertorio nn. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto a Milano “2” il 23/12/2013 ai nn. 116501/85504 con conseguente voltura e trascrizione dei beni. ----

##### 2.4. Stato di possesso al momento del sopralluogo.

Alla data del sopralluogo l’immobile risultava libero e non occupato da terzi. Nei locali sono presenti comunque materiali di vario tipo accatastati nel tempo durante i lavori e senza valore commerciale, ma comunque da sgomberare. -----

2.5. **Descrizione** (Cfr. Allegato A5: estratto di mappa. Allegato B5: visura catastale. Cfr. Allegato C5<sub>B</sub>: planimetria catastale. Cfr. Allegati C5<sub>C</sub> e C5<sub>D</sub>: planimetrie allegata a regolamento condominiale. Cfr. foto da n.89 a n.98). ----

Trattasi di unità immobiliare ad uso “deposito” sita al primo piano interrato dell’edificio denominato “B” del condominio “Complesso Commerciale Morpho” ed avente accesso da via Brodolini 10: sia dalle rampe del parcheggio a raso dell’area urbana scoperta, sia dalle aree di raccordo piano terra/interrato comune alle unità immobiliari del complesso immobiliare, sia dai corpi scala e ascensore asserviti all’edificio “B” e allo stesso immobile. -----

La configurazione strutturale dell’edificio “B”, attualmente costituito da un piano interrato ed uno fuoriterza, ma con possibilità di soprizzo, è ottenuta con una maglia di muri, pilastri e travi in cemento armato, vincolati agli impalcati intermedi e alla copertura piana realizzati con solai a lastre tipo predal e cls. armato; la protezione della copertura è ottenuta con un manto impermeabilizzante di tipo bituminoso. ----

Le superfici opache esterne dell’edificio sono realizzate mediante pannelli di tamponamento prefabbricati in cls. di cemento termo-isolate e lisciate su ambo i lati; le superfici esterne/interne risultano ben tinteggiate. Le aperture d’accesso, le vetrine e le superfici trasparenti di facciata sono ottenute con serramenti verticali metallici e vetrate termoisolanti. ----

Caratteristiche e tipologie edilizie. L’unità immobiliare è costituita da un’ampia porzione del cantinato dell’edificio “B”, priva di tamponamenti e suddivisioni interne se si escludono un locale tecnico ed il corpo scala e ascensore in costruzione (identificato col mappale n.204 sub 14) che, in previsione, dovrebbe collegare l’immobile al piano superiore. Le porte d’ingresso provvisorie del deposito sono affacciate al piano di parcheggio pertinenziale interrato, direttamente accessibile dall’area esterna tramite le rampe, le scale, i tapirulants e gli ascensori di servizio. ----

I soffitti sono costituiti dagli intradossi grezzi del solaio di chiusura superiore ad una quota costante di circa 3,45 m. Analogamente le pareti d’ambito coincidono con le strutture di elevazione muraria in cls armato e blocchi di cemento; i muri e le pareti sono indistintamente realizzate al grezzo, prive di intonaco e senza porte. Le due porte d’ingresso (provvisorie) risultano eseguite in materiale metallico termoisolante in affaccio all’area di parcheggio interrato. La pavimentazione risulta realizzata con un battuto di cls di cemento. -----

Complessivamente il grado di finitura dell’immobile risulta limitato alla realizzazione delle strutture portanti e a quelle di confinamento lasciate allo stato grezzo che si presentano in un buono stato di conservazione. -----

Dotazioni impiantistiche. Le dotazioni impiantistiche a servizio dell’edificio “B” sono predisposte per le esigenze di completamento del piano interrato. ----

Complessivamente la situazione impiantistica attuale consente di allacciare l’immobile agli impianti elettrico, idrico-sanitario e fognario. -----

Aree scoperte. L’immobile è asservito da parcheggi pubblici e privati nelle modalità previste dalla convenzione urbanistica e precisamente: quota parte d’area di parcheggio condominiale al foglio 23 mappale n.219 sub4; quota parte d’area di passaggio pubblico ed impianti di salita condominiali (da livello -1 al piano terra) di cui al foglio 23 mappale n.219 sub 1; parcheggio pubblico a raso di cui al foglio 23 mappale n.219 sub 2 e parcheggio interrato di cui al foglio 23 mappale n.219 sub 3. -----

Complessivamente lo stato di finitura delle pavimentazioni esterne risulta buono e lo stato di conservazione buono. Le aree coperte e scoperte di pertinenza condominiale sono costituite da corselli, parcheggi ed aree di transito. In particolare, le aree di transito risultano quasi indistintamente pavimentate con un massello di conglomerato bituminoso o di cemento (rampa e piani sottostrada). ---

Superficie commerciale. Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Lo sviluppo del calcolo dei locali e delle aree esterne di pertinenza esclusiva viene riportato nella seguente tabella T.10. -----

Tabella T.10 – Calcolo delle superfici dell'unità immobiliare e delle aree di pertinenza esclusiva

DESCRIZIONE	Calcoli	Superficie reale	Fattore di calcolo	Superficie di calcolo
<b>Deposito in corso di costruzione</b>				
Locali piano interrato	$(11,8 \times 5,9) + (14,4 \times 21,5) - (1,4 \times 0,40) + (6,15 \times 5,0) + (18,5 \times 9,8) + (5,6 \times 1,60) =$	599,67	1	599,67
<b>Totale deposito</b>		599,67		<b>599,67</b>
<b>Aree di pertinenza esclusiva</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

(\*) Nei calcoli non sono considerate le aree disponibili di parcheggio comunale interrato e quelle comuni di parcheggio pertinenziale interrato per le quali si rimanda al regolamento condominiale.

## 2.6. Vincoli ed oneri giuridici.

L'immobile risulta gravato nel ventennio da: ----

- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: ----

2.6.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna. ----

2.6.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno. ----

2.6.3. Altre limitazioni d'uso. Le servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, di impianto, di scarico di acque meteoriche e tutti gli oneri condominiali sono regolati dal regolamento di condominio per le quote millesimali determinate sulle parti comuni di proprietà allegati all'atto del notaio Ugolotti P. del 31/07/2012 nn.79215/16999 di repertorio, trascritto a Milano "2" il 10/08/2012 ai nn. 86238/58661. ----

La cessione del diritto di sopralzo, senza poter nulla pretendere, alla società S.r.l. in forza dell'atto a rogito del notaio Brunetti C. in data 30/12/2014 rep. nn.46650/16999, trascritto a Milano "2" il 13/01/2015 ai nn. 1922/1421. ----

Le destinazioni previste nella convenzione Attuativa del Programma integrato di intervento relativo alle Aree di via Brodolini in Nova Milanese P.N.7, in forza dell'atto a rogito del notaio Boscarelli V. in data 31/03/2010 rep. nn. 73250, registrato a Piacenza il 16/04/2010 al n. 3301 e trascritto a Milano "2" il 20/04/2010 ai nn. 48475/29247. ----

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura: ----

2.6.4. Ipotecche volontarie: Nessuna ----

2.6.5. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Sentenza di fallimento, in attuale corso di trascrizione. ----

- Ipoteca giudiziale derivante da Ordinanza di ingiunzione esecutiva, iscritta in data 01/02/2016 a Milano "2" ai nn. 8261/1396/ – Pubblico ufficiale del Tribunale rep. n. 2453 del 18/08/2015. ----

- Ipoteca giudiziale derivante da Ordinanza di ingiunzione esecutiva, iscritta in data 01/02/2016 a Milano "2" ai nn. 8262/1397 – Pubblico ufficiale del Tribunale rep. n. 2453 del 18/08/2015. ----

2.6.6. Altre trascrizioni: Nessuna. ----

2.6.7. Altre limitazioni d'uso: Nessuna. ----

## 2.7. Attuali e precedenti proprietari:

2.7.1. Attuale proprietario: Morpho S.r.l. in seguito ad atto pubblico di trasformazione di società, a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 rep. nn. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto a Milano "2" il 23/12/2013 ai nn. 116501/85504 con conseguente voltura e trascrizione dei beni. ----

### 2.7.2. Precedenti proprietari:

- in qualità di costruttore degli immobili e proprietario delle seguenti aree ad esso pervenute: quanto ai mappali 204 e 203 del foglio 23, in forza dell'atto a rogito del notaio Boscarelli V. in data 31/03/2010 rep. nn. 73252/28302, registrato a Piacenza e trascritto a Milano "2" il 20/04/2010 ai nn. 48477/29249 e quanto al mappale 225 del foglio 23, in forza dell'atto a rogito del notaio Trotta B.L. in data 29/06/2011 rep. nn. 98423/10248, trascritto a Milano "2" il 01/07/2011 ai nn.74205/42863. ----
- in forza di titoli ultra-ventennali. -----

### 2.8. **Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

2.8.1. Pratiche edilizie. In base alle ricerche effettuate presso la sede della società fallita ed il Servizio Urbanistica del Comune di Nova Milanese, l'immobile venne costruito con interventi successivi in forza dei seguenti provvedimenti edilizi: -----

- Permesso di costruire n. 06/2010 del 31/03/2010, P.E 6/09 e variante del 07/03/2011 n.01/2011. --
- SCIA n. 88/2011 del 26/07/2011 al n. 16178 di protocollo. ----
- SCIA n. 20/2012 del 13/04/2012 con fine lavori parziale del 22/05/2012. ----

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è stato rilasciato dal Comune di Nova Milanese: ----

- Permesso di costruire n. 31/2010 del 29/11/2010, a cui fecero seguito: inizio lavori in data 04/04/2011 prot. 7171; fine lavori parziale in data 06/10/2011 prot. 20824; richiesta di agibilità parziale in data 10/10/2011 prot. 20825. ----

### 2.8.2. Situazione urbanistica

Destinazione del P.R.G. vigente, approvato con deliberazione n.41194 del 29/01/1999 della G.R. . Le aree di cui i mappali n. 26 parte, n. 202, 203, 204, 205 parte, 206, 207 parte del foglio 29 e n.351 del foglio 23: Ambito P.N.7 - Ambiti di intervento di programmazione negoziata. ----

Destinazione del P.G.T. adottato con deliberazione n.11 del 19-20 /03/2010 del C.C. ----

Le aree di cui i mappali n. 26 parte, n. 202, 203, 204, 205 parte, 206, 207 parte del foglio 23: Area con piani attuativi a prevalente destinazione direzionale e commerciale in corso (PdR). ----

Destinazione ai sensi della convenzione sottoscritta con l'Ente comunale in data 31/03/2010 (notaio Boscarelli V. rep. n.73250.

Le aree dell'edificio "B", interno all'ambito del Programma integrato dell'intervento approvato con deliberazione n. 93 del 22/12/2008 del C.C. e, in particolare, quelle edificate del mappale 204 del foglio 23 sono destinate con classificazioni funzionali al terziario ricettivo per albergo, ai pubblici esercizi e ad altri servizi alla persona (attività para-commerciali e di servizio). ----

### 2.9. **Giudizi di conformita':**

2.9.1. Conformità edilizia. Non risulta ancora prodotta in Comune il "fine lavori" e la contestuale richiesta di agibilità delle opere realizzate coi provvedimenti autorizzativi del 2010, 2011 e 2012; come conseguenza non risulta rilasciata ancora la "dichiarazione di agibilità". ----

2.9.2. Conformità catastale. Non è stata rilevata alcuna difformità rispetto allo stato di fatto e di progetto dei beni. L'immobile (non terminato) risulta catastalmente classato come immobile "in corso di costruzione". ----

2.9.3. Conformità urbanistica. Il bene si trova all'interno dell'edificio "B" ricompreso nell'ambito del Programma integrato dell'intervento approvato con deliberazione n. 93 del 22/12/2008 del C.C.; in tale edificio sono previste destinazioni quali: terziario ricettivo per albergo, pubblici esercizi e altri servizi alla persona (attività para-commerciali e di servizio). ----

2.9.4. Corrispondenza dati catastali/atto. L'atto di provenienza è conforme ai dati catastali. -----

### 3. FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N.10

Il sottoscritto perito, accertata la consistenza del bene in oggetto, preso atto della sua configurazione, dei confini e della possibile integrazione funzionale con unità immobiliari confinanti o ancora da realizzare, tenuto conto dello stato attuale di disponibilità ritiene che detto bene debba essere venduto in un unico lotto. -----

### 4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA N.10:

#### 4.1. Fonti d'informazione

Le fonti d' informazione consultate sono state: Ufficio Tecnico di Comune di Nova Milanese, Operatori Immobiliari del Comune di Nova Milanese. -----

#### 4.2. Stima del lotto

Il sottoscritto perito, in ordine alla determinazione del valore in comune commercio del bene che forma la consistenza del lotto: ----

- considerata l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, manutenzione e completamento dei fabbricati, di parti dei fabbricati, dei piazzali e degli impianti fissi di servizio agli immobili; -----
- effettuate indagini nella zona interessata per quanto attiene la contrattazione di compravendita di immobili simili a quelli oggetto di stima; -----
- tenuto conto della loro destinazione d'uso accertata e/o eventualmente modificabile in caso di alienazione e considerata l'ubicazione della zona in cui si trova il bene; -----
- tenuto conto delle pertinenze di cui il bene è dotato; -----
- considerata l'utenza del bene e la disponibilità del bene stesso; -----
- tenuto altresì conto delle servitù attive e passive di cui il bene e quelli confinanti sono gravati; --- ritiene che, per la valutazione del lotto, si possa adottare il metodo sintetico comparativo. -----

Il criterio di stima utilizzato risulta attuato attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato per beni analoghi, alle perizie di valutazione degli immobili commerciali della stessa tipologia e dei valori minimi di riferimento ai fini IMU. Dall'analisi dei suddetti valori ed utilizzando il criterio di stima sintetica comparativa, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli edifici che possono risultare discriminanti ed ingenerare il livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. In particolare si è tenuto in considerazione della possibilità di aggregazione del bene con altre unità immobiliari confinanti o da costruire qualora si procedesse allo sfruttamento delle potenzialità edificatorie residue di sopra-elevazione in capo all'edificio "B" previste dalla convenzione vigente, nonché la facilità di accesso e la posizione logistica del bene. -----

#### 4.2.1. Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq	VALORE UNI. (Eur/mq)	VALORE LORDO (Eur)
<b>Deposito in corso di costruzione (*)</b>			
Locali piano interrato	599,67	350,00	209.884,50
<b>VALORE DI MERCATO LORDO ARR.TO</b>			<b>209.884,50</b>

(\*) Sono stati considerati valori unitari di vendita a nuovo delle superfici di deposito di Eur 650/mq da cui dedurre utile d'impresa e oneri generali (30%), oltre un costo di costruzione residuo (opere e oneri edilizi) stimato di 150 Eur/mq.. -----

#### 4.2.2. Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Al valore di mercato lordo arrotondato per difetto di Eur 209.884,00 debbono essere dedotte le spese per le attività di sgombero e quelle tecniche, relative ad una eventuale progettazione alternativa a quella prevista in convenzione, oltre che alla regolarizzazione catastale al termine dei lavori, valutabili complessivamente in Euro 4000,00 di cui: -----

- Eu. 700,00 per lavori di sgombero;
- Eu. 1.800,00 per oneri di riprogettazione e direzione lavori; -----
- Eu. 1.500,00 per variazioni e completamento planimetrie catastali, pratica agibilità. -----

Il valore di mercato arrotondato per difetto del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova risulta pertanto determinato in Eur **205.884,00**; infatti, risulta:  $209.884,00 - 4.000,00 = 205.884,00$ .

#### 4.2.3. Valore di Vendita

Il valore di vendita viene determinato procedendo ad una ulteriore riduzione del 10% del valore di mercato, così come determinato al paragrafo 4.2.2, per tener conto dei maggiori oneri indotti dall'assenza di garanzia per vizi occulti, dalla natura della vendita di liquidazione, oltre che dell'attuale particolare congiuntura economica in atto che vive una fase di contrazione del mercato immobiliare. Per concludere il valore di vendita risulta:

- Immobile ad uso deposito con annesse pertinenze comuni	€.	205.884,00
- Abbattimento a forfait del 10% per maggiori oneri	€.	<u>20.588,40</u>
Restano	€.	185.295,60

**Valore di stima arrotondato per difetto Eu. 185.295,00 (diconsi eurocentoottantacinquemila-  
duecentonovantacinque/00).** -----

#### 4.2.4. Applicazione dell'IVA

Il trasferimento degli immobili comporta il pagamento dell'IVA, in quanto gli stessi costituiscono beni strumentali. -----

----- \*\*\*\*\* -----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO N.11

### **Beni in Comune di Nova Milanese**

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE

##### Area urbana in Comune di Nova Milanese, via Brodolini n. 10

I beni immobili oggetto della determinazione del loro valore in comune commercio sono costituiti da:  
 Proprietà indivisa per la quota di 500/1000 di “area urbana” della superficie di circa 250 mq. -----  
 Trattasi di una porzione d’area a ridosso dell’edificio “B”, facente parte del complesso condominiale denominato “Complesso Commerciale Morpho” costruito nell’anno 2012 in Comune di Nova Milanese, via Brodolini 10. L’intero edificio “B” risulta destinato ad attività para-commerciali. -----

##### Identificazione catastale:

Foglio 23 particella 203, categoria: area urbana, classe --, consistenza 250 mq, superficie catastale ---, rendita Euro ---, indirizzo catastale: via Giacomo Brodolini n. 10, piano: T, intestato a Morpho S.r.l.. ----

Coerenze: al piano terreno, ragioni di cui i mappali n.215, 202, 207,204 del foglio. 23, salvo altri e come in fatto. -----

Cfr. Allegato A5: estratto di mappa. Allegato B5: visura catastale. C5<sub>D</sub>: planimetria allegata a regolamento condominiale. C5<sub>E</sub>: planimetria catastale. ----

#### 2. DESCRIZIONE E RIEPILOGO VALUTAZIONE

##### 2.1. Valutazione

- Consistenza commerciale complessiva area:	mq 250,00
- Consistenza commerciale area ad uso esclusivo:	mq 0,00
- Valore di mercato dell'area nello stato di fatto, diritto e in quota in cui si trova:	€. 9.750,00
- Valore di vendita giudiziaria degli immobili:	€. 8.775,00
- Data della valutazione:	20/05/2016

##### 2.2. Intestazione e titolo.

Morpho S.r.l. con sede in Piacenza, via Emilia Pavese n. 107, C.F. 01256720333 – Proprietà per ½ indivisa. L’intestazione catastale dell’unità immobiliare non è conforme alle risultanze emerse presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia del territorio (ex Conservatoria dei RR.II) (cfr. Allegato 09: ispezione ipotecaria per C.F. n. PC 22206/3 del 04/04/2016). La visura catastale riporta una quota di proprietà pari a 1/1, in luogo della quota effettiva di 1/2. -----

##### 2.3. Provenienza.

La piena proprietà dell’unità immobiliare per la quota di 1/2 pervenne a Morpho S.r.l. per atto pubblico di trasformazione di società a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 repertorio nn. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto a Milano “2” il 23/12/2013 ai nn. 116501/85504 con conseguente voltura e trascrizione dei beni. -----

##### 2.4. Stato di possesso al momento del sopralluogo.

Alla data del sopralluogo l’immobile risultava libero e non occupato da terzi se si escludono gli ingombri dei macchinari e delle tubazioni impiantistiche a servizio delle unità immobiliari dell’edificio “B”. Sull’area non sono presenti arredi ed attrezzature di proprietà della fallita Morpho S.r.l.. ----

2.5. **Descrizione** (cfr. Allegato A5: estratto di mappa. C5<sub>D</sub>: planimetria allegata a regolamento condominiale. C5<sub>E</sub>: planimetria catastale, foto da n.81 a n.82). ----

Trattasi di un’area urbana compresa tra gli edifici denominati “C” e “B” del condominio “Complesso Commerciale Morpho” ed avente accesso da via Brodolini 10 attraverso il piazzale di parcheggio a raso asservito allo stesso complesso immobiliare. ----

L'area si presenta in buona posizione logistica rispetto alle unità immobiliari frontiste, ubicate nell'edificio "B" a cui è asservita per il carico e lo scarico delle merci e per l'impiantistica dell'edificio stesso. In aggiunta l'area diventerebbe funzionalmente importante in caso di sfruttamento dei diritti di sopraelevazione rispetto all'attuale piano della copertura dell'edificio "B"; sull'area potrebbero trovare collocazione, infatti, macchinari e apprestamenti in corso di costruzione, oltre che le attrezzature impiantistiche a servizio delle nuove costruzioni e/o gli spazi accessori per realizzare possibili vie di fuga e di sicurezza aggiuntive. -----

Caratteristiche e tipologie edilizie. La pavimentazione dell'area risulta realizzata per buona parte in tappetino bituminoso e in parte con quadrotti di cls. di cemento. ----

Complessivamente il grado di finitura della pavimentazione e delle parti d'ambito (edificio "B" e "C") risulta buono e lo stato di conservazione buono. -----

Dotazioni impiantistiche. L'area non è corredata di impianti specifici; tuttavia si ritrova nelle prossimità degli impianti di distribuzione elettrica, del gas metano e di fognatura degli edifici "B" e "C". ----

Complessivamente la situazione impiantistica disponibile dell'immobile risulta soddisfacente. -----

Aree scoperte . L'immobile è asservito di parcheggi pubblici e privati nelle modalità previste dalla convenzione urbanistica e precisamente: quota parte d'area di parcheggio condominiale al foglio 23 mappale n.219 sub4; quota parte d'area di passaggio pubblico ed impianti di salita condominiali (da livello -1 al piano terra) di cui al foglio 23 mappale n.219 sub 1; parcheggio pubblico a raso di cui al foglio 23 mappale n.219 sub 2 e parcheggio interrato di cui al foglio 23 mappale n.219 sub 3. -----

Complessivamente lo stato di finitura delle pavimentazioni esterne risulta buono e lo stato di conservazione buono. ----

Superficie commerciale. La superficie commerciale dell'area del lotto è stata calcolata adottando la superficie catastale indicata nella visura acquisita presso l'Agenzia del Territorio. Il valore della superficie viene riportato nella seguente tabella T.11. ----

Tabella T.11 – Calcolo delle superfici dell'unità immobiliare e delle aree di pertinenza esclusiva

DESCRIZIONE	Calcoli	Superficie (mq)
<b>Area urbana</b>		
Piano terreno	-----	250 ,00
<b>Totale area urbana</b>		<b>250 ,00</b>

(\*) Nei calcoli non sono considerate le aree disponibili di parcheggio comunale interrato e quelle comuni di parcheggio pertinenziale interrato per il quale si rimanda al regolamento condominiale.

## 2.6. Vincoli ed oneri giuridici.

L'immobile risulta gravato nel ventennio da:

- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

2.6.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna. ----

2.6.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno. -----

2.6.3. Altre limitazioni d'uso. Le servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, di impianto, di scarico di acque meteoriche e tutti gli oneri condominiali sono regolati dal regolamento di condominio per le quote millesimali determinate sulle parti comuni di proprietà allegati all'atto del notaio Ugolotti P. del 31/07/2012 nn.79215/16999 di repertorio e trascritto a Milano "2" il 10/08/2012 ai nn. 86238/58661. -----

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

2.6.4. Ipoteche volontarie: Nessuna. ----

**2.6.5. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

- Sentenza di fallimento, in attuale corso di trascrizione. -----
- Ipoteca giudiziale derivante da Ordinanza di ingiunzione esecutiva, iscritta in data 01/02/2016 a Milano “2” ai nn. 8261/1396/ – Pubblico ufficiale del Tribunale rep. n. 2453 del 18/08/2015.-----
- Ipoteca giudiziale derivante da Ordinanza di ingiunzione esecutiva, iscritta in data 01/02/2016 a Milano “2” ai nn. 8262/1397 – Pubblico ufficiale del Tribunale rep. n. 2453 del 18/08/2015.-----

**2.6.6. Altre trascrizioni:** Nessuna. -----**2.6.7. Altre limitazioni d'uso:** Nessuna. -----**2.7. Attuali e precedenti proprietari:****2.7.1. Attuale proprietario:**

- Morpho S.r.l. per la quota di ½ indiviso a seguito di atto pubblico di trasformazione di società del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 repertorio nn. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto a Milano “2” il 23/12/2013 ai nn. 85504/116501 con conseguente voltura e trascrizione dei beni. ----
- . per la quota di ½ indiviso, a seguito di atto pubblico di compravendita a rogito del notaio Boscarelli V. in data 28/07/2011 repertorio nn. 75419/29525, registrato a Piacenza e trascritto il 09/08/2011 ai nn. 96371/56245. ----

**2.7.2. Precedenti proprietari:**

- Spa, in qualità di costruttore degli immobili e proprietario delle seguenti aree ad esso pervenute: quanto ai mappali 204 e 203 del foglio 23, in forza dell’atto a rogito del notaio Boscarelli V. stipulato il 31/03/2010 ai nn. 73252 di repertorio, registrato a Piacenza il 16/04/2010 al n. 3303 e trascritto a Milano “2” il 20/04/2010 ai nn. 48477/29249 e quanto al mappale 225 del foglio 23, in forza dell’atto a rogito del notaio Trotta B.L. stipulato il 29/06/2011 al n. 98423 di repertorio, trascritto a Milano 2 il 01/07/2011 ai nn. 74205/42863. ----
- in forza di titoli ultra-ventennali. -----

**2.8. Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

**2.8.1. Pratiche edilizie.** In base alle ricerche effettuate presso la sede della società fallita ed il Servizio Urbanistica del Comune di Nova Milanese, l’immobile venne costruito con interventi successivi in forza dei seguenti provvedimenti edilizi: -----

- Permesso di costruire n. 06/2010 del 31/03/2010, P.E 6/09 e variante del 07/03/2011 n.01/2011. --
- SCIA n. 88/2011 del 26/07/2011 al n. 16178 di protocollo. ----
- SCIA n. 20/2012 del 13/04/2012 con fine lavori parziale del 22/05/2012. ----

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è stato rilasciato dal Comune di Nova milanese: ----

- Permesso di costruire n. 31/2010 del 29/11/2010, a cui fecero seguito: inizio lavori in data 04/04/2011 prot. 7171; fine lavori parziale in data 06/10/2011 prot. 20824; richiesta di agibilità parziale in data 10/10/2011 prot. 20825.---

**2.8.2. Situazione urbanistica**

**Destinazione** del P.R.G. vigente, approvato con deliberazione n.41194 del 29/01/1999 della G.R. . Le aree di cui i mappali n. 26 parte, n. 202, 203, 204, 205 parte, 206, 207 parte del fg. 29 e n.351 del fg. 23: Ambito P.N.7 - Ambiti di intervento di programmazione negoziata. ----

**Destinazione** del P.G.T. adottato con deliberazione n.11 del 19-20 /03/2010 del C.C. ----

Le aree di cui i mappali n. 26 parte, n. 202, 203, 204, 205 parte, 206, 207 parte del fg. 23: Area con piani attuativi a prevalente destinazione direzionale e commerciale in corso (PdR). -----

**Destinazione** ai sensi della convenzione sottoscritta con l’Ente comunale in data 31/03/2010 (notaio Boscarelli V. rep. n.73250. ----

Le aree dell'edificio "B", interno all'ambito del Programma integrato dell'intervento approvato con deliberazione n. 93 del 22/12/2008 del C.C. e, in particolare, quelle edificate del mappale 204 del foglio 23 sono destinate con classificazioni funzionali al terziario ricettivo per albergo, ai pubblici esercizi e ad altri servizi alla persona (attività para-commerciali e di servizio). -----

## 2.9. Giudizi di conformita':

2.9.1. Conformità edilizia. Nessuna difformità. ----

2.9.2. Conformità catastale. Nessuna difformità. -----

2.9.3. Conformità urbanistica. Nessuna difformità. -----

2.9.4. Corrispondenza dati catastali/atto. L'atto di provenienza è conforme ai dati catastali, fatta salva l'erronea indicazione della quota di proprietà. -----

## 3. FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N.11

Il sottoscritto perito, accertata la consistenza del bene in oggetto, preso atto della sua configurazione, dei confini e della loro possibile integrazione funzionale con unità immobiliari confinanti o ancora da realizzare, tenuto conto dello stato attuale di disponibilità ritiene che detto bene debba essere venduto in un unico lotto. -----

## 4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA N.11:

### 4.1 Fonti d'informazione.

Le fonti d'informazione consultate sono state: Ufficio Tecnico di Comune di Nova Milanese, Operatori Immobiliari del Comune di Nova Milanese. -----

### 4.2 Stima del lotto

Il sottoscritto perito, in ordine alla determinazione del valore in comune commercio del bene che forma la consistenza del lotto: ----

- considerata l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, manutenzione e completamento dei fabbricati, di parti dei fabbricati, dei piazzali e degli impianti fissi di servizio agli immobili; ----
- effettuate indagini nella zona interessata per quanto attiene la contrattazione di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima; ----
- tenuto conto della destinazione d'uso accertata e/o eventualmente modificabile in caso di alienazione e considerata l'ubicazione della zona in cui si trova il bene; ----
- tenuto conto delle pertinenze di cui è dotato; ----
- considerata l'utenza del bene e la disponibilità del bene stesso; -----
- tenuto altresì conto delle servitù attive e passive di cui il bene è gravato; ----

ritiene che, per la valutazione del lotto, si possa adottare il metodo sintetico comparativo. -----

Il criterio di stima utilizzato risulta attuato attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato per beni analoghi, alle perizie di valutazione degli immobili commerciali della stessa tipologia e dei valori minimi di riferimento ai fini IMU.

Dall'analisi dei suddetti valori, ed utilizzando il criterio di stima sintetica comparativa, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli edifici che possono risultare discriminanti ed ingenerare il livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. In particolare si è tenuto in considerazione della possibilità di aggregazione del bene con altre unità immobiliari confinanti o da costruire qualora si procedesse allo sfruttamento delle potenzialità edificatorie residue di sopra-elevazione in capo all'edificio "B" previste dalla convenzione vigente, nonché la facilità di accesso e la posizione logistica del bene. -----

**4.2.1 Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero.**

DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq	VALORE UNI. (Eur/mq)	VALORE LORDO (Eur)
<b>Area urbana</b>			
Piano terreno	250,00	80,00	20.000,00
VALORE DI MERCATO LORDO ARR.TO			<b>20.000,00</b>

**4.2.2. Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**

Al valore di mercato lordo per l'intero di Eur 20.000,00 debbono essere dedotte le spese di regolarizzazione dovute per la correzione della voltura catastale, valutabili in Eur 500,00. -----

In aggiunta occorre applicare un'ulteriore deduzione pari alla metà del valore per tener conto dell'effettiva quota di proprietà dell'immobile. -----

Il valore di mercato arrotondato del lotto nello stato di fatto, in quota e di diritto in cui si trova risulta pertanto determinato in Eur **9.750,00**; infatti, risulta:  $1/2 \times (20.000,00 - 500,00) = 9.750,00$ . -----

**4.2.3. Valore di Vendita**

Il valore di vendita viene determinato procedendo ad una ulteriore riduzione del 10% del valore di mercato, così come determinato al paragrafo 4.2.2, per tener conto dei maggiori oneri indotti dall'assenza di garanzia per vizi occulti, dalla natura della vendita di liquidazione, oltre che dell'attuale particolare congiuntura economica in atto che vive una fase di contrazione del mercato immobiliare.

Per concludere il valore di vendita risulta:

- Area urbana con annesse pertinenze comuni	€.	9.750,00
- Abbattimento a forfait del 10% per maggiori oneri	€.	<u>975,00</u>
Restano	€.	8.775,00

**Valore di stima arrotondato per difetto Eu. 8.775,00 (diconsi euroottomilasettecentosettantacinque/00).** -----

**4.2.4. Applicazione dell'IVA**

Il trasferimento degli immobili comporta il pagamento dell'IVA, in quanto gli stessi costituiscono beni strumentali. -----

----- \*\*\*\*\* -----

## LOTTO N.12

### Beni in Comune di Salsomaggiore

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE

Fabbricato ex Lavanderia \*\*\*\*\* aree urbane di pertinenza  
in Comune di Salsomaggiore, via Salvo D'Acquisto n.c. 17.

I beni immobili oggetto della determinazione del loro valore in comune commercio sono costituiti da:

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ex fabbricato termale denominato “Lavanderia della Bertanella” della superficie complessiva ai vari piani di circa 5380 mq. -----

Trattasi di un fabbricato di interesse storico costruito tra gli anni “1923 e 1928” nel Comune di Salsomaggiore (PR), in via Salvo D'Acquisto n.c. 17. L'intero edificio è inserito nel PUA comunale urbanistico denominato “Area Bertanella ed ex Serre” che prevede, come utilizzi finali dell'immobile, quelli destinati ad attività funzionali nell'ambito direzionale, dei servizi, dell'artigianato e della ristorazione, oltre che la realizzazione di parcheggi privati coperti (nel seminterrato). -----

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di aree urbane della superficie catastale di 7268 mq e di una cabina elettrica della superficie catastale di 28 mq, il tutto da cedere in modo gratuito all'Ente Comunale, previo il completamento delle opere di urbanizzazione definite in convenzione. -----

Trattasi di aree urbane e di piccolo fabbricato per la trasformazione dell'energia elettrica in Comune di Salsomaggiore (PR), via Salvo D'Acquisto, inserite nel PUA comunale urbanistico denominato “Area Bertanella ed ex Serre”. Le predette aree e la cabina elettrica risultano destinate nel PUA predetto ai servizi generali, alla viabilità pubblica, a parcheggi pubblici ed al verde attrezzato; una parte delle opere di urbanizzazione previste nelle aree di proprietà ed in quelle extra-comparto (di proprietà comunale) risultano allo stato di fatto non ancora completate. -----

Identificazione catastale:

##### Fabbricati

- foglio 23 particella 20 sub. 3, categoria unità collabenti, classe ---, consistenza ----, superficie catastale ---, rendita Euro -----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. 17, piano: S1-T-1-2;
- foglio 23 particella 20 sub. 4, categoria unità collabenti, classe ---, consistenza ----, superficie catastale ---, rendita Euro -----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. 17, piano: S1-T-1-2;
- foglio 23 particella 1200, categoria: D1, classe ---, consistenza ---, superficie catastale ---, rendita Euro 41, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. SNC, piano: T; ----

##### Aree urbane

- foglio 23 particella 1201, categoria: area urbana, classe ---, consistenza 2675 mq, superficie catastale ---, rendita Euro -----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. SNC, piano: T; -----
- foglio 23 particella 1205, categoria: area urbana, classe ---, consistenza 28 mq, superficie catastale ---, rendita Euro -----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. SNC, piano: T; -----
- foglio 23 particella 1206, categoria: area urbana, classe ---, consistenza 690 mq, superficie catastale ---, rendita Euro -----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. SNC, piano: T; -----
- foglio 23 particella 1214, categoria: area urbana, classe ---, consistenza 3875 mq, superficie catastale ---, rendita Euro -----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. SNC, piano: T; -----

Tutti Intestati a Morpho S.r.l. -----

Coerenze: in circondario, ragioni di cui ai mappali n. 1248, 400, 14, 526, 398, 15, 342, 1223, 201, 298, 295, 292 del fg.23, via Salvo D'Acquisto, e ragioni di cui ai mappali n.1217, 1215, 1220,1219,1202, 1204, 1203, salvo altri e come in fatto. -----

Cfr. Allegato A6: estratto di mappa. Allegato B6: visura catastale. Cfr. Allegato C6<sub>A</sub>: planimetria catastale. -----

#### 2. DESCRIZIONE E RIEPILOGO VALUTAZIONE

##### 2.1. Valutazione

- |   |    |         |
|---|----|---------|
| - Consistenza commerciale piano rialzato: | mq | 1613,52 |
| - Consistenza commerciale piano primo:    | mq | 1613,52 |

70

- Consistenza commerciale piano secondo (soffitta):	mq	540,00
- Consistenza commerciale piano seminterrato:	mq	1613,52
- Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€.	1.161.969,00
- Valore di vendita giudiziaria degli immobili:	€.	1.045.772,00
- Data della valutazione:		20/05/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## 2.2. Intestazione e titolo.

Morpho S.r.l. con sede in Piacenza, via Emilia Pavese n. 107, C.F. 01256720333 – Proprietà per 1/1. L'intestazione catastale delle unità immobiliari è conforme alle risultanze emerse presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del territorio (ex Conservatoria dei RR.II) (cfr. Allegato 10: ispezione ipotecaria per C.F. n. PC 10428/3 del 24/02/2016). -----

## 2.3. Provenienza.

La piena proprietà degli immobili pervenne a Morpho S.r.l. per atto pubblico di trasformazione di società, a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 repertorio nn. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto a Parma il 23/12/2013 ai nn. 21005/15028 con conseguente voltura e trascrizione dei beni. -----

## 2.4. Stato di possesso al momento del sopralluogo.

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e non occupati da terzi. Sull'area non sono presenti attrezzature di proprietà della fallita Morpho S.r.l.. -----

## 2.5. Descrizione

2.5.1. **Fabbricato ex lavanderia** (Cfr. Allegato A6: estratto di mappa. Cfr. Allegato C6A: planimetria catastale; cfr. foto da n.99 a n.132). -----

Trattasi di fabbricato dismesso, già utilizzato come lavanderia, stireria e guardaroba delle Terme di Salsomaggiore, costituito da due corpi principali "A" e "B" fusi tra loro, aventi attuale accesso da via Salvo D'Acquisto n.c. 17, oltre che dall'area urbana scoperta asservita allo stesso fabbricato nei termini previsti dal P.U.A., ma ancora in corso di attuazione e di completamento per quanto concerne principalmente il mappale 1201 e, in parte, i mappali 1214 e 20 del foglio 23. -----

Il corpo "A" è costituito da un piano seminterrato, due piani fuori-terra ed un sottotetto, mentre il corpo "B" è costituito da un piano seminterrato e due piani fuori-terra; i vari piani risultano fra loro comunicanti sia in senso orizzontale che verticale. -----

La struttura del fabbricato è ottenuta con una maglia di muri perimetrali e interni di laterizio, oltre che di pilastri e travi in cemento armato, vincolati agli impalcati intermedi e di sottotetto realizzati con solai di latero-cemento, putrelles e cls. armato; la protezione della copertura è ottenuta con un manto di tegole di laterizio sostenuti da una struttura portante primaria e secondaria in legno. -----

Le superfici opache esterne dell'edificio sono realizzate mediante murature di tamponamento di laterizio ed intonacate su ambo i lati; le superfici esterne/interne risultano tinteggiate (di recente quelle esterne). Le aperture d'accesso e le superfici trasparenti di facciata sono ottenute con serramenti verticali in legno o di metallo e vetrate a semplice spessore oscurati, mediante tapparelle (corpo A); ove danneggiati, i serramenti sono stati sostituiti con tamponamenti provvisori in legno. -----

Caratteristiche e tipologie edilizie. Il corpo "A" del fabbricato risulta attualmente costituito (cfr. foto da n. 103 a n.116): -----

a) Al piano seminterrato, dagli spogliatoi del personale e dai servizi igienici (docce e wc.), oltre che da aree di transito e locali di deposito, dalla centrale termica e dal vano scala/montacarichi di collegamento ai piani superiori; la predetta porzione di seminterrato è raggiungibile dall'esterno attraverso una rampa di scala ubicata in prossimità dell'ingresso principale dell'immobile. -----

La suddivisione interna dei locali risulta ottenuta con muri non portanti e semi-portanti di laterizio intonacati e tinteggiati; analogamente i soffitti sono intonacati e tinteggiati all'intradosso del solaio di chiusura superiore ad una quota costante di circa 2,55 m. -----

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

La pavimentazione risulta realizzata con lastronati di cemento in generale e con piastrelle di gres rosso negli spogliatoi; le pareti perimetrali dei bagni e degli spogliatoi sono, inoltre, rivestite con piastrelle ceramiche di vecchia data. I gradini e la pavimentazione dei ballatoi di scala sono realizzati con materiale lapideo e piastrelle; le zoccolature e i rivestimenti del vano scala comune sono realizzati, invece, con vernici idrorepellenti ormai ampiamente deteriorate. I locali interni sono corredati di porte realizzate generalmente in legno verniciato a smalto. -----

*b) Al piano rialzato*, dagli spazi di laboratorio (preparazione, sartoria, etc.) e da locali ad uso ufficio, oltre che dalle aree di transito e dal vano scala/montacarichi di collegamento ai piani; la predetta porzione di piano è raggiungibile dall'esterno attraverso una rampa di scala ubicata in prossimità dell'ingresso principale dell'immobile. -----

La suddivisione interna dei locali risulta ottenuta con muri non portanti e semi-portanti di laterizio intonacati e tinteggiati; analogamente i soffitti sono intonacati e tinteggiati all'intradosso del solaio di chiusura superiore ad una quota costante di circa 5,25 m. -----

La pavimentazione risulta realizzata con piastrelle di gres rosso. Le zoccolature alla base delle pareti dell'immobile sono verniciate, come pure quelle del vano scala comune; i gradini e la pavimentazione dei ballatoi sono realizzati, invece, con materiale lapideo e piastrelle. I locali interni sono corredati di porte realizzate in legno verniciato a smalto con specchiature vetrate o con telaio in ferro smaltato e superfici trasparenti vetrate. ----

*c) Al piano primo*, dai locali del guardaroba, oltre che dalle relative aree di transito e dal vano scala/montacarichi di collegamento ai piani; una porzione del piano è, invece, adibita ad alloggio e costituita da cucina, servizio igienico e due camere collegate tra loro da un corridoio comune. ----

La suddivisione interna dei locali risulta ottenuta con muri non portanti e semi-portanti di laterizio intonacati e tinteggiati; analogamente i soffitti sono intonacati e tinteggiati all'intradosso del solaio di chiusura superiore ad una quota costante di circa 4,40 m. -----

La pavimentazione risulta realizzata con piastrelle di gres rosso. Le zoccolature alla base delle pareti dell'immobile sono verniciate, come pure quelle del vano scala comune; i gradini e la pavimentazione dei ballatoi sono realizzati, invece, con materiale lapideo e piastrelle. I locali interni sono corredati di porte realizzate in legno verniciato a smalto con specchiature vetrate o con telaio in ferro smaltato e superfici trasparenti vetrate. ----

*d) Al piano di sottotetto*, da un ampio spazio di deposito generico e due servizi igienici oltre che dal vano scala/montacarichi di collegamento ai piani; la suddivisione interna dei servizi igienici risulta ottenuta con muri non portanti e semi-portanti di laterizio intonacati e tinteggiati. Il soffitto del piano è costituito da 4 falde di tetto, posizionate ad una quota variabile da 1,3 m (nei muri perimetrali) e 5,10 m (nel colmo) e realizzate con una struttura portante in legno "a vista". -----

La pavimentazione risulta realizzata con lastre di cemento. I gradini del vano scala comune sono realizzati, invece, con gli stessi materiali dei piani inferiori. -----

I servizi igienici sono corredati di rivestimento in piastrelle e porte realizzate in legno verniciato a smalto. -----

Il corpo "B" del fabbricato risulta attualmente costituito (cfr. foto da n.117 a n. 132): -----

*a) Al piano seminterrato*, da un grande spazio adibito all'accumulo/cernita della biancheria da lavare e da spedire e dai locali tecnici (attrezzatura, centrale termica, montacarichi, etc.), oltre che da aree di transito e di vano scala di collegamento ai piani superiori; la predetta porzione di seminterrato è raggiungibile dall'esterno attraverso più rampe di scala ubicate sui tre lati (oggi in parte demolite), oltre che da un ampio scivolo carrabile. -----

La suddivisione interna dei locali risulta ottenuta con muri non portanti di laterizio forato intonacati e tinteggiati; analogamente i soffitti sono intonacati e tinteggiati all'intradosso del solaio di chiusura superiore ad una quota costante di circa 2,55 m. -----

*b) Al piano rialzato*, da un grande spazio per i macchinari di lavaggio (disinfezione, lavatura, etc.), da due servizi igienici e da due locali ad uso deposito, oltre che dalle aree di montacarico, di transito e di vano scala di collegamento ai piani; l'intera porzione di piano è raggiungibile dall'esterno attraverso piani di carico corredati di rampa scala (oggi in parte demoliti). -----

La suddivisione interna dei locali risulta ottenuta con muri non portanti e semi-portanti di laterizio intonacati e tinteggiati; analogamente i soffitti sono intonacati e tinteggiati all'intradosso del solaio di chiusura superiore ad una quota costante di circa 5,25 m. ----

La pavimentazione risulta realizzata con piastrelle di gres rosso. Le zoccolature alla base delle pareti sono realizzate con piastrelle ceramiche fino a 2 m circa di altezza; i gradini e la pavimentazione dei ballatoi di vano scala sono realizzati, invece, con materiale lapideo e piastrelle. -----

I locali interni sono corredati di porte realizzate in legno verniciato a smalto o con telaio in ferro smaltato e superfici trasparenti vetrate con lastre a semplice spessore. -----

c) Al piano primo, da sei locali di varia dimensioni adibiti a lavanderia, stileria e deposito, oltre che dalle relative aree di transito e dal vano montacarichi di collegamento ai piani. -----

La suddivisione interna dei locali risulta ottenuta con muri non portanti e semi-portanti di laterizio intonacati e tinteggiati; il soffitto dell'intero piano è costituito da 2 falde di tetto, realizzato con tavelloni di laterizio e con una struttura portante in legno "a vista", posizionate ad una quota variabile da 4,4 m (nei muri perimetrali) e 6,12 m (nel colmo). -----

La pavimentazione risulta realizzata in parte con lastre di cemento e in parte con piastrelle di gres rosso (zona lavanderia). -----

I locali interni sono corredati di porte realizzate in legno verniciato a smalto o con telaio in ferro smaltato e superfici trasparenti vetrate con lastre a semplice spessore. -----

Complessivamente il grado di finitura dell'intero fabbricato, anche se utilizzato in tempi non lontani, presenta elementi murari ed edilizi in uno stato pessimo di conservazione e di manutenzione, con particolare riferimento allo stato avanzato di ammaloramento, degrado e danneggiamento degli intonaci, dei rivestimenti, dei tinteggi, dalle verniciature, dei pavimenti e dei serramenti interni ed esterni, oltre che della copertura di chiusura superiore. In altri termini, occorre prevedere per il recupero dell'edificio alle nuove destinazioni di PUA interventi importanti e radicali di risanamento, rifacimento e parziale consolidamento strutturale, oltre che allo sgombero dei materiali murari e d'altro tipo abbandonati nella fase di dismissione dell'immobile e di trasloco. -----

Dotazioni impiantistiche esistenti. L'immobile risulta asservito delle seguenti dotazioni impiantistiche:

- a) Impianto idrico. L'intero edificio è provvisto di un impianto oltremodo vetusto e, di fatto, del tutto inutilizzabile. -----

- b) Impianto fognatura. L'intero edificio è provvisto di una rete fognaria e di scarico oltremodo vetusta e di fatto non utilizzabile. -----

- c) Impianto di climatizzazione L'intero edificio è provvisto di impianti di produzione e distribuzione termica oltremodo vetusti e di fatto non utilizzabili. -----

- d) Impianto di sollevamento e trasporto. L'intero edificio è provvisto di impianti e apparecchiature si sollevamento e trasporto verticale (montacarichi, ascensori) oltremodo vetusti e di fatto non utilizzabili. -----

- e) Impianto elettrico. L'intero edificio è provvisto di impianti e apparecchiature oltremodo vetusti e di fatto non utilizzabili. ----

- f) Impianto gas. L'intero edificio non è collegato alla rete del gas metano. -----

Nei pressi dell'immobile sono comunque state già realizzate per buona parte le opere di urbanizzazione per il collegamento alla rete idrica, fognaria, elettrica e del gas metano. -----

Complessivamente gli impianti o le porzioni d'impianto esistenti risultano vetusti, obsoleti ed inutilizzabili anche in relazione all'uso preesistente, oltrechè trovarsi in uno stato pessimo di conservazione e manutenzione, con particolare riferimento allo stato degli impianti idrici, fognari, di climatizzazione, elettrici e di trasporto. In altri termini, occorre provvedere al totale rifacimento degli impianti tecnici di servizio al fabbricato, oltre che allo sgombero e alla bonifica di quelli esistenti. -----

Aree pertinenziali coperte e scoperte. Il fabbricato risulterà asservito di parcheggi pubblici e privati nelle modalità previste dalla convenzione urbanistica, una volta che saranno completate le opere di urbanizzazione, e precisamente: parcheggio pubblico a raso previsto sui mappali n.1201 (parte) e n.20 (parte) del fg. 23 e parcheggi pertinenziali privati al piano seminterrato dei mappali n.20 sub 3 e n.20 sub 4 del fg. 23. -----

E' prevista una rampa di raccordo del dislivello tra le quote dei piani del parcheggio pubblico e di quello pertinenziale del seminterrato. -----

Attualmente una parte delle aree scoperte attorno al fabbricato sono costituite da aree verdi incolte, da ruderi di marciapiedi e stradali, da porzioni di parcheggio e da aree di transito inghiaiate. -----

Complessivamente il grado di completamento delle pavimentazioni esterne risulta insufficiente con le opere eseguite da completare in uno stato di evidente abbandono. -----

Superficie commerciale. Per la determinazione delle consistenze i muri interni e quelli esterni sono stati computati per intero. Lo sviluppo del calcolo dei locali e delle aree ai vari piani viene riportato nella seguente tabella T.12<sub>A</sub>. -----

Tabella T.12<sub>A</sub> – Calcolo delle superfici del fabbricato e delle aree di pertinenza esclusiva

DESCRIZIONE	Calcoli	Superficie reale	Fattore di calcolo	Superficie di calcolo
<b>Corpo fabbricato A</b>				
Locali piano rialzato	24,000x 22,50 =	540,00	1	540,00
Locali piano primo	24,000x 22,50 =	540,00	1	540,00
Locali p. secondo (soffitta)	24,000x 22,50 =	540,00	1	540,00
<b>Totale superfici corpo A</b>		<b>1620,00</b>		<b>1620,00</b>
<b>Corpo fabbricato B</b>				
Locali piano rialzato	56,80x18,90 =	1073,52	1	1073,52
Locali piano primo	56,80x18,90 =	1073,52	1	1073,52
<b>Totale superfici corpo B</b>		<b>2147,04</b>		<b>2147,04</b>
<b>Pertinenza esclusive (coperte)</b>				
Semiinterrato corpo A	24,000x 22,50 =	540,00	1	540,00
Semiinterrato corpo B	56,80x18,90 =	1073,52	1	1073,52
<b>Totale aree di pertinenza</b>		<b>1613,52</b>		<b>1613,52</b>

2.5.2. **Aree urbane e cabina elettrica** (Cfr. Allegato A6: estratto di mappa. Allegato C6<sub>B</sub>: planimetria catastale cabina elettrica. Cfr. Allegato C6<sub>C</sub>: planimetria PUA; Cfr. foto da n.133 a n.148). ---

Le aree urbane sono destinate nel PUA, ancora in corso di attuazione, ai parcheggi e alla viabilità pubblica, ai servizi pubblici o comuni e al verde pubblico attrezzato e d'arredo. ----

Le opere di urbanizzazione previste sui mappali n.1214, 1206, 1205 e 1200 del foglio 23 risultano in generale concluse; in particolare: la cabina elettrica (mappale n.1200) risulta funzionante, le aree stradali e di parcheggio risultano pavimentate con un manto bituminoso e corredate di marciapiedi e impianti, nonché attrezzate con aree a verde d'arredo ove previsto. -----

Le opere previste sui restanti mappali 1201 e 20 del foglio 23, invece, debbono essere ancora completate; in particolare, sono da realizzare le seguenti opere principali: -----

- i percorsi stradali fra l'area commerciale dell'edificio "B" e l'area residenziale del P.U.A.; -----
  - il parcheggio pubblico a raso a servizio principale del lotto di vendita; -----
  - la pista ciclabile di collegamento al centro scolastico corrente tra l'area di PUA destinata a residenza ed il fabbricato ex Lavanderia; -----
  - le aree a verde pubblico previste in prossimità del parcheggio predetto e della viabilità stradale. ---
- In aggiunta occorre provvedere alla realizzazione di opere di urbanizzazione extra comparto, localizzate su aree di proprietà comunale; in particolare sono da realizzare ancora le seguenti opere principali: ----
- il parcheggio pubblico a raso a servizio dell'area scolastica per circa 2000 mq (parte del mappale n. 15 del foglio 23); ----
  - la pista ciclabile di collegamento tra il parcheggio predetto e la futura strada di accesso al polo scolastico (parte dei mappali n.398 e n.524 del foglio 23). -----

Attualmente le aree scoperte interessate dall'intervento residuale di urbanizzazione sono costituite da porzioni di parcheggio ed aree di transito inghiaiate o parzialmente inghiaiate, generalmente già provviste delle reti dei sotto-servizi impiantistici. -----

Superficie aree urbane da completare e/o da cedere. Lo sviluppo del calcolo sommario delle aree di proprietà da cedere e/o completare e di quelle di proprietà comunale da completare viene riportato nella seguente tabella T12<sub>B</sub>. -----

Tabella T.12<sub>B</sub> – Superfici da completare con opere di urbanizzazione

DESCRIZIONE	Superficie area (mq)	Superficie da completare (mq)	Superficie da cedere (mq)
<i>Aree di proprietà Morpho</i>			
particella 1200 del foglio 23	22	0	22
particella 1201 del foglio 23	2675	2675	2675
particella 1205 del foglio 23	28	0	28
particella 1206 del foglio 23	690	0	690
particella 1214 del foglio 23	3875	120	3875
particella 20 del foglio 23	5197	1940	1940
<i>Aree di proprietà comunale</i>			
particelle 15 -398 -524 del fg 23		2300	0
<b>Totale aree</b>			<b>9230</b>

## 2.6. Vincoli ed oneri giuridici.

I beni di cui il lotto di vendita risultano gravati nel ventennio da: ---

- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: ---

2.6.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna. -----

2.6.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno. -----

2.6.3. Altre limitazioni d'uso. Il completamento delle opere previste nel P.U.A denominato "Area Bertanella ed ex Serre" secondo gli elaborati di progetto e con le modalità esecutive previste nella relazione tecnica illustrativa del P.U.A. di cui la convenzione a rogito del notaio Sozzi F. in data 15/06/2012 ai nn. 54352/20728 di repertorio, registrata a Fidenza e trascritta a Parma il 02/07/2012 ai nn.7611/10783. -----

Occorre rilevare che l'immobile "ex Lavanderia" risulta sottoposto alla tutela del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti della legge 1089 del 01/06/1939, in virtù della dichiarazione di interesse in data 06/05/2010 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna. -----

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura: ----

2.6.4. Ipotecche volontarie:

- Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 17/12/2010 a rogito di notaio Boscarelli V. ai nn. 74420/28976 di repertorio, iscritta il 03/01/2011 a Parma ai nn. 32/8, a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a., derivante da Concessione a garanzia di anticipazioni fondiariae per un importo del capitale di €. 1.500.000,00 oltre interessi e spese (durata ipoteca: 5 anni). In seguito vennero stipulati atti integrativi per restrizione di beni di cui le annotazioni: n. 824 del 21/02/2013, n. 889 del 12/05/2014, n. 1009 del 05/06/2014 e n. 1959 del 29/10/2014. -----

2.6.5. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Sentenza di fallimento, in attuale corso di trascrizione. -----

- Ipoteca giudiziale derivante da Ordinanza di ingiunzione esecutiva, iscritta in data 27/01/2016 a Parma ai nn.1635/177 – Pubblico ufficiale del Tribunale rep. n. 2453 del 18/08/2015. -----

- Ipoteca giudiziale derivante da Ordinanza di ingiunzione esecutiva, iscritta in data 27/01/2016 a Parma ai nn.1636/178 – Pubblico ufficiale del Tribunale rep. n. 2453 del 18/08/2015. -----

2.6.6. Altre trascrizioni: Nessuna. -----

2.6.7. Altre limitazioni d'uso: Nessuno. -----

**2.7. Attuali e precedenti proprietari:**

2.7.1. Attuale proprietario: Morpho S.r.l., in seguito ad atto pubblico di trasformazione di società a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 repertorio nn. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto a Parma il 23/12/2013 ai nn. 21005/15028 con conseguente voltura e trascrizione dei beni.

2.7.2. Precedenti proprietari:

- , in forza dell'atto a rogito del notaio Boscarelli V. del 17/12/2010 ai nn. 74421/28977 di repertorio, registrato a Piacenza e trascritto a Parma il 03/01/2011 ai nn. 33/25 e successiva ricognizione di avveramento del 03/03/2011 di cui l'annotazione n.963 del 29/03/2011;
- Spa, in forza dell'atto a rogito del notaio Boscarelli V. del 17/12/2010 ai nn. 74415/28973 di repertorio, registrato a Piacenza e trascritto a Parma il 30/12/2010 ai nn. 27264/17352. -----
- , in forza dell'atto di conferimento in società a rogito del notaio Lupi S., del 29/05/1961 al n. 18298 di repertorio, registrato a Roma e trascritto a Parma il 29/11/1962 ai nn.7238/2494, oltre al richiamato successivo atto di mutamento di denominazione a rogito del notaio Borri B. del 15/10/2008 n. 29718 di repertorio e trascritto a Parma il 23/10/2008 ai nn. 24701/16711. -----

**2.8. Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

2.8.1. Pratiche edilizie. In base alle ricerche effettuate presso la sede della società fallita ed il Servizio Urbanistica del Comune di Salsomaggiore, gl'immobili vennero costruiti/modificati con interventi successivi in forza dei seguenti provvedimenti edilizi: -----

- SCIA n. 147/2012 del 14/08/2012 - prot. 23226, per le opere di demolizione dei fabbricati preesistenti. -----
- Permesso di costruire n. 21/2012 del 27/09/2012 - prot. 27160/VI/003, per le opere di urbanizzazione. -----
- SCIA n. 179/2012 del 10/10/2012 - prot. 28687 -, per la costruzione della cabina elettrica. -----
- SCIA consegnata in data 7/03/2013 con posta certificata di cui gli identificativi: -----  
[619297074.535161912.1362665829399liaspec01@legalmail.it](mailto:619297074.535161912.1362665829399liaspec01@legalmail.it)  
[619294834.902128348.1362665695759liaspec02@legalmail.it](mailto:619294834.902128348.1362665695759liaspec02@legalmail.it) ,  
 per parziale intervento esterno e messa in sicurezza fabbricato ex Lavanderia. -----

Tutti rilasciati dal Comune di Salsomaggiore.

2.8.2. Situazione urbanistica (Cfr. Allegato C6c: planimetria PUA)

Destinazione del Regolamento Urbanistico Edilizio, approvato con deliberazione n.31 del 01/07/2005 del C.C. e successiva variante parziale approvata con deliberazione n.4 del 15/02/2010 del C.C: le aree di cui i mappali n. 20, 1200, 1201, 1214, 1205, 1206 del foglio 23: Ambito della Bertanella – C3bis (art. 6.10bis)". Sistema insediativo storico: in parte "VSC – edifici e complessi di interesse storico tipologico 2 (art.5.3.2). Sistema dei vincoli territoriali: "limite del sistema collinare" (art. 8.14). -

Destinazione del Piano di coordinamento provinciale (P.T.C.P.) approvato con deliberazione n.134 del 21/12/2007 del C.P. : in parte "aree a pericolosità geomorfologica moderata – depositi alluvionali (art. 22bis N.T.A.). -----

Destinazione ai sensi della convenzione sottoscritta con l'Ente comunale in data 15/06/2012 (notaio Boscarelli V. rep. n.54352): per le aree del fabbricato "ex Lavanderia" (interno alla Variante al P.O.C. per l'ambito denominato "C3 bis Bertanella" approvato con deliberazione n. 13 del 20/04/2012 del C.C.), e, in particolare, per quelle edificate del mappale 20 del fg.23 sono previste destinazioni mirate ad attività funzionali nell'ambito direzionale, servizi, artigianato e ristorazione, oltre che a parcheggi privati nel seminterrato. -----

## 2.9. Giudizi di conformità:

2.9.1. Conformità edilizia. Non sono stati eseguiti interventi significativi sul “fabbricato ex Lavanderia” e le opere di urbanizzazione previste sui mappali n. 20, 1200, 1201, 1214, 1205, 1206 del fg. 23 debbono essere ancora completate. Come conseguenza, non è stato prodotto in Comune il “fine lavori” e le opere di urbanizzazione anche se già eseguite in parte, non sono state collaudate. Ad eccezione del mancato completamento delle opere, peraltro già scadute nei termini, non sono state rilevate difformità edilizie. -----

2.9.2. Conformità catastale. Non sono state rilevate difformità delle mappe catastali rispetto allo stato di fatto dei beni. -----

2.9.3. Conformità urbanistica. Il bene si trova all'interno del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) per l'ambito denominato “C3 bis Bertanella” che assume il valore e gli effetti di un P.U.A. -----

Il completamento delle opere di urbanizzazione nei termini previsti dalla convenzione sottoscritta con l'Ente comunale in data 15/06/2012 consentirà di adeguare lo stato dei luoghi ai progetti presentati e autorizzati coi precedenti provvedimenti rilasciati dallo stesso Ente. Occorre comunque provvedere ad una richiesta di proroga all'Ente comunale per il completamento dei lavori. -----

2.9.4. Corrispondenza dati catastali/atto. L'atto di provenienza è conforme ai dati catastali. -----

## 3. FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Il sottoscritto perito, accertata la consistenza dei beni in oggetto, preso atto della loro configurazione, dei confini e della loro integrazione funzionale con le altre unità immobiliari confinanti o ancora da realizzare/completare e facenti parte dello stesso piano urbanistico, tenuto conto dello stato attuale di disponibilità e dell'esigenza di dover portare a termine le opere di urbanizzazione del P.U.A. denominato “Area Bertanella ed ex Serre”, ritiene che detti beni debbano essere venduti in un unico lotto. --

## 4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA N.12:

### 4.1. Fonti d'informazione

Le fonti d'informazione consultate sono state: Ufficio Tecnico di Comune di Salsomaggiore, Operatori Immobiliari del Comune di Salsomaggiore. -----

### 4.2. Stima del lotto

Il sottoscritto perito, in ordine alla determinazione del valore in comune commercio dei beni che formano la consistenza del lotto: -----

- considerata l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, manutenzione e completamento dei fabbricati, di parti dei fabbricati, dei piazzali e degli impianti tecnici di servizio agli immobili; ----
- effettuate indagini nella zona interessata per quanto attiene la contrattazione di compravendita di immobili simili a quelli oggetto di stima e con le destinazioni previste; ----
- tenuto conto della loro destinazione d'uso accertata e/o eventualmente modificabile in caso di alienazione e considerata l'ubicazione della zona in cui si trovano i beni; ---
- tenuto conto delle pertinenze di cui sono dotati; -----
- considerata l'utenza dei beni e la disponibilità dei beni stessi; -----
- tenuto conto delle opere di urbanizzazione da eseguire e quelle necessarie per l'utilizzo e l'ottenimento dell'agibilità finale dei beni; ----
- tenuto altresì conto delle servitù attive e passive di cui sono gravati; ----

ritiene che, per la valutazione del lotto, si possa adottare il metodo sintetico comparativo. -----

Il criterio di stima utilizzato risulta attuato attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi dismessi, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato per beni analoghi in funzione delle loro destinazioni, alle perizie di valutazione degli immobili commerciali della stessa tipologia e dei valori minimi di riferimento ai fini IMU. Dall'analisi dei suddetti valori, ed utilizzando il criterio di stima sintetica comparativa, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire per ottenere un

utilizzo effettivo dei beni, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio "ex Lavanderia" che possono risultare discriminanti ed ingenerare il livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. In particolare, si è tenuto in considerazione della possibilità di interazione commerciale del bene con altre unità immobiliari confinanti, della facilità di accesso e della posizione logistica dei beni. ----

Non sono stati considerati valori attivi per le aree urbane e per la cabina elettrica, trattandosi di beni che, una volta completati delle opere di urbanizzazione, dovranno essere ceduti all'Ente Comunale. -

#### 4.2.1. Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq	VALORE UNI. (Eur/mq) (*)	VALORE LORDO (Eur)
<b>Corpo A e B</b>			
Locali al piano terreno/rialzato	1613,52	560,00	903.571,20
Locali piano primo	1613,52	280,00	451.785,60
Locali piano secondo (soffitta)	540,00	280,00	151.200,00
Locali al piano seminterrato	1613,52	110,00	177.487,20
<b>Aree urbane / cabina elettrica da cedere</b>			
Cabina elettrica (map. 1200 del fg.23)		0,00	0,00
Aree urbane da cedere (map. 1201, 1214, 1205, 1206, 20 parte del fg. 23)		0,00	0,00
<b>VALORE DI MERCATO LORDO ARR.TO</b>			<b>1.684.044,00</b>

(\*) Sono stati considerati valori unitari di vendita a nuovo delle aree commerciali lorde: del piano rialzato di Eur 1700/mq, da cui dedurre utile d'impresa e oneri generali (25%) e un costo di costruzione residuo medio stimato di 800 Eur/mq (consolidamento strutturale e recupero edilizio, oltre oneri edilizi); dei piani superiori di Eur 1350/mq con gli stessi costi medi di costruzione e generali residui; del piano seminterrato di Eur 400/mq con costi di costruzione e generali residui di 210 Eur/mq. ----

#### 4.2.2. Stima sintetica del costo delle opere di urbanizzazione da completare.

DESCRIZIONE	Calcolo	SUPERFICIE mq	VALORE UNI. (Eur/mq) (*)	VALORE LORDO (Eur)
<i>Parcheggio c. scuola (fg.23)</i>				
parte di map. n.1201,15,398	2100-64 =	2036,00	60,00	132.340,00
<i>Ciclabile scuola (fg.23)</i>				
parte di mapp. n. 398	295 =	295,00	65,00	19.175,00
<i>Strada + marciapiedi (fg.23)</i>				
Parte di map. n. 1214,1201,20	63+603+332+80+57=	1135,00	67,00	76.045,00
<i>Parcheggio (fg.23)</i>				
Parte di map. n.1201 e n. 20	979+162+10-120=	1031,00	60,00	61.860,00
<i>Ciclabile parcheggio (fg.23)</i>				
Parte di map. n. 1201,20	125+40=	165,00	55,00	9.075,00
<i>Ciclabile viale (fg.23)</i>				
Parte di map. n. 20	100=	100,00	55,00	5.500,00
<i>Stradello viale (fg.23)</i>				
Parte di map. n. 20	330=	270,00	45,00	12.150,00
<i>A.verde v.le/parcheggio (fg.23)</i>				
Parte di map. n. 20 e n.1201	190+390+157=	737,00	30,00	22.110,00
<b>COSTO OPERE DI URBANIZ- ZAZIONE DA COMPLETARE</b>				<b>328.075,00</b>

(\*) Sono stati considerati valori unitari sintetici per la stima delle opere di urbanizzazione, tenuto conto dello stato attuale di completamento delle opere stradali, di parcheggio e delle sistemazioni a verde previste in progetto. -----

#### 4.2.3. Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Al valore di mercato lordo arrotondato per difetto di Eur **1.684.044,00** debbono essere dedotte le spese stimate per il completamento dell'intervento di P.U.A. valutabili in Eur 522.075,00 di cui: ----

- Eur 328.075,00 per opere di urbanizzazione residue (cfr. paragrafo 4.2.2.); ----
- Eur 12.000,00 per rettifiche catastali e notarili delle proprietà: ----
- Eur 32.000,00 per spese tecniche (direzione lavori, collaudi, adeguamento planimetrie, etc.). ---
- Eur 150.000,00 per contributo vantato dal Comune di Salsomaggiore (o sua parte) per la realizzazione di impianto sportivo. ----

Il valore di mercato arrotondato per difetto del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova risulta pertanto determinato in Eur **1.161.969,00**; infatti, risulta:  $1.684.044,00 - 522.075,00 = 1.161.969,00$ .

#### 4.2.4. Valore di Vendita

Il valore di vendita viene determinato procedendo ad una ulteriore riduzione del 10% del valore di mercato, così come determinato al paragrafo 4.2.2, per tener conto dei maggiori oneri indotti dall'assenza di garanzia per vizi occulti, dalla natura della vendita di liquidazione, oltre che dell'attuale particolare congiuntura economica in atto che vive una fase di contrazione del mercato immobiliare.

Per concludere il valore di vendita risulta:

- Immobile ex lavanderia con aree urbane	€.	1.161.969,00
- Abbattimento a forfait del 10% per maggiori oneri	€.	<u>116.196,90</u>
Restano	€.	1.045.772,10

**Valore di stima arrotondato per difetto Eur 1.045.772,00 (diconsi eurounmilionequarantacinquemilasettecentosettantadue/00).**

#### 4.2.5. Applicazione dell'IVA

Il trasferimento degli immobili comporta il pagamento dell'IVA, in quanto gli stessi costituiscono beni strumentali. -----

----- \*\*\*\*\* -----

## LOTTO N.13

### **Beni in Comune di Brescello**

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE

Aree urbane in Comune di Brescello, via Aldo Moro s.n.c..

I beni immobili oggetto della determinazione del loro valore in comune commercio sono costituiti da:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di aree urbane della superficie di circa 1136 mq, il tutto da cedere all'Ente Comunale, previo il completamento delle opere di urbanizzazione definite in convenzione. ----

Trattasi di aree urbane in Comune di Brescello (RE), via Aldo Moro, inserite nel Piano Particolareggiato Comunale denominato "Zona Commerciale Ex ". Le predette aree sono destinate nel piano predetto alla viabilità pubblica, a parcheggi pubblici ed al verde attrezzato; una piccola parte delle opere di urbanizzazione previste in dette aree risultano allo stato di fatto non ancora completate.

Identificazione catastale: -----

Aree urbane:

- foglio 9 particella 600, categoria: area urbana, classe ---, consistenza 167 mq, superficie catastale ---, rendita Euro -----, indirizzo catastale: via Aldo Moro n. SNC, piano: T; ----
- foglio 9 particella 601, categoria: area urbana, classe ---, consistenza 969 mq, superficie catastale ---, rendita Euro -----, indirizzo catastale: via Aldo Moro n. SNC, piano: T; ----

Intestate a Morpho S.r.l.. -----

Coerenze:

- mappale n.600: in circondario, via Repubblica, Cimitero e ragioni di cui ai mappali n.548, 547, 537, 597, 530, 526,525 del fg.9; ----
- mappale n.601: in circondario, ragioni di cui ai mappali 597, 352 del fg.9. ----

Cfr. Allegato A7: estratto di mappa. Allegato B7: visura catastale. -----

#### 2. DESCRIZIONE E RIEPILOGO VALUTAZIONE

##### 2.1. Valutazione

- Consistenza commerciale aree urbane:		mq 1136,00
- Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€.	0,00
- Valore di vendita giudiziaria degli immobili:	€.	0,00
- Data della valutazione:		20/05/2016

##### 2.2. Intestazione e titolo.

Morpho S.r.l. con sede in Piacenza, via Emilia Pavese n. 107, C.F. 01256720333 – Proprietà per 1/1. L'intestazione catastale delle unità immobiliari è conforme alle risultanze emerse presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del territorio (ex Conservatoria dei RR.II) (cfr. Allegato 11: ispezione ipotecaria per C.F. n. PC 10440/3 del 24/02/2016). -----

##### 2.3. Provenienza.

La piena proprietà degli immobili pervenne a Morpho S.r.l. per atto pubblico di trasformazione di società, a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 repertorio nn. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto a Reggio Emilia il 23/12/2013 ai nn. 22018/15679 con conseguente voltura e trascrizione dei beni. -----

##### 2.4. Stato di possesso al momento del sopralluogo.

Alla data del sopralluogo le aree risultavano libere e di fatto già utilizzate ai fini pubblici. Sulle aree non sono presenti attrezzature di proprietà della fallita Morpho S.r.l.. -----

2.5. **Descrizione delle aree urbane** (Cfr. Allegato A7: estratto di mappa. Allegato B7: visura catastale; cfr. foto da n.149 a n.152). ----

Le aree urbane sono destinate nel Piano Particolareggiato “Zona Commerciale Ex”, ai parcheggi e alla viabilità pubblica, ai servizi pubblici o comuni e al verde pubblico attrezzato. ----  
Le opere di urbanizzazione previste sui mappali 600 e 601 del foglio 9 risultano in generale concluse. Infatti, le aree stradali e di parcheggio risultano pavimentate con un manto bituminoso e corredate di marciapiedi e impianti, nonchè attrezzate con aree a verde d'arredo, ove previsto; resta da completare solo un tratto della pista ciclabile su cui realizzare il tappetino stradale e provvedere al collaudo delle opere. -----

Superficie aree urbane da completare e/o da cedere. Lo sviluppo del calcolo sommario delle aree di proprietà da cedere e/o completare e di quelle di proprietà comunale da completare viene riportato nella seguente tabella T.13. -----

Tabella T.13 – Superfici da completare con opere di urbanizzazione

DESCRIZIONE	Superficie area (mq)	Superficie da completare (mq)	Superficie da cedere (mq)
<b>Aree di proprietà Morpho</b>			
particella 600 del foglio 11	167	12,50	167,00
particella 601 del foglio 11	969	0	969,00
<b>Totale aree</b>	<b>1136</b>	<b>12,50</b>	<b>1.136,00</b>

2.6. **Vincoli ed oneri giuridici.**

I beni di cui il lotto di vendita risultano gravati nel ventennio da: -----

- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: -----

2.6.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna. -----

2.6.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno. -----

2.6.3. Altre limitazioni d'uso. Il completamento delle opere previste nel P.P. “Area Commerciale Ex”, secondo gli elaborati di progetto e con le modalità esecutive previste nella convenzione a rogito del notaio Boscarelli V. in data 25/05/2011 ai nn. 75067/29336 di repertorio, registrata a Piacenza e trascritta a Reggio Emilia il 10/06/2011 ai nn.12552/7842. -----

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura: -----

2.6.4. Ipoteche volontarie: Nessuna. -----

2.6.5. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Sentenza di fallimento, in attuale corso di trascrizione. -----

2.6.6. Altre trascrizioni: Nessuna. -----

2.6.7. Altre limitazioni d'uso: Nessuna. -----

2.7. **Attuali e precedenti proprietari;**

2.7.1. Attuale proprietario: Morpho S.r.l., in seguito ad atto pubblico di trasformazione di società a rogito del notaio Toscani M. in data 18/12/2013 repertorio nn. 160491/47781, registrato a Piacenza e trascritto a Reggio Emilia il 23/12/2013 ai nn. 22018/15679 con conseguente voltura e trascrizione dei beni. -----

2.7.2. Precedenti proprietari:

- in forza dell'atto a rogito del notaio Boscarelli V. del 25/05/2011 ai nn. 75065/29334 di repertorio, registrato a Piacenza e trascritto a Reggio Emilia il 10/06/2011 ai nn. 12550/7841. -----
- in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Tafuri F. del 26/03/2007 al n. 680 di repertorio, registrato a Guastalla e trascritto a Reggio Emilia il 03/04/2007 ai nn.10166/5968. -----
- in seguito ad incorporazione della società Spa di cui l'atto del notaio Govoni L. del 01/07/1989 ai nn. 67261/16539 di repertorio, registrato a Reggio Emilia e trascritto a Reggio Emilia il 30/08/1989 al n. 7646. -----

## 2.8. Pratiche edilizie e situazione urbanistica:

2.8.1. Pratiche edilizie. In base alle ricerche effettuate presso la sede della società fallita ed il Servizio Urbanistica del Comune di Brescello, le opere di urbanizzazione furono eseguite in forza dei seguenti provvedimenti edilizi: PdC n.11/013 del 25/05/2011 (prot. n.4588) e successiva variante D,I.A. n. 11/013V1 del 23/11/2011 (prot. n.9711). -----

Tutti rilasciati dal Comune di Brescello. -----

### 2.8.2. Situazione urbanistica.

Variante di P.R.G. adottata con deliberazione n.32 del 01/07/2010 del C.C. e successiva approvazione del P.P. denominato "Area Commerciale ex " con deliberazione n.11 del 04/04/2011 del C.C. previa deliberazione della Provincia di Reggio Emilia con atto n. 376 del 28/12/2010. ----

Destinazione ai sensi della convenzione sottoscritta con l'Ente comunale in data 25/05/2011 (notaio Boscarelli V. rep. n.75067). Nel Piano Particolareggiato sono state previste le seguenti destinazioni: - medie strutture di vendita alimentari e non alimentari fino a 1500 mq; - parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 (1011 mq); - verde pubblico S2 (989 mq), oltre verde pubblico S2 da monetizzare (449 mq). -----

Oltre alla cessione gratuita delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione, la convenzione stabiliva tra gli oneri a carico del concessionario l'esecuzione delle seguenti opere extra comparto: --

- la pista ciclabile in fregio al comparto lungo la via Repubblica e la via A.Moro; ----
- l'asfaltatura previa scarifica della via papa Giovanni XXIII; ----
- il pagamento delle spese di collaudo delle opere e di quelle di cessione delle aree. -----

## 2.9. Giudizi di conformità:

2.9.1. Conformità edilizia. Ad eccezione del mancato completamento delle opere, non sono state rilevate difformità edilizie; le opere non sono state ancora collaudate. -----

2.9.2. Conformità catastale. Non sono state rilevate difformità delle mappe catastali rispetto allo stato di fatto dei beni. -----

2.9.3. Conformità urbanistica. I beni si trovano all'interno del "P. P. "Area Commerciale ex ". --- Il completamento delle opere di urbanizzazione nei termini previsti dalla convenzione sottoscritta con l'Ente comunale in data 25/05/2011 consentirà di adeguare lo stato dei luoghi ai progetti presentati ed autorizzati coi provvedimenti edilizi rilasciati dallo stesso Ente. Occorre comunque provvedere ad una richiesta di proroga all'Ente comunale per l'eventuale completamento dei lavori. -----

2.9.4 . Corrispondenza dati catastali/atto. L'atto di provenienza è conforme ai dati catastali. -----

## 3. FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA/CESSIONE N.13

Il sottoscritto perito, accertata la consistenza dei beni in oggetto, preso atto della loro configurazione, dei confini e della loro integrazione funzionale con le altre unità immobiliari confinanti o ancora da realizzare e completare e facenti parte dello stesso piano urbanistico, tenuto conto dello stato attuale di disponibilità e dell'esigenza di dover portare a termine le opere di urbanizzazione previste nel Piano

Particolareggiato secondo la convenzione in atto, ritiene che detti beni debbano essere ceduti in un unico lotto. -----

#### 4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA/CESSIONE N.13:

##### 4.1. Fonti d'informazione

Le fonti d' informazione consultate sono state: Ufficio Tecnico di Comune di Brescello. -----

##### 4.2. Stima del lotto

Il sottoscritto perito, in ordine alla determinazione del valore in comune commercio dei beni che formano la consistenza del lotto, ritiene che non possono essere considerati valori attivi per le aree urbane oggetto di trasferimento, in forza della convenzione in corso sottoscritta con l'Ente Comunale in data 25/05/2011 che prevede la cessione gratuita delle aree stesse al termine delle opere di urbanizzazione. -----

##### 4.2.1. Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq	VALORE UNI. (Eur/mq) (*)	VALORE LORDO (Eur)
<b>Aree urbane / cabina elettrica da cedere</b>			
Aree urbane da cedere (map. 600, 601 del fg.11)	1136	0,00	0,00
VALORE DI MERCATO LORDO ARR.TO			<b>0,00</b>

##### 4.2.2. Stima del costo delle opere di urbanizzazione da completare.

DESCRIZIONE	Calcolo	SUPERFICIE mq	VALORE UNI. (Eur/mq) (*)	VALORE LORDO (Eur)
<i>Ciclabile (fg.11)</i>				
parte di map. n.601	0,00	0,00	15,00	0,00
parte di map. n.600	2,5x5,0=12,50	12,50	15,00	187,50
COSTO OPERE DI URBANIZ- ZAZIONE DA COMPLETARE				<b>187,50</b>

(\*) Sono stati considerati valori unitari sintetici per la stima delle opere di urbanizzazione, tenuto conto dello stato attuale di completamento delle opere stradali in progetto. -----

##### 4.2.3. Valore di Mercato/Vendita del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Per quanto riferito al paragrafo 4.2.1. e 4.2.2., il valore di mercato del lotto deve intendersi **nullo**, trattandosi di aree da alienare gratuitamente. -----

Occorre, invece, rilevare che gli impegni assunti dalla società fallita prevedono oltre che il completamento delle opere di urbanizzazione, sia gli oneri richiesti per il collaudo delle opere stesse e sia quelli per la cessione delle aree, valutabili complessivamente in Euro 6.200,00 di cui: ----

- Eu. 187,50 per opere di urbanizzazione residue (cfr. paragrafo 4.2.2.); ----
- Eu. 3.002,50 per rettifiche catastali e spese notarili: ----
- Eu. 3.000,00 per spese tecniche (direzione lavori, collaudi, adeguamento planimetrie, etc.). ----

Come conseguenza, il **valore di vendita stimato deve intendersi ugualmente nullo**.

**ELENCO RIASSUNTIVO E VALORE COMMERCIALE DEI LOTTI DI VENDITA**

I valori per riassunto dei lotti di beni oggetto di stima, riportati negli elaborati estimativi parziali che precedono, risultano dal seguente “prospetto generale riassuntivo di stima”, stilato in forma tabellare per raggruppamenti sufficientemente omogenei in funzione del luogo di ubicazione dei beni stessi. -- In particolare, viene riportato per i vari lotti il relativo valore commerciale di “stima ordinaria di mercato” e quella di “vendita giudiziaria di realizzo” conseguente alla liquidazione dell’azienda, ai sensi di quanto riferito nei precedenti articoli, tenuto conto delle criticità e della conseguente effettiva commerciabilità dei beni nelle due diverse situazioni . -----

Prospetto riassuntivo di stima dei valori immobiliari

<b>Descrizione del lotto</b>	<i>Valore di mercato del lotto nello stato di fatto e di diritto</i>	<i>Valore di vendita giudiziaria del Lotto</i>	<i>Note</i>
<i>Comune di Piacenza (PC)</i>			
LOTTO n.1- <i>Immobile “ad uso uffici” in via E.Pavese</i>	€. 567.871,00	€. 511.083,00	-----
LOTTO n.2- <i>Immobile “ad uso uffici” in via E.Pavese</i>	€. 517.674,00	€. 465.906,00	-----
LOTTO n.3- <i>Immobile “ad uso ristorante” in via E.Pavese</i>	€. 934.321,00	€. 840.888,00	-----
LOTTO n.4- <i>Immobile “ad uso esposizione” in via E.Pavese</i>	€. 577.456,00	€. 519.710,00	-----
<i>Comune di Rottofreno (PC)</i>			
LOTTO n.5- <i>Appezamento di terreno in S. Nicolò</i>	€. 127.500,00	€. 114.750,00	-----
<i>Comune di Castellarquato (PC)</i>			
LOTTO n.6- <i>Appezamenti di terreno in località i Rivi</i>	€. 18.797,00	€. 16.917,00	-----
<i>Comune di Fombio (LO)</i>			
LOTTO n.7- <i>Appartamento e autorimessa in v.Gelsi 3</i>	€. 88.871,00	€. 79.983,00	-----
LOTTO n.8- <i>Appartamento e autorimessa in v.Gelsi 5</i>	€. 87.707,00	€. 78.936,00	-----
<i>Comune di Nova Milanese (MB)</i>			
LOTTO n.9-- <i>Immobile ad uso “cucina e servizi igienici”</i>	€. 87.141,00	€. 78.426,00	-----
LOTTO n.10- <i>Immobile ad uso “deposito interrato”</i>	€. 205.884,00	€. 185.295,00	-----
LOTTO n.11- <i>Area urbana</i>	€. 9.750,00	€. 8.775,00	-----
<i>Comune di Salsomaggiore (PR)</i>			
LOTTO n.12- <i>Ex Lavanderia ed aree urbane di pertinenza</i>	€. 1.161.969,00	€. 1.045.772,00	-----
<i>Comune di Brescello (RE)</i>			
LOTTO n.13- <i>Aree urbane in via Aldo Moro</i>	€. 0,00	€. 0,00	-----
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>€. 4.384.941,00</b>	<b>€. 3.946.441,00</b>	-----

Il sottoscritto perito si tiene a disposizione per ogni chiarimento si rendesse necessario sulla relazione di stima stesa, pur ritenendo di aver svolto l’incarico con la dovuta diligenza. -----

Piacenza, li 20/05/2016

Il Perito Incaricato  
Ing. Roberto Skabic



*Elenco degli allegati:*

**Comune di Piacenza**

*Allegato A1: estratto di mappa.*

*Allegato B1: visura catastale.*

*Allegati C1<sub>A</sub>, C1<sub>B</sub>, C1<sub>C</sub> e C1<sub>E</sub>: planimetrie catastale. -----*

*Allegato 01: ispezione ipotecaria per C.F. n. PC 10458/3 del 24/02/2016 -----*

**Comune di Rottofreno**

*Allegato A2: estratto di mappa.*

*Allegato B2: visura catastale.*

*Allegato 02: ispezione ipotecaria per C.F. n. PC 24999/3 del 13/04/2016. -----*

*Allegato 03: CDU n. 12 del 22/04/2016*

*Allegato 04: stralcio PSC in adozione*

**Comune di Castellarquato**

*Allegato A3: estratto di mappa.*

*Allegato B3: visura catastale.*

*Allegati C3: planimetrie fabbricati rurali.*

*Allegato 05: ispezione ipotecaria per C.F. n. PC 29288/3 del 28/04/2016).*

*Allegato 06: CDU n. prot. 3304 del 30/03/2016*

**Comune di Fombio**

*Allegato A4: estratto di mappa.*

*Allegato B4: visura catastale.*

*Allegati C4<sub>A</sub>, C4<sub>B</sub>, C4<sub>C</sub>, C4<sub>D</sub>: planimetrie catastali. -----*

*Allegato 07: ispezione ipotecaria per C.F. n. PC 10413/3 del 24/02/2016).*

**Comune di Nova Milanese**

*Allegato A5: estratto di mappa.*

*Allegato B5: visura catastale.*

*Allegati C5<sub>A</sub>, C5<sub>B</sub>, C5<sub>E</sub>: planimetria catastale*

*Allegati C5<sub>C</sub> C5<sub>D</sub>: planimetrie allegare al regolamento condominiale*

*Allegato 08: ispezione ipotecaria per C.F. n. PC 22170/3 del 04/04/2016.*

*Allegato 09: ispezione ipotecaria per C.F. n. PC 22206/3 del 04/04/2016*

**Comune di Salsomaggiore**

*Allegato A6: estratto di mappa.*

*Allegato B6: visura catastale.*

*Allegati C6<sub>A</sub>, C6<sub>B</sub>: planimetrie catastali*

*Allegati C6<sub>C</sub>: planimetrie allegare al PUA*

*Allegato 10: ispezione ipotecaria per C.F. PC 10428/3 del 24/02/2016.*

**Comune di Brescello**

*Allegato A7: estratto di mappa.*

*Allegato B7: visura catastale.*

*Allegato 11: ispezione ipotecaria per C.F. PC 10440/3 del 24/02/2016.*

*Allegato 12: Raccolta fotografica - foto da n. 1 a n. 152*

