

TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento "IMMOBILTRE S.R.L."
Reg. Fall. n. 180/2015
Giudice Delegato: Dott. ssa Laura Girdali
Curatore: Dott. Alberto Volpi
Perito incaricato: Arch. Valentina Tagliaferri

* * * * *

RELAZIONE DI PERIZIA
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI
IN COMUNE DI PIACENZA E PODENZANO (PC)

* * * * *

INTRODUZIONE GENERALE
AI MODULI A)-B)-C)-D)-E)-F)





RELAZIONE DI PERIZIA
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI
IN PIACENZA E IN PODENZANO (PC)

INTRODUZIONE GENERALE

1. Oggetto dell'incarico

La sottoscritta Dott. Arch. Valentina Tagliaferri con recapito in Bergamo presso Studio Arch. Gritti in via A. Maj n. 3, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1881, ha ricevuto l'incarico, il giorno 21.09.2015, dal Giudice Delegato Dott.ssa Laura Giraldi, a seguito di istanza predisposta dal Dott. Alberto Volpi, con studio in Bergamo in via Sant'Orsola n. 13, in qualità di curatore del fallimento "Immobiltre S.R.L. - Reg. Fall. n. 180/2015", di determinare il valore venale degli immobili siti in comune di Piacenza e in comune di Podenzano (PC) - frazione Turro.

Vista la mole di proprietà da valutare, per rendere facilmente consultabile la perizia, la sottoscritta ha deciso di raggruppare gli immobili ubicati nel medesimo sito e quindi con medesime caratteristiche generali in "MODULI" (da A ad F) e a sua volta in ogni Modulo ha deciso di identificare i "LOTTI" (da 1 a 25) corrispondenti al singolo immobile da valutare.

Pertanto ad ogni MODULO corrisponderà una singola relazione di perizia.

Tutto ciò premesso, gli immobili oggetto di perizia sono così elencabili:

• **Modulo A)**

Immobili ubicati in edificio multipiano in comune di Piacenza in Via A. Govoni ai n.i 7 - 9 - 11 / Via B. Bagarotti n. 18 e distinti come di seguito:

- ✓ **Lotto 1:** Foglio 79, mappale 1645, sub. 3 e 4;
- ✓ **Lotto 2:** Foglio 79, mappale 1645, sub. 13;
- ✓ **Lotto 3:** Foglio 79, mappale 1645, sub. 16;
- ✓ **Lotto 4:** Foglio 79, mappale 1645, sub. 18;
- ✓ **Lotto 5:** Foglio 79, mappale 1645, sub. 21;



- ✓ **Lotto 6:** Foglio 79, mappale 1645, sub. 22;
- ✓ **Lotti 7 - 8 - 9:** Foglio 79, mappale 1645, sub. 23;
- ✓ **Lotto 10:** Foglio 79, mappale 1645, sub. 29;
- ✓ **Lotto 11:** Foglio 79, mappale 1645, sub. 30;
- ✓ **Lotto 12:** Foglio 79, mappale 1645, sub. 32;

- **Modulo B)**

Immobile sito su lotto in comune di Piacenza in Via A. Govoni n. SC / Via B. Bagarotti n. 18 e distinto come di seguito:

- ✓ **Lotto 13:** Foglio 79, mappale 1693;

- **Modulo C)**

Immobile costituito da terreno edificabile in comune di Piacenza in Via A. Govoni n. SC e distinto come di seguito:

- ✓ **Lotto 14:** Foglio 79, mappale 1692;

- **Modulo D)**

Immobili ubicati in complesso di villette plurifamiliari in comune di Piacenza in Via O. Labò n. SC e distinti come di seguito:

- ✓ **Lotto 15:** Foglio 79, mappale 1619, sub. 42, 43 e 44;

- **Modulo E)**

Immobili ubicati in edificio multipiano in comune di Piacenza in Vicolo del Guazzo n. e distinti come di seguito:

- ✓ **Lotto 16:** Foglio 116, mappale 1500, sub. 6;
- ✓ **Lotto 17:** Foglio 116, mappale 1500, sub. 39;
- ✓ **Lotto 18:** Foglio 116, mappale 1500, sub. 40;
- ✓ **Lotto 19:** Foglio 116, mappale 1503, sub. 1;

- **Modulo F)**

Immobili ubicati in complesso di villette plurifamiliari in comune di Podenzano (PC) - frazione Turro in Località Turro n. SC e distinti come di seguito:

- ✓ **Lotto 20:** Foglio 9, mappale 523, sub. 4 e 5;
- ✓ **Lotto 21:** Foglio 9, mappale 523, sub. 6 e 7;
- ✓ **Lotto 22:** Foglio 9, mappale 523, sub. 8 e 9;
- ✓ **Lotto 23:** Foglio 9, mappale 523, sub. 14;
- ✓ **Lotto 24:** Foglio 9, mappale 534;
- ✓ **Lotto 25:** Foglio 9, mappale 504.



2. Indagini preliminari

La sottoscritta in esecuzione all'incarico ricevuto, ottenuti i dati delle visure, gli atti di proprietà, le planimetrie e le schede catastali, la cartografia reperibile, svolgeva nei giorni successivi accurate e approfondite indagini personali per individuare tutti quegli elementi utili alla determinazione del valore venale di immobili simili a quello oggetto di stima, al fine di una possibile equa parametrizzazione.

3. Catasto

Gli immobili in oggetto risultano intestati come al successivo p.to 4 e sono censiti al Catasto come di seguito:

Comune di Piacenza - Catasto dei Fabbricati

Foglio 79 - mappale 1645

Modulo A) della presente relazione peritale

- **sub. 3 (Lotto 1)**
 - ✓ categoria A/10 - classe 2 - consistenza 4 vani - rendita € 723,04
 - ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano T e S1
 - ✓ classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94)
- **sub. 4 (Lotto 1)**
 - ✓ categoria A/10 - classe 2 - consistenza 4 vani - rendita € 723,04
 - ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano T e S1
 - ✓ classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94)
- **sub. 13 (Lotto 2)**
 - ✓ categoria A/2 - classe 5 - consistenza 8,5 vani - rendita € 790,18
 - ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano 3 e S1
 - ✓ classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94)
- **sub. 16 (Lotto 3)**
 - ✓ categoria A/2 - classe 6 - consistenza 7 vani - rendita € 777,27
 - ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano 4 - 5 e S1
 - ✓ classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94)
- **sub. 18 (Lotto 4)**
 - ✓ categoria C/6 - classe 7 - consistenza 16 m² - rendita € 72,72
 - ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano S1



- ✓ classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94)
- **sub. 21 (Lotto 5)**
- ✓ categoria C/6 - classe 7 - consistenza 14 m² - rendita € 63,63
- ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano S1
- ✓ classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94)
- **sub. 22 (Lotto 6)**
- ✓ categoria C/6 - classe 7 - consistenza 14 m² - rendita € 63,63
- ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano S1
- ✓ classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94)
- **sub. 23 (Lotti 7 - 8 - 9)**
- ✓ categoria C/6 - classe 6 - consistenza 62 m² - rendita € 240,15
- ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano S1
- ✓ classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94)
- **sub. 29 (Lotto 10)**
- ✓ categoria C/6 - classe 7 - consistenza 15 m² - rendita € 68,17
- ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano S1
- ✓ classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94)
- **sub. 30 (Lotto 11)**
- ✓ categoria C/6 - classe 7 - consistenza 15 m² - rendita € 68,17
- ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano S1
- ✓ classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94)
- **sub. 32 (Lotto 12)**
- ✓ categoria C/6 - classe 7 - consistenza 16 m² - rendita € 72,72
- ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano S1
- ✓ classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94)

Foglio 79 - mappale 1693

Modulo B) - Lotto 13 della presente relazione peritale

- ✓ categoria Area Urbana - consistenza 988 m²
- ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano T
- ✓ variazione per modifica identificativo del 21.05.2009 n. 3881.1/2009 in atti dal 21.05.2009 (prot. n. PC0091129)

Foglio 79 - mappale 1692

Modulo C) - Lotto 14 della presente relazione peritale



- ✓ categoria Area Urbana - consistenza 988 m²
- ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano T
- ✓ variazione per modifica identificativo del 21.05.2009 n. 3880.1/2009 in atti dal 21.05.2009 (prot. n. PC0091117)

Foglio 79 - mappale 1619

Modulo D) - Lotto 15 della presente relazione peritale

- **sub. 42**
 - ✓ categoria A/2 - classe 5 - consistenza 4,5 vani - rendita € 418,33
 - ✓ Via O. Labò - piano T, 1 e S1
 - ✓ classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- **sub. 43**
 - ✓ categoria C/6 - classe 8 - consistenza 21 m² - rendita € 111,71
 - ✓ Via O. Labò - piano S1
 - ✓ classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- **sub. 44**
 - ✓ categoria C/6 - classe 8 - consistenza 17 m² - rendita € 90,43
 - ✓ Via O. Labò - piano S1
 - ✓ classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Foglio 116 - mappale 1500

Modulo E) della presente relazione peritale

- **sub. 6 (Lotto 16)**
 - ✓ categoria A/10 - classe 3 - consistenza 4 vani - rendita € 970,94
 - ✓ Vicolo del Guazzo - piano 1
 - ✓ classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- **sub. 39 (Lotto 17)**
 - ✓ categoria C/6 - classe 1 - consistenza 14 m² - rendita € 39,77
 - ✓ Vicolo del Guazzo - piano T
 - ✓ classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- **sub. 40 (Lotto 18)**
 - ✓ categoria Area urbana - consistenza 17 m²
 - ✓ Vicolo del Guazzo - piano S1
 - ✓ variazione per edificazione su aree urbane del 22.10.2008 n. 9990.1/2008 in atti dal 22.10.2008 (prot. n. PC0153792)



Foglio 116 - mappale 1503 - sub. 1

Modulo E) - Lotto 19 della presente relazione peritale

- ✓ categoria Area urbana - consistenza 78 m²
- ✓ Vicolo del Guazzo n. SC - piano T
- ✓ Frazionamento per trasferimento di diritti del 19.12.2008 n. 11737.1/2008 in atti dal 19.12.2008 (prot. n. PC0196071)

Comune di Podenzano - Catasto dei Fabbricati

Foglio 9 - mappale 523

Modulo F) della presente relazione peritale

- **sub. 4 (Lotto 20)**
 - ✓ categoria C/6 - classe 3 - consistenza 24 m² - rendita € 73,13
 - ✓ Frazione Turro n. SC - piano T
 - ✓ classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- **sub. 5 (Lotto 20)**
 - ✓ categoria A/2 - classe 2 - consistenza 6 vani - rendita € 325,37
 - ✓ Frazione Turro n. SC - piano T e 1
 - ✓ notifica effettuata il 26.04.2010 prot. n. PC0042181/2010 del 15.03.2010
- **sub. 6 (Lotto 21)**
 - ✓ categoria A/2 - classe 2 - consistenza 6 vani - rendita € 325,37
 - ✓ Frazione Turro n. SC - piano T e 1
 - ✓ notifica effettuata il 26.04.2010 prot. n. PC0042181/2010 del 15.03.2010
- **sub. 7 (Lotto 21)**
 - ✓ categoria C/6 - classe 3 - consistenza 24 m² - rendita € 73,13
 - ✓ Frazione Turro n. SC - piano T
 - ✓ classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- **sub. 8 (Lotto 22)**
 - ✓ categoria C/6 - classe 3 - consistenza 24 m² - rendita € 73,13
 - ✓ Frazione Turro n. SC - piano T
 - ✓ classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- **sub. 9 (Lotto 22)**
 - ✓ categoria A/2 - classe 2 - consistenza 6 vani - rendita € 325,37
 - ✓ Frazione Turro n. SC - piano T e 1



✓ notifica effettuata il 26.04.2010 prot. n. PC0042181/2010 del 15.03.2010

• **sub. 14 (Lotto 23)**

✓ categoria Area urbana - consistenza 150 m²

✓ Frazione Turro n. SC - piano T

Foglio 9 - mappale 534 (Modulo F) - Lotto 24)

✓ categoria Area urbana - consistenza 69 m²

✓ Frazione Turro - piano T

Comune di Podenzano - Catasto dei Terreni

Foglio 9 - mappale 504 (Modulo F) - Lotto 25)

✓ Seminativo irriguo - classe 1 - ha 00.03.70 - RD € 4,13 – RA 4,20

✓ frazionamento del 04.10.2006 n. 83734.1/2006 in atti dal 04.10.2006
(protocollo n. PC0083734)

4. Proprietà

Gli immobili in oggetto, siti in Comune di Piacenza e Podenzano (PC), sono di proprietà della società IMMOBILTRE S.R.L., con sede in Ugnano (Bg), via Colombo n. 147, c.f. 01815410160, in persona del legale rappresentante [REDACTED]

[REDACTED] come da seguenti specifiche:

• Modulo A): lotti 1-12

✓ quota di 1/1 piena proprietà;

✓ con atto di compravendita del 30.07.2007 rep. 75297/8998 a rogito del notaio Paola Ugolotti di Fiorenzuola d'Arda, registrato a Fiorenzuola d'Arda in data 02.08.2007 al n. 2069 e trascritto a Piacenza in data 03.08.2007 ai n.ri 13497/8364, la società Immobiltre S.r.l. ha acquistato dalla società [REDACTED] [REDACTED] la proprietà di un appezzamento di terreno a destinazione edificatoria censito al Catasto Fabbricati e Terreni di Piacenza con il foglio 79, mappale 1645. A seguito di provvedimenti edilizi, la società [REDACTED] ha realizzato un fabbricato condominiale che ricomprende gli immobili oggetto di stima di cui è proprietaria per 1/1;

• Modulo B) e C): lotti 13 e 14

✓ quota di 1/1 piena proprietà;



- ✓ con atto di compravendita del 12.01.2011 rep. 5067/3436 a rogito del notaio Luca Di Lorenzo di Piacenza, trascritto a Piacenza in data 17.01.2011 ai n.ri 547/785, la società Immobiliare S.r.l. ha acquistato dalla società [REDACTED] [REDACTED] (con sede in Milano) la proprietà di due appezzamenti di terreno a destinazione edificatoria censiti oggi al Catasto Fabbricati e Terreni di Piacenza con il foglio 79, mappale 1693 e 1692. A seguito di provvedimenti edilizi, la società Immobiliare S.r.l. ha dato inizio alla realizzazione di un fabbricato a destinazione per lo più residenziale su uno dei due terreni (mapp. 1693) che è parte degli immobili oggetto di stima di cui è proprietaria per 1/1;

- Modulo D): lotto 15

- ✓ quota di 1/1 piena proprietà;
- ✓ con atto di compravendita del 01.12.2004 rep. 38912/23468 a rogito del notaio Francesco Manarella di Bergamo, trascritto a Piacenza in data 09.12.2004 ai n.ri 18338/12147, la società Immobiliare S.r.l. ha acquistato dalla società [REDACTED] [REDACTED] (con sede in Milano) la proprietà di un appezzamento di terreno a destinazione edificatoria censito al Catasto Fabbricati e Terreni di Piacenza con il foglio 79, mappale 254 subalterno 37. A seguito di provvedimenti edilizi, la società Immobiliare S.r.l. ha realizzato un complesso di abitazioni unifamiliari con tipologia a villino.

L'immobile in oggetto è parte di tale complesso e la società Immobiliare S.r.l. ne è proprietaria per 1/1;

- Modulo E): lotti 16, 17, 18 e 19

- ✓ quota di 1/1 piena proprietà;
- ✓ con atto di compravendita del 19.10.2006 rep. 47214/29965 a rogito del notaio Francesco Manarella di Bergamo, registrato a Bergamo in data 24.10.2006 al n. 12590 e trascritto a Piacenza in data 26.10.2006 ai n.ri 16751/10958, la società Immobiliare S.r.l. ha acquistato dalla società [REDACTED] (con sede in Milano) la proprietà di un appezzamento di terreno a destinazione edificatoria, allora attraversato nell'interrato e in superficie da canali irrigui e fognari. A seguito di provvedimenti edilizi, la società Immobiliare S.r.l. ha dato inizio alla costruzione di un fabbricato condominiale di sette piani destinazione prevalentemente residenziale.



Gli immobili oggetto di stima sono di proprietà della società Immobiltre S.r.l.
per 1/1;

- Modulo F): lotti 20, 21, 22, 23, 24, 25
- ✓ quota di 1/1 piena proprietà - lotti 20, 21, 22;
- ✓ lotto 23 - foglio 9, mappale 523, sub. 14:
 - [redacted] proprietà 17/60
 - Immobiltre S.r.l., 01815410160, proprietà 1/2
 - [redacted] proprietà 1/12
 - [redacted] proprietà 10/60
 - [redacted] proprietà 1/12
- ✓ lotto 24 - foglio 9, mappale 534:
 - [redacted], proprietà 17/60
 - Immobiltre S.r.l., 01815410160, proprietà 40/60
 - [redacted] proprietà 10/60
- ✓ lotto 25 - foglio 9, mappale 504:
 - [redacted] proprietà 20903/50000
 - [redacted], proprietà 8194/200000
 - [redacted], proprietà 211037/1500000
 - Immobiltre S.r.l., 01815410160, proprietà 12291/50000
 - [redacted] SL, proprietà 8194/200000
 - [redacted] proprietà 4097/100000
 - [redacted], proprietà 9030/100000
 - [redacted] proprietà 4097/100000
- ✓ con atto di compravendita del 24.10.2006 rep. 137638/34571 a rogito del notaio Massimo Toscani di Piacenza, trascritto a Piacenza in data 08.11.2006 ai n.ri 17657/11546, la società Immobiltre S.r.l. ha acquistato dal Sig. [redacted] [redacted], e dalla Sig.ra [redacted] [redacted] unitamente a maggior consistenza, la proprietà di un appezzamento di terreno a destinazione edificatoria, in comune di Podenzano (Pc) censito al Catasto con il foglio 9 mappali 484, 503, 504, 505, 506, 507;
- ✓ con atto di compravendita in data 24.10.2006 rep. 137639/34572 a rogito del notaio Massimo Toscani di Piacenza, trascritto a Piacenza in data 08.11.2006 ai



n.ri 17658/11547, la società Immobiliare S.r.l. ha venduto alla società [REDACTED], con sede [REDACTED], la quota di 1/2 del mappale 504;

- ✓ in forza della denuncia di cambiamento - tipo mappale approvata dall'Agenzia del Territorio di Piacenza il 16.02.2009 n. PC0023790 i mappali 484, 505 e 507 sono stati fusi nel mappale 523.

A seguito di provvedimenti edilizi, la società Immobiliare S.r.l. ha dato inizio alla costruzione di un fabbricato di due piani composto da sei villette con annesso autorimesse di tipologia a schiera - denominato lotto "A".

Di seguito la valutazione dei LOTTI raggruppati nei MODULI, corrispondenti a perizie singole, come da descrizione fatta al precedente punto 1) secondo capoverso.

Bergamo, 04 febbraio 2016

Il Consulente Tecnico

Dott. Arch. Valentina Tagliaferri



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Valentina Tagliaferri", written over the bottom right portion of the professional stamp.



TRIBUNALE DI BERGAMO
Fallimento “IMMOBILTRE S.R.L.”

Reg. Fall. n. 180/2015

Giudice Delegato: Dott. ssa Laura Giraldi

Curatore: Dott. Alberto Volpi

Perito incaricato: Arch. Valentina Tagliaferri

*** * * * ***

RELAZIONE DI PERIZIA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

IN COMUNE DI PIACENZA E PODENZANO (PC)

*** * * * ***

MODULO A)

LOTTE 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

*** * * * ***

RELAZIONE





RELAZIONE DI PERIZIA
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI
IN PIACENZA E PODENZANO (PC)

MODULO A)

In questo MODULO A), la sottoscritta Dott. Arch. Valentina Tagliaferri con recapito in Bergamo presso Studio Arch. Gritti in via A. Maj n. 3, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1881, con incarico ricevuto dal Giudice Delegato Dott.ssa Laura Giraldi, a seguito di istanza predisposta dal Dott. Alberto Volpi, con studio in Bergamo in via Sant'Orsola n. 13, in qualità di curatore del fallimento "Immobiltre S.R.L. - Reg. Fall. n. 180/2015", determina il valore venale degli Immobili ubicati in un edificio multipiano in comune di Piacenza in Via A. Govoni ai n.i 7 - 9 - 11 / Via B. Bagarotti n. 18 e distinti come di seguito:

- ✓ **Lotto 1:** Foglio 79, mappale 1645, sub. 3 e 4;
- ✓ **Lotto 2:** Foglio 79, mappale 1645, sub. 13;
- ✓ **Lotto 3:** Foglio 79, mappale 1645, sub. 16;
- ✓ **Lotto 4:** Foglio 79, mappale 1645, sub. 18;
- ✓ **Lotto 5:** Foglio 79, mappale 1645, sub. 21;
- ✓ **Lotto 6:** Foglio 79, mappale 1645, sub. 22;
- ✓ **Lotto 7:** Foglio 79, mappale 1645, sub. 23;
- ✓ **Lotto 8:** Foglio 79, mappale 1645, sub. 23;
- ✓ **Lotto 9:** Foglio 79, mappale 1645, sub. 23;
- ✓ **Lotto 10:** Foglio 79, mappale 1645, sub. 29;
- ✓ **Lotto 11:** Foglio 79, mappale 1645, sub. 30;
- ✓ **Lotto 12:** Foglio 79, mappale 1645, sub. 32.

Il tutto come da punto 1) dell'introduzione generale della perizia complessiva, relativa a tutti gli immobili siti nei Comuni di Piacenza e Podenzano (PC) di proprietà della società Immobiltre S.r.l..



1. Catasto

Gli immobili in oggetto risultano intestati come al successivo p.to 2 e sono censiti al

Catasto come di seguito:

Comune di Piacenza - Catasto dei Fabbricati

Foglio 79 - mappale 1645

- **sub. 3 (Lotto 1)**
 - ✓ categoria A/10 - classe 2 - consistenza 4 vani - rendita € 723,04
 - ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano T e S1
 - ✓ classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94)
- **sub. 4 (Lotto 1)**
 - ✓ categoria A/10 - classe 2 - consistenza 4 vani - rendita € 723,04
 - ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano T e S1
 - ✓ classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94)
- **sub. 13 (Lotto 2)**
 - ✓ categoria A/2 - classe 5 - consistenza 8,5 vani - rendita € 790,18
 - ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano 3 e S1
 - ✓ classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94)
- **sub. 16 (Lotto 3)**
 - ✓ categoria A/2 - classe 6 - consistenza 7 vani - rendita € 777,27
 - ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano 4 - 5 e S1
 - ✓ classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94)
- **sub. 18 (Lotto 4)**
 - ✓ categoria C/6 - classe 7 - consistenza 16 m² - rendita € 72,72
 - ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano S1
 - ✓ classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94)
- **sub. 21 (Lotto 5)**
 - ✓ categoria C/6 - classe 7 - consistenza 14 m² - rendita € 63,63
 - ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano S1
 - ✓ classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94)
- **sub. 22 (Lotto 6)**
 - ✓ categoria C/6 - classe 7 - consistenza 14 m² - rendita € 63,63
 - ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano S1
 - ✓ classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94)



- **sub. 23 (Lotti 7 - 8 - 9)**
 - ✓ categoria C/6 - classe 6 - consistenza 62 m² - rendita € 240,15
 - ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano S1
 - ✓ classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94)
- **sub. 29 (Lotto 10)**
 - ✓ categoria C/6 - classe 7 - consistenza 15 m² - rendita € 68,17
 - ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano S1
 - ✓ classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94)
- **sub. 30 (Lotto 11)**
 - ✓ categoria C/6 - classe 7 - consistenza 15 m² - rendita € 68,17
 - ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano S1
 - ✓ classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94)
- **sub. 32 (Lotto 12)**
 - ✓ categoria C/6 - classe 7 - consistenza 16 m² - rendita € 72,72
 - ✓ Via B. Bagarotti n. 18 - piano S1
 - ✓ classamento e rendita non rettificati (d.m. 701/94)

2. **Proprietà**

Gli immobili in oggetto, siti in Comune di Piacenza, sono di proprietà della società IMMOBILTRE S.R.L., con sede in Urganò (Bg), via Colombo n. 147, c.f. 01815410160, in persona del legale rappresentante [REDACTED]

come da seguenti specifiche:

- Modulo A): lotti 1-12
 - ✓ quota di 1/1 piena proprietà;
 - ✓ con atto di compravendita del 30.07.2007 rep. 75297/8998 a rogito del notaio Paola Ugolotti di Fiorenzuola d'Arda, registrato a Fiorenzuola d'Arda in data 02.08.2007 al n. 2069 e trascritto a Piacenza in data 03.08.2007 ai n.ri 13497/8364, la società Immobiltre S.r.l. ha acquistato dalla società [REDACTED] [REDACTED] (con sede in Milano) la proprietà di un appezzamento di terreno a destinazione edificatoria censito al Catasto Fabbricati e Terreni di Piacenza con il foglio 79, mappale 1645. A seguito di provvedimenti edilizi, la società Immobiltre S.r.l. ha realizzato un fabbricato condominiale che ricomprende gli immobili oggetto di stima di cui è proprietaria per 1/1.



3. Formalità

Gli immobili in oggetto sono gravati da:

- **Convenzione edilizia con il Comune di Piacenza per attuazione piano particolareggiato**
 - ✓ con atto in data 28.07.2004 rep. 37540/22381 Notaio Francesco Manarella di Bergamo ed iscrizione Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza del 05.08.2004 n.ri 12543/8793;
- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**
 - ✓ iscrizione Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza del 05.06.2008 n.ri 9764/1565, a favore della Banca Farnese S.p.A., con sede a Piacenza, per complessivi € 3.800.000 (=tremilionioctocentomila//00) a garanzia di mutuo di € 1.900.000 (=unmilionevecentomila//00) concesso dal medesimo Istituto con atto in data 26.05.2008 rep. 76429/9531 Notaio Paola Ugolotti di Fiorenzuola d'Arda (Pc), della durata di 22 anni e 6 mesi;
 - ✓ frazionata con atto in data 25.10.2010 rep. 4675/3167 Notaio Luca di Lorenzo di Piacenza, registrato a Piacenza in data 12.11.2010 al n. 9854 e annotato ai n.ri 15833/2204, gravante sulle porzioni immobiliari sub. 3 - 4 - 16 per la somma complessiva di € 500.000 (=cinquecentomila//00);
- **Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo**
 - ✓ iscrizione Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza del 01.02.2012 n.ri 179/1351, a favore [REDACTED] (con sede a [REDACTED] contro Immobiltre S.r.l. (con sede a Urgnano - Bg) sulla quota di 1/1 p.p. sugli immobili dell'unità negoziale n. 1 - decreto Tribunale di Piacenza del 19.07.2011 rep. 2200;
- **Servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo**
 - ✓ con atto in data 15.11.2010 rep. 4795/3229 Notaio Luca di Lorenzo di Piacenza;
 - ✓ costituzione a carico dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza con il foglio 79 mapp. 1645 sub. 2 (fondo servente) e a favore dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza con il foglio 79 mapp. 1693 (fondo dominante);
- **Servitù di passaggio pedonale e carraio**



- ✓ a carico dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza con il foglio 79 mapp. 1645 sub. 1 come da descrizione catastale di bene comune non censibile gravato da servitù di passaggio;
- ✓ a favore degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza con il foglio 79 mapp. 1645, 1692 e 1693.

4. Descrizione, consistenza e regolarità edilizia/urbanistica

Gli immobili oggetto di stima sono porzioni immobiliari a destinazione d'uso residenziale e ufficio, oltre a ripostigli di pertinenza al piano interrato e autorimesse facenti parte di uno stabile sito in via Govoni n. 9 in comune di Piacenza, denominato "Gli Oleandri", composto di n. 5 piani fuori terra, oltre al sottotetto e al piano interrato con autorimesse, ripostigli e locale caldaia.

Confina a nord con la via Govoni, a sud con un lotto con un fabbricato prevalentemente residenziale in costruzione, ad est con fabbricati residenziali e ad ovest con un piazzale a parcheggio pubblico.

Si trova in comune di Piacenza nella prima periferia a sud in prossimità dello stadio e degli impianti sportivi (campi da rugby) di via Boselli, lungo la direttrice di C.so Europa, all'interno di una lottizzazione prevalentemente residenziale denominata "AID26-Bagarotti - Sub ambito Cornelli" realizzata a partire dal 2004 e non ancora conclusa, in quanto mancante della costruzione di n. 2 lotti su 9.

Tale lottizzazione è stata realizzata in forza della Convenzione con atto in data 28.07.2004 rep. 37540/22381 Notaio Francesco Manarella di Bergamo.

La suddetta convenzione è scaduta, ma il nuovo strumento urbanistico, il P.S.C. – R.U.E., adottato dal Consiglio Comunale (con Deliberazioni di CC n.6 del 10.03.2014, n.7 del 17.03.2014, n.9 del 31.03.2014, n.10 del 1.04.2014, n.11 del 7.04.2014, n.12 del 14.04.2014 e n.13 del 15.04.2014) ed in corso di pubblicazione, conferma i contenuti dei piani attuativi vigenti per quanto concerne gli indici urbanistici, ecologici ed edilizi con le relative modalità di misurazione come definite dal P.R.G. del 2001, e riguardo all'entità, alle caratteristiche dimensionali e alla localizzazione delle dotazioni territoriali.

Le opere di urbanizzazione a servizio della lottizzazione, definite nella Convenzione di cui sopra, sono completate.



L'intero stabile, in cui è ricompreso l'immobile in oggetto, è stato realizzato in forza delle autorizzazioni/istanze/comunicazioni come di seguito:

- Richiesta autorizzazione edilizia in data 17.10.2007 - 1525/Pdc/2007;
- Parere Conformità Antincendio per attività di cui al D.M. 16/02/82 n. 92 del 18.12.2007 - Prot. n. 10570 Prat. n. 30471;
- Permesso di Costruire n. 438/2007 del 26.11.2007;
- Comunicazione Inizio Lavori del 05.02.2008;
- Deposito C.A. del 05.02.2008 - 983/DEPCA/2008;
- D.I.A. di Variante n. 392/2010 del 02.04.2010 - 392/DIA/2010;
- Variante C.A. del 16.11.2010 - prot. gen. 80633;
- Comunicazione di Ultimazione Lavori del 06.09.2010;
- Richiesta Certificato di Agibilità del 06.09.2010 - 635/AB/2010.

Il complesso è a tutt'oggi privo del Certificato di Agibilità in quanto la richiesta è mancante della seguente documentazione:

- a. Contratti allaccio rete idrica, rete elettrica, rete gasdotto;
- b. Dichiarazione CE di conformità dell'impianto ascensore;
- c. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico per singola unità immobiliare;
- d. C.P.I. - Certificato Prevenzione Incendi;
- e. Progetto Legge 10/91;
- f. Certificati Energetici delle singole unità immobiliari.

Il Curatore del Fallimento, nella persona del Dott. Alberto Volpi, è nella possibilità di integrare l'istanza depositando in Comune quanto alle lettere a./b./c./e./f..

Rimane altresì da completare, con la raccolta di certificazioni e l'esecuzione di piccole opere (installazione pulsante di sgancio dell'impianto elettrico delle autorimesse e sigillature con schiuma incandescente), quanto in merito al p.to d..

La realizzazione delle opere e la raccolta della documentazione permetteranno il deposito della S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio da parte di tecnico incaricato.



5. LOTTO 1

La porzione immobiliare oggetto di stima, foglio 79 mapp. 1645 sub. 3-4, è allo stato dei luoghi un'unica unità immobiliare, mentre catastalmente si identifica in due subalterni a destinazione ufficio.

Questa discordanza è dovuta al fatto che è in essere un'autorizzazione edilizia di fusione delle due distinte unità, comprensiva della chiusura delle due logge ad ovest, ai lati dell'ingresso condominiale.

Lo stato dei luoghi è conforme al progetto edilizio in essere realizzato in forza delle autorizzazioni come di seguito:

- Richiesta autorizzazione edilizia in data 23.03.2012 - 1229/Pdc/2012;
- Permesso di Costruire n. 118/2012 del 14.06.2012;
- Comunicazione di Inizio Lavori del 24.06.2013 - 3567/IL/2013.

L'autorizzazione edilizia di cui sopra è valida fino al 14.06.2017, ai sensi dell'art. 30.3 della Legge n. 98/2013 che ne prolunga la validità di anni 2 rispetto a quanto indicato nel rilascio dell'autorizzazione edilizia.

Entro tale data, ai fini della legittimità delle opere eseguite, e per non incorrere in una richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria, è necessario produrre quanto di seguito:

- g. Comunicazione di Ultimazione Lavori;
- h. Variazione Catastale - Fusione;
- i. Reperimento dichiarazioni conformità impianto elettrico ed idraulico;
- j. Certificato Energetico ex-novo;
- k. Richiesta di Certificato di Agibilità.

Il tutto a firma di tecnici qualificati.

L'unità immobiliare oggetto di stima *si può così descrivere:*

- ampio ufficio con giardino occupante l'intero piano terra della palazzina residenziale di pertinenza, con affacci finestrati su quattro lati e n. 2 ingressi indipendenti dall'esterno, previo passaggio tramite cancelli dalla recinzioni, identificati con i civici n. 7 e n. 11;
- confinante unicamente con il vano scala condominiale munito di ascensore utilizzato unicamente come collegamento al piano interrato;



- superficie utile complessiva di mq. 173,81 distribuita in n. 9 locali a destinazione ufficio, un corridoio/disimpegno distributivo e n. 2 bagni, il tutto ad esclusione delle due logge a N-E/S-E;
- n. 2 piccoli ripostigli di pertinenza situati al piano interrato del complesso immobiliare;
- classe energetica "D" come da Attestato di Certificazione Energetica allegato;
- impianto di riscaldamento centralizzato a mezzo di collegamento alla rete di teleriscaldamento in capo ad Iren Emilia S.p.A.;
- impianto aria condizionata;
- impianto elettrico completo;
- finiture: pavimento in gres porcellanato effetto parquet, rivestimento bagni in ceramica, serramenti in legno mordenzato colore noce con tapparelle in pvc, porte interne tamburate e battiscopa in legno colore noce, serramenti di chiusura delle logge ad ovest in alluminio con veneziane interne e porte centrali di ingresso anti-panico, n. 2 porte blindate di comunicazione degli uffici ex-logge con il corridoio distributivo, controsoffittature in cartongesso con luci ad incasso, bagni completi di sanitari e rubinetteria, pavimentazioni esterne in ceramica e giardino a prato gravati di servitù fognarie condominiali;
- vizi: distacco zoccolatura camminamento esterno in gres lungo la parete nord a causa dell'umidità di risalita presente in altri parti dell'edificio (come da fotografia allegata).

Si evidenziano infatti alcuni vizi a carico dell'intero stabile, quali: il dilavamento sulle facciate a nord e sud a causa dell'errato convogliamento delle acque meteoriche dei terrazzi al quarto piano, rigonfiamento/distacco dell'intonaco lungo la zoccolatura della facciata e internamente lungo la scala proveniente dall'interrato.

L'unità immobiliare oggetto di stima *si può così valutare*:

- Il giudizio di stima non può che essere riferito a parametri di mercato con metodi sintetico-comparativo di immobili simili, trattati nella zona e/o in zone



analoghe e limitrofe, in comune mercato ed in libera contrattazione, tenendo ovviamente conto della difficoltà in cui riversa oggi il mercato immobiliare.

- Calcolo superfici commerciali e valore unitario

BLOCCO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	Ufficio	207,00 mq	1	207,00 mq
2	Logge coperte	29,00 mq	0,30	8,70 mq
3	Giardino	420,00 mq	0,02	8,40 mq
4	Ripostigli (p -1)	12,30 mq	0,25	3,10 mq
Tot.				227,20 mq

La superficie commerciale complessiva è valutata in 227,20 mq.

Il valore della superficie commerciale è valutato in 1.450,00 €/mq.

- Calcolo valore sulla superficie commerciale totale

$$227,20 \text{ mq} \times 1.450,00 \text{ €/mq} = 329.440,00 \text{ €}$$

- A dedurre spese tecniche per completamento pratica edilizia - p.to 6 lettere g/h/i/j/k

$$\text{a corpo} = 3.500,00 \text{ €}$$

- Valore complessivo

$$329.440,00 \text{ €} - 3.500,00 \text{ €} = \mathbf{325.940,00 \text{ €}}$$

- Conclusione

alla data del 4 febbraio 2016 il valore dell'immobile oggetto di stima di proprietà della società IMMOBILTRE S.R.L., ubicato in Comune di Piacenza, in via Govoni ai civici n. 7, 9 e 11 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 79 mappale 1645 sub. 3 e 4, escluso tutto ciò che è contenuto nell'immobile e non descritto in perizia, corrisponde al valore complessivo arrotondato di:

326.000,00 € (= trecentoventiseimila/00 euro)



6. LOTTO 2

La porzione immobiliare oggetto di stima, foglio 79 mapp. 1645 sub. 13, è allo stato dei luoghi costituita da n. 2 unità immobiliari distinte occupanti l'intero piano terzo della palazzina, mentre catastalmente si identifica in un'unica unità a destinazione residenziale con n. 2 ripostigli di pertinenza al piano interrato.

Tale stato dei luoghi è anche difforme al progetto edilizio autorizzato, relativo alla realizzazione dell'intero intervento (vedi elenco completo al p.to 4):

- Permesso di Costruire n. 438/2007 del 26.11.2007;
- D.l.A. di Variante n. 392/2010 del 02.04.2010 - 392/DIA/2010;
- Richiesta Certificato di Agibilità del 06.09.2010 - 635/AB/2010.

La D.l.A. di variante in corso d'opera n. 392/2010 prevedeva un'unica unità immobiliare con n. 5 locali oltre agli accessori al piano terzo e n. 5 piccoli ripostigli al piano interrato.

Lo stato dei luoghi necessita pertanto di:

- a. Richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria, possibile in quanto conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente;
- b. Reperimento dichiarazioni conformità impianto elettrico ed idraulico;
- c. Certificati Energetici ex-novo;
- d. Richiesta del certificato di agibilità;
- e. Denuncia di variazione catastale per divisione, il tutto conforme al progetto edilizio in sanatoria.

Il tutto a firma di tecnici qualificati.

Le unità immobiliari oggetto di stima *si possono così descrivere*:

QUADRILOCALE:

- ampio quadrilocale al piano terzo della palazzina prevalentemente residenziale, con accesso dal vano scala comune servito da ascensore. Affacci finestrati su quattro lati, accessoriati con n. 5 balconi, di cui n. 3 coperti e di maggiore profondità.
- confinante per la più parte con il vano scala condominiale e per una piccola porzione con il suddetto monolocale;
- superficie utile complessiva di mq. 119,64 distribuita in n. 4 locali, n. 1 corridoio/disimpegno distributivo, n. 2 bagni, n. 1 ripostiglio, n. 3 balconi



coperti e n. 2 terrazzi parzialmente coperti sui lati N e S (sup. complessiva balconi mq. 54,60);

- classe energetica "D" come da Attestato di Certificazione Energetica allegato, relativo all'unità immobiliare unica come da progetto autorizzato e da scheda catastale;
- impianto di riscaldamento centralizzato a mezzo di collegamento alla rete di teleriscaldamento in capo a [REDACTED];
- impianto elettrico incompleto (frutti e placche mancanti, oltre al videocitofono);
- impianti termo-idraulico ed idrico-sanitario incompleti (assenza di caloriferi, alcuni sanitari e rubinetteria mancanti);
- finiture: pavimento in gres porcellanato nella zona giorno e parquet nella zona notte, rivestimento e pavimento bagni in ceramica, serramenti in legno mordenzato bicolore (colore noce esternamente e laccato bianco internamente) con tapparelle in pvc, porte interne tamburate laccate colore bianco e battiscopa in gres porcellanato e legno, porta blindata d'ingresso, controsoffittature in cartongesso con predisposizione luci, bagni con sanitari e rubinetteria Ideal Standard, pavimentazioni balconi in ceramica con barriere in ferro verniciato;
- vizi:
 - accumulo di pozze di acqua sulla pavimentazione del terrazzo disposto lungo la facciata NORD dovuto al massetto delle pendenze, sotto il rivestimento ceramico, non eseguito a regola d'arte.
La risoluzione del problema non può che avvenire con la demolizione e ricostruzione della pavimentazione e del massetto con la relativa impermeabilizzazione (come da fotografie allegate);
 - deformazione del telaio di n. 2 serramenti della zona giorno e deformazione di alcune tapparelle in pvc.
La soluzione è nella sostituzione degli stessi.

MONOLOCALE:

- monolocale al piano terzo della palazzina prevalentemente residenziale, con accesso dal vano scala comune servito da ascensore. Affacci finestrati



su due lati (Ovest e Nord), accessoriati con n. 2 balconi, di cui uno coperto e di maggiore profondità;

- confinante con il vano scala condominiale e con il suddetto quadrilocale;
- superficie utile complessiva di mq. 31,64 ripartita in un locale e in un bagno, n. 1 balcone coperto e n. 1 terrazzo parzialmente coperto (rispettivamente sui lati O e S della sup. complessiva di mq. 17,26);
- classe energetica "D" come da Attestato di Certificazione Energetica allegato, relativo all'unità immobiliare unica come da progetto autorizzato e da scheda catastale;
- impianto di riscaldamento centralizzato a mezzo di collegamento alla rete di teleriscaldamento in capo a [REDACTED];
- impianto elettrico incompleto (frutti e placche mancanti, oltre al videocitofono);
- impianto termo-idraulico incompleto (assenza di caloriferi);
- finiture: pavimento in gres porcellanato e rivestimento bagno in ceramica e stucco, serramenti in legno mordenzato bicolore (colore noce esternamente e laccato bianco internamente) con tapparelle in pvc, porta interna tamburata laccata colore bianco e battiscopa in gres porcellanato, porta blindata d'ingresso, bagno con sanitari e rubinetteria Ideal Standard, pavimentazioni balconi in ceramica con barriere in ferro verniciato;
- mancato rispetto della normativa edilizia:
 - il bagno non può affacciarsi direttamente sul locale adibito alla permanenza delle persone, a meno che non sia il secondo bagno che si affaccia direttamente sulla stanza da letto.

Nel caso del monolocale è necessario l'anti-bagno che è qui realizzabile con la costruzione di una parete mobile tale da creare anche un vano accessorio utilizzabile come cabina armadio/ripostiglio.

Tale modifica deve essere presente nella richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria e nella successiva variazione catastale, di cui sopra.

RIPOSTIGLI/CANTINE:

- n. 2 ampi ripostigli di pertinenza al piano interrato, uno con porte REI comunicanti direttamente con n. 2 autorimesse oltre che con il corridoio condominiale;



- difformità con il progetto edilizio autorizzato che prevedeva n. 5 ripostigli di modeste dimensioni, la consistenza è analoga;
- superficie utile complessiva di mq. 23,71;

Si evidenziano alcuni vizi a carico dell'intero stabile, quali: il dilavamento sulle facciate a nord e sud a causa dell'errato convogliamento delle acque meteoriche dei terrazzi al quarto piano, rigonfiamento/distacco dell'intonaco lungo la zoccolatura della facciata e internamente lungo la scala proveniente dall'interrato.

L'unità immobiliare oggetto di stima *si può così valutare:*

- Il giudizio di stima non può che essere riferito a parametri di mercato con metodi sintetico-comparativo di immobili simili, trattati nella zona e/o in zone analoghe e limitrofe, in comune mercato ed in libera contrattazione, tenendo ovviamente conto della difficoltà in cui riversa oggi il mercato immobiliare.
- Calcolo superfici commerciali e valore unitario

QUADRILOCALE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	Appartamento	145,11 mq	1	145,11 mq
2	Balcone cop..	25,47 mq	0,35	8,91 mq
3	Terrazzo scop.	30,00 mq	0,30	9,00 mq
Tot.				163,02 mq

MONOLOCALE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	Appartamento	39,63 mq	1	39,63 mq
2	Balcone cop..	8,27 mq	0,35	2,89 mq
3	Terrazzo scop.	10,00 mq	0,30	3,00 mq
Tot.				45,52 mq



RIPOSTIGLI/ CANTINE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	Cantina	12,32 mq	0,25	3,08 mq
2	Cantina	13,00 mq	0,25	3,25 mq
Tot.				6,33 mq

La superficie commerciale complessiva è valutata in **214,87 mq.**

Il valore della superficie commerciale è valutato in 1.600,00 €/mq.

- **Calcolo valore sulla superficie commerciale totale**

$$214,87 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} = 343.792,00 \text{ €}$$

- A dedurre spese tecniche e oneri di cui alle precedenti lettere a/b/c/d/e stimate come di seguito:

a.	spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria	3.000,00 €
a.1	oneri e sanzioni comunali al deposito della pratica	1.200,00 €
b. c.	spese tecniche per reperimento dichiarazioni conformità impianto elettrico ed idraulico e richiesta agibilità	1.000,00 €
d.	certificati energetici delle 2 unità immobiliari	800,00 €
e.	spese tecniche e tributi per variazione catastale	1.000,00 €

7.000,00 €

oltre iva ed accessori di legge

- A dedurre spese per il completamento delle opere, l'eliminazione dei vizi dei e la realizzazione dell'accorgimento a risoluzione del mancato rispetto della normativa di cui ai precedenti punti:

-	completamento impianto elettrico	2.000,00 €
-	completamento impianto termo-idraulico e sanitario	6.000,00 €
-	sostituzione n. 2 serramenti e n. 2 tapparelle	4.500,00 €
-	demolizione/ricostruzione terrazzo a Nord	3.500,00 €
-	costruzione parete mobile per realizzazione anti-bagno (monocale)	800,00 €

16.800,00 €

oltre iva ed accessori di legge



- **Valore complessivo**

343.792,00 € - 7.000,00 € - 16.800,00 € = **319.992,00 €**

- **Conclusioni**

alla data del 4 febbraio 2016 il valore dell'immobile oggetto di stima di proprietà della società IMMOBILTRE S.R.L., ubicato in Comune di Piacenza, in via Govoni al civico n. 11 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 79 mappale 1645 sub. 13, escluso tutto ciò che è contenuto nell'immobile e non descritto in perizia, corrisponde al **valore complessivo arrotondato** di:

320.000,00 € (= trecentoventimila/00 euro)

7. LOTTO 3

La porzione immobiliare oggetto di stima, foglio 79 mapp. 1645 sub. 16, è allo stato dei luoghi costituita da un' unità immobiliare disposta su due piani occupanti metà piano quarto e metà piano quinto in sottotetto della palazzina in via Govoni n. 11.

Allo stato dei luoghi entrambi i piani risultano frazionati in locali principali ed accessori collegati da disimpegni distributivi.

Catastalmente è rappresentata come di seguito con iscrizione al Catasto in data 14.09.2010:

- piano quarto suddiviso in n. 3 vani e n. 2 vani accessori diretti (bagno e disimpegno);
- piano quinto, collegato direttamente al quarto con scala interna, suddiviso in n. 1 vano accessorio diretto (disimpegno con vuoto su vano principale sottostante) e n. 1 vano accessorio complementare, identificato come deposito occasionale);
- cantina al piano interrato con accesso dal corridoio comune.

Tale stato dei luoghi è difforme alla scheda catastale di cui sopra ed al progetto edilizio autorizzato, relativo alla realizzazione dell'intero intervento (vedi elenco completo al p.to 5.2):

- Permesso di Costruire n. 438/2007 del 26.11.2007;



- D.I.A. di Variante n. 392/2010 del 02.04.2010 - 392/DIA/2010;
- Richiesta Certificato di Agibilità del 06.09.2010 - 635/AB/2010.

La D.I.A. di variante finale in corso d'opera n. 392/2010 prevedeva infatti al piano sottotetto un soppalco, un piccolo vano non accessibile ed un ampio deposito occasionale munito di apertura in falda tipo Velux, collegati alla zona giorno sottostante tramite scala interna.

Il piano sottotetto, eccezione fatta per il soppalco, non era un locale abitabile, mentre la distribuzione allo stato dei luoghi è tale che entrambi i piani sono adibiti ad abitazione.

A seguito della Legge Regionale, regione Emilia-Romagna, n. 5/2014 del 30.05.2014 è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla stessa data.

Lo stato dei luoghi necessita pertanto di:

- a. Richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria, possibile in quanto conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente;
- b. Reperimento dichiarazioni conformità impianto elettrico ed idraulico;
- c. Certificato Energetico ex-novo;
- d. Richiesta del certificato di agibilità;
- e. Denuncia di variazione catastale, il tutto conforme al progetto edilizio in sanatoria.

Il tutto a firma di tecnici qualificati.

L'unità immobiliare oggetto di stima si può così descrivere:

- ampio quadrilocale distribuito su due piani, di cui uno in sottotetto, con accesso dal vano scala comune servito da ascensore. Affacci finestrati su tre lati con esposizione E - S - O, accessoriati con n. 3 balconi.
- confinante con il vano scala condominiale e con un altro appartamento, catastalmente censito al foglio 79, mappale 1645, sub.15;
- superficie utile - piano quarto di mq. 78,60 distribuita in n. 3 locali (soggiorno, cucina abitabile e camera), n. 1 disimpegno distributivo, n. 1 bagno, n. 1 ripostiglio sottoscala, n. 3 balconi parzialmente coperti sui tre lati finestrati (sup. complessiva balconi mq. 31,25);
- superficie utile - piano sottotetto di mq. 63,75 distribuita in n. 1 soppalco, n. 2 locali, n. 1 disimpegno, n. 1 lavanderia, n. 1 bagno e n. 1 ripostiglio/cabina armadio;



- piano sottotetto illuminato da finestra in facciata (soppalco) e n. 5 aperture in falda (due in ogni stanza e una per in bagno);
- classe energetica "D" come da Attestato di Certificazione Energetica allegato, relativo all'unità immobiliare come da progetto autorizzato e da scheda catastale;
- impianto di riscaldamento centralizzato con sistema di distribuzione a collettori in acciaio a mezzo di collegamento alla rete di teleriscaldamento in capo [REDACTED];
- impianto di condizionamento autonomo con sistema a split e macchina esterna;
- finiture di profilo medio-alto: pavimento in gres porcellanato di grande formato nel locale cucina, nei bagni e per il rivestimento delle pedate della scala di accesso al soppalco/sottotetto, parquet nei restanti ambienti dell'abitazione, rivestimento in gres porcellanato nei bagni, serramenti in legno mordenzato con tapparelle in pvc e zanzariere, porte interne in alluminio e vetro satinato, porte a battente raso muro per il ripostiglio/sottoscala, la lavanderia e la zona notte nel piano sottotetto, battiscopa in legno, porta blindata d'ingresso, barriera della scala in muratura, barriera soppalco in vetro con profilo di sostegno a pavimento in acciaio, bagni con sanitari sospesi, lavabi d'appoggio e rubinetteria a parete, pavimentazioni balconi in ceramica con barriere in ferro verniciato;
- n. 1 ripostiglio/cantina di pertinenza al piano interrato, finita con murature in prisme di cemento forate ed in cemento armato contro terra, con pavimentazione in battuto di cemento al quarzo e porta in lamiera zincata. Superficie utile mq. 7,25.

Si evidenziano alcuni vizi a carico dell'intero stabile, quali: il dilavamento sulle facciate a nord e sud a causa dell'errato convogliamento delle acque meteoriche dei terrazzi al quarto piano, rigonfiamento/distaccamento dell'intonaco lungo la zoccolatura della facciata e internamente lungo la scala proveniente dall'interrato.

L'unità immobiliare oggetto di stima **si può così valutare:**

- Il giudizio di stima non può che essere riferito a parametri di mercato con metodi sintetico-comparativo di immobili simili, trattati nella zona e/o in zone



analoghe e limitrofe, in comune mercato ed in libera contrattazione, tenendo ovviamente conto della difficoltà in cui riversa oggi il mercato immobiliare e dello stato di conservazione dell'immobile, nonché del livello delle sue finiture.

- Calcolo superfici commerciali e valore unitario

Il calcolo della superficie commerciale è fatto considerando l'unità immobiliare con la ripartizione e le destinazioni d'uso come allo stato dei luoghi, quindi come se fossero già autorizzate in sanatoria.

La sanatoria è comunque calcolata e dedotta successivamente, in base al progetto in allegato:

	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	Appartamento	164,45 mq	1	164,45 mq
2	Appartamento - parti arredo fisso	22,72 mq	0,50	11,36 mq
3	Balcone	31,87 mq	0,30	9,56 mq
4	Cantina	9,40 mq	0,25	2,35 mq
Tot.				187,72 mq

La superficie commerciale complessiva è valutata in 187,72 mq.

Il valore della superficie commerciale è valutato in 1.700,00 €/mq.

- Calcolo valore sulla superficie commerciale totale

$$187,72 \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ €/mq} = 319.124,00 \text{ €}$$

- A dedurre spese tecniche di cui alle precedenti lettere a/b/c/d/e stimate come di seguito:

- | | | |
|-------|---|------------|
| a. | spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria | 3.000,00 € |
| b. c. | spese tecniche per reperimento dichiarazioni conformità impianto elettrico ed idraulico e richiesta agibilità | 1.000,00 € |
| d. | certificati energetico | 500,00 € |



e. spese tecniche e tributi per variazione catastale 1.000,00 €

5.500,00 €

oltre iva ed accessori di legge

• A dedurre oneri e sanzioni per l'autorizzazione edilizia in sanatoria

Il contributo richiesto dal comune, comprensivo di sanzione, è di 240,00 €/mq di superficie di sottotetto recuperato e quindi reso abitabile in base alla Legge n. 5/2014.

Inoltre come standard è richiesta una superficie a parcheggio di pertinenza, quindi vincolata all'unità immobiliare, nella misura di 10 mq/33 mq di superficie abitabile recuperata, comunque monetizzabile a 106,66 €/mq.

Tutto ciò premesso si calcolano:

- ✓ la superficie utile abitabile del sottotetto che è possibile recuperare, con la pratica edilizia in sanatoria e compatibilmente con quanto già realizzato, in mq. 46,20 (come da progetto allegato);
- ✓ la superficie non calpestabile identificata con l'arredo fisso, al di sotto dell'altezza minima di normativa di 1,80 m., in mq. 5,57 (come da progetto allegato);
- ✓ la superficie a parcheggio di pertinenza necessaria in mq 17,08, derivanti da $(mq. 46,20 + mq. 5,57) \times 0,33$.

L'alternativa alla monetizzazione della superficie a parcheggio è l'atto notarile di vincolo all'appartamento in oggetto di un'autorimessa situata al piano interrato, di superficie uguale o maggiore, ma in questo caso tale strada non risulta vantaggiosa, quindi si esclude.

Pertanto gli oneri e sanzioni a dedurre sono:

- mq (46,20 + 5,57) x €/mq 240,00 =	12.424,80 €
(oneri e sanzioni per S.U.A. recuperata)	
- mq 17,08 x €/mq 106,66 =	1.821,75 €
(monetizzazione Sup. a parcheggio)	

14.246,55 €

oltre iva ed accessori di legge



- A dedurre spese per la realizzazione delle pareti in cartongesso nei due ripostigli del sottotetto ai fini del rispetto dei parametri della Legge Regionale n. 5/2014 (come da progetto allegato):

900,00 €

- Valore complessivo

319.124,00 € - 5.500,00 € - 14.246,55 € - 900,00 € = **298.477,00 €**

- Conclusione

alla data del 4 febbraio 2016 il valore dell'immobile oggetto di stima di proprietà della società IMMOBILTRE S.R.L., ubicato in Comune di Piacenza, in via Govoni al civico n. 11 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 79 mappale 1645 sub. 16, escluso tutto ciò che è contenuto nell'immobile e non descritto in perizia, corrisponde al valore complessivo arrotondato di:

298.000,00 € (= duecentonovantottomila/00 euro)

8. LOTTE 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12

Le porzioni immobiliari oggetto di stima, foglio 79 mapp. 1645 sub. 18 - 21 - 22 - 23 - 29 - 30 - 32, sono autorimesse situate al piano interrato, del suddetto stabile denominato "Condominio Gli Oleandri", articolato in autorimesse, corsello di manovra, ripostigli e locale caldaia.

L'accesso al piano interrato avviene per mezzo di una rampa con accesso carrale automatizzato dalla via Govoni e dal vano scala comune dell'edificio servito da ascensore.

La rampa e parte del corsello sono in comune con l'interrato del confinante mappale 1693, su cui si erge un edificio gemello in corso di costruzione (vedi le servitù di cui al precedente p.to 3).

Allo stato dei luoghi, in prossimità della rampa di accesso, è infatti visibile un'apertura sul muro in cemento armato di confine tra i due comparti di autorimesse.



La pratica per il rilascio del C.P.I. - Certificato Prevenzione Incendi - è incompleta. Dall'indagine effettuata, presso il progettista dell'intero stabile, risultano mancanti le certificazioni di alcune porte REI e l'esecuzione di piccole opere (installazione pulsante di sgancio dell'impianto elettrico delle autorimesse e sigillature con schiuma incandescente).

La realizzazione di tali opere e la raccolta della documentazione permetteranno il deposito della pratica di S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, eseguita da tecnico qualificato.

Si ricorda che la destinazione dell'edificio, di cui sono parte le autorimesse in oggetto, è prevalentemente residenziale con un unico ufficio a piano terra con ingresso indipendente e si evidenziano alcuni vizi a carico dell'intero stabile, quali: il dilavamento sulle facciate a nord e sud a causa dell'errato convogliamento delle acque meteoriche dei terrazzi al quarto piano, rigonfiamento/distaccamento dell'intonaco lungo la zoccolatura della facciata e internamente lungo la scala proveniente dal piano terra verso l'interrato.

8.1 LOTTO 4

L'unità immobiliare oggetto di stima si può così descrivere:

- foglio 79, mappale 1645, sub. 18;
- autorimessa singola con porta basculante in lamiera zincata con areazione, confinante con due autorimesse ai lati (sub. 17 e 19) e con locale caldaia condominiale (sub. 2) e ripostiglio/cantina (sub. 14) sul fondo;
- murature in c.a. non intonacate, soffitto in lastre tipo "predalles", murature divisorie in prisme di cemento forate e pavimentazione in battuto di cemento lisciato al quarzo;
- illuminazione interna a parete e illuminazione del corsello a soffitto;
- capacità di parcheggio n. 1 auto;
- superficie utile complessiva di mq. 15,75;
- **Valore unitario**

13.000,00 €

(= tredicimila/00 euro)



8.2 LOTTO 5

L'unità immobiliare oggetto di stima si può così descrivere:

- foglio 79, mappale 1645, sub. 21;
- autorimessa singola con porta basculante in lamiera zincata con areazione, confinante lateralmente e sul fondo con altre due autorimesse (sub. 22 e 23) e sempre lateralmente con ripostiglio/cantina (sub. 7);
- murature in c.a. non intonacate, soffitto in lastre tipo "predalles", murature divisorie in prisme di cemento forate e pavimentazione in battuto di cemento liscio al quarzo;
- illuminazione interna a parete e illuminazione del corsello a soffitto;
- capacità di parcheggio n. 1 auto;
- superficie utile complessiva di mq. 14,16;
- **Valore unitario** **13.000,00 €**
(= tredicimila/00 euro)

8.3 LOTTO 6

L'unità immobiliare oggetto di stima si può così descrivere:

- foglio 79, mappale 1645, sub. 22;
- autorimessa singola con porta basculante in lamiera zincata con areazione, confinante lateralmente e sul fondo con altre due autorimesse (sub. 21 e 23) e sempre lateralmente con il corsello di manovra del comparto (sub. 2);
- murature in c.a. non intonacate, soffitto in lastre tipo "predalles", murature divisorie in prisme di cemento forate e pavimentazione in battuto di cemento liscio al quarzo;
- illuminazione interna a parete e illuminazione del corsello a soffitto;
- leggero gocciolamento di acqua dall'innesto della tubazione della rete delle acque chiare condominiali fissata a soffitto (calcolato un minor valore dell'immobile);
- capacità di parcheggio n. 1 auto;
- superficie utile complessiva di mq. 14,14;
- **Valore unitario** **12.000,00 €**
(= dodicimila/00 euro)



8.4 LOTTO 7

L'unità immobiliare oggetto di stima si può così descrivere:

- foglio 79, mappale 1645, sub. 23;
- autorimessa doppia priva di porta basculante in lamiera zincata, confinante lateralmente con altra autorimessa (con il medesimo identificativo catastale) e con la rampa di accesso al comparto.

Confinante sul fondo con il disimpegno dei ripostigli/cantine condominiali (sub. 2), a cui si accede direttamente da detta autorimessa a mezzo di porta REI, e con ripostiglio/cantina (sub. 13).

Il costo della porta basculante, di cui sopra, con apertura manuale e comprensivo di posa in opera è stimato in 800,00 €;

- identificativo catastale - foglio 79, mapp. 1645, sub. 23 - comune ad altre due autorimesse adiacenti.

Allo stato dei luoghi e da pratica edilizia autorizzata - D.I.A. di Variante n. 392/2010 del 02.04.2010 - risultano in essere n. 3 autorimesse indipendenti, al Catasto sono accorpate nell'unico subalterno 23 privo di murature di ripartizione, il tutto come da elaborati in allegato.

E' pertanto necessaria una pratica catastale di divisione firmata da tecnico qualificato, il cui costo è da attribuire alla parte venditrice;

- murature in c.a. non intonacate, soffitto in lastre tipo "predalles", murature divisorie in prisme di cemento forate e pavimentazione in battuto di cemento liscio al quarzo;
- illuminazione interna a parete e illuminazione del corsello a soffitto;
- capacità di parcheggio n. 2 auto;
- superficie utile complessiva di mq. 31,77;
- **Valore unitario**

21.500,00 €

(= ventunmilacinquecento/00 euro)

8.5 LOTTO 8

L'unità immobiliare oggetto di stima si può così descrivere:

- foglio 79, mappale 1645, sub. 23;
- autorimessa singola priva di porta basculante in lamiera zincata, confinante lateralmente con altre due autorimesse (con il medesimo identificativo



catastale) e sul fondo con il ripostiglio/cantina (sub. 13), a cui si accede direttamente da detta autorimessa a mezzo di porta REI.

Il costo della porta basculante, di cui sopra, con apertura manuale e comprensivo di posa in opera è stimato in 500,00 €;

- identificativo catastale - foglio 79, mapp. 1645, sub. 23 - comune ad altre due autorimesse adiacenti.

Allo stato dei luoghi e da pratica edilizia autorizzata - D.I.A. di Variante n. 392/2010 del 02.04.2010 - risultano in essere n. 3 autorimesse indipendenti, al Catasto sono accorpate nell'unico subalterno 23 privo di murature di ripartizione, il tutto come da elaborati in allegato.

E' pertanto necessaria una pratica catastale di divisione firmata da tecnico qualificato, il cui costo è da attribuire alla parte venditrice;

- pilastro in c.a. non intonacato, soffitto in lastre tipo "predalles", murature divisorie in prismi di cemento forate e pavimentazione in battuto di cemento liscio al quarzo;
- illuminazione interna a parete e illuminazione del corsello a soffitto;
- capacità di parcheggio n. 1 auto;
- superficie utile complessiva di mq. 17,34;
- **Valore unitario** **12.500,00 €**

(= dodicimilacinquecento/00 euro)

8.6 LOTTO 9

L'unità immobiliare oggetto di stima si può così descrivere:

- foglio 79, mappale 1645, sub. 23;
- autorimessa singola priva di porta basculante in lamiera zincata, confinante lateralmente con altre tre autorimesse (una con il medesimo identificativo catastale e le altre due identificate con i sub. 21 e 22) e sul fondo con il ripostiglio/cantina (sub. 13), a cui si accede direttamente da detta autorimessa a mezzo di porta REI.

Il costo della porta basculante, di cui sopra, con apertura manuale e comprensivo di posa in opera è stimato in 500,00 €;

- identificativo catastale - foglio 79, mapp. 1645, sub. 23 - comune ad altre due autorimesse adiacenti.



Allo stato dei luoghi e da pratica edilizia autorizzata - D.I.A. di Variante n. 392/2010 del 02.04.2010 - risultano in essere n. 3 autorimesse indipendenti, al Catasto sono accorpate nell'unico subalterno 23 privo di murature di ripartizione, il tutto come da elaborati in allegato.

E' pertanto necessaria una pratica catastale di divisione firmata da tecnico qualificato, il cui costo è da attribuire alla parte venditrice;

- pilastro in c.a. non intonacato, soffitto in lastre tipo "predalles", murature divisorie in prisme di cemento forate e pavimentazione in battuto di cemento liscio al quarzo;
- illuminazione interna a parete e illuminazione del corsello a soffitto;
- capacità di parcheggio n. 1 auto;
- superficie utile complessiva di mq. 15,64;
- **Valore unitario**

12.500,00 €

(= dodicimilacinquecento/00 euro)

8.7 LOTTO 10

L'unità immobiliare oggetto di stima si può così descrivere:

- foglio 79, mappale 1645, sub. 29;
- autorimessa singola con porta basculante in lamiera zincata con areazione, confinante lateralmente con altre due autorimesse (sub. 28 e 30);
- murature in c.a. non intonacate, soffitto in lastre tipo "predalles", murature divisorie in prisme di cemento forate, muratura contro terra in cemento armato e pavimentazione in battuto di cemento liscio al quarzo;
- illuminazione interna a parete e illuminazione del corsello a soffitto;
- capacità di parcheggio n. 1 auto;
- superficie utile complessiva di mq. 15,30;
- **Valore unitario**

13.000,00 €

(= tredicimila/00 euro)

8.8 LOTTO 11

L'unità immobiliare oggetto di stima si può così descrivere:

- foglio 79, mappale 1645, sub. 30;



- autorimessa singola con porta basculante in lamiera zincata con areazione, confinante lateralmente con altre due autorimesse (sub. 29 e 31);
- murature in c.a. non intonacate, soffitto in lastre tipo “predalles”, murature divisorie in prisme di cemento forate, muratura contro terra in cemento armato e pavimentazione in battuto di cemento liscio al quarzo;
- illuminazione interna a parete e illuminazione del corsello a soffitto;
- capacità di parcheggio n. 1 auto;
- superficie utile complessiva di mq. 15,19;
- **Valore unitario** **13.000,00 €**
(= tredicimila/00 euro)

8.9 LOTTO 12

L'unità immobiliare oggetto di stima si può così descrivere:

- foglio 79, mappale 1645, sub. 32;
- autorimessa singola con porta basculante in lamiera zincata con areazione, confinante lateralmente con altra autorimessa (sub. 31) e su altro lato e fondo con murature contro terra;
- murature in c.a. non intonacate, soffitto in lastre tipo “predalles”, murature divisorie in prisme di cemento forate, murature contro terra in cemento armato e pavimentazione in battuto di cemento liscio al quarzo;
- illuminazione interna a parete e illuminazione del corsello a soffitto;
- capacità di parcheggio n. 1 auto;
- superficie utile complessiva di mq. 15,53;
- **Valore unitario** **13.000,00 €**
(= tredicimila/00 euro)



9. Conclusioni

A seguito di quanto relazionato nei capitoli precedenti e dopo aver esaminato obiettivamente i criteri di indagine e valutazione adottati, si ritiene di poter affermare che alla data del 04 febbraio 2016 i valori degli immobili oggetti di stima, di proprietà della società IMMOBILTRE S.R.L., ubicati in Comune di Piacenza, in via Govoni ai civici n. 7 - 9 - 11, e distinti al Catasto Fabbricati come precedentemente descritto, siano così elencabili:

• LOTTO 1 (= trecentoventiseimila/00 euro)	326.000,00 €
• LOTTO 2 (= trecentoventimila/00 euro)	320.000,00 €
• LOTTO 3 (= duecentonovantottomila/00 euro)	298.000,00 €
• LOTTO 4 (= tredicimila/00 euro)	13.000,00 €
• LOTTO 5 (= tredicimila/00 euro)	13.000,00 €
• LOTTO 6 (= dodicimila/00 euro)	12.000,00 €
• LOTTO 7 (= ventunomilacinquecento/00 euro)	21.500,00 €
• LOTTO 8 (= dodicimilacinquecento/00 euro)	12.500,00 €
• LOTTO 9 (= dodicimilacinquecento/00 euro)	12.500,00 €
• LOTTO 10 (= tredicimila/00 euro)	13.000,00 €
• LOTTO 11 (= tredicimila/00 euro)	13.000,00 €
• LOTTO 12 (= tredicimila/00 euro)	13.000,00 €



Ritiene la sottoscritta, rassegnando l'incarico, che detti valori siano congrui e cautelativi per la piena tutela degli interessi di coloro cui la presente perizia è rivolta.

Bergamo, 4 febbraio 2016

Il Consulente Tecnico

Dott. Arch. Valentina Tagliaferri



A handwritten signature in black ink that reads 'Valentina Tagliaferri'.

Allegati:

All. A	Ortofoto - Inquadramento territoriale -
All. B	Estratto mappa
All. C	Ortofoto
All. D	Pratica edilizia dello stabile di pertinenza
All. E	Lotto 1 - foglio 79, mappale 1645, sub. 3 e 4 -
All. F	Lotto 2 - foglio 79, mappale 1645, sub. 13 -
All. G	Lotto 3 - foglio 79, mappale 1645, sub. 16 -
All. H	Lotto 4 - foglio 79, mappale 1645, sub. 18 -
All. I	Lotto 5 - foglio 79, mappale 1645, sub. 21 -
All. L	Lotto 6 - foglio 79, mappale 1645, sub. 22 -
All. M	Lotto 7 - 8 - 9 - foglio 79, mappale 1645, sub. 23 -
All. N	Lotto 10 - foglio 79, mappale 1645, sub. 29 -
All. O	Lotto 11 - foglio 79, mappale 1645, sub. 30 -
All. P	Lotto 12 - foglio 79, mappale 1645, sub. 32 -



TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento "IMMOBILTRE S.R.L."

Reg. Fall. n. 180/2015

Giudice Delegato: Dott. ssa Laura Giraldi

Curatore: Dott. Alberto Volpi

Perito incaricato: Arch. Valentina Tagliaferri

RELAZIONE DI PERIZIA

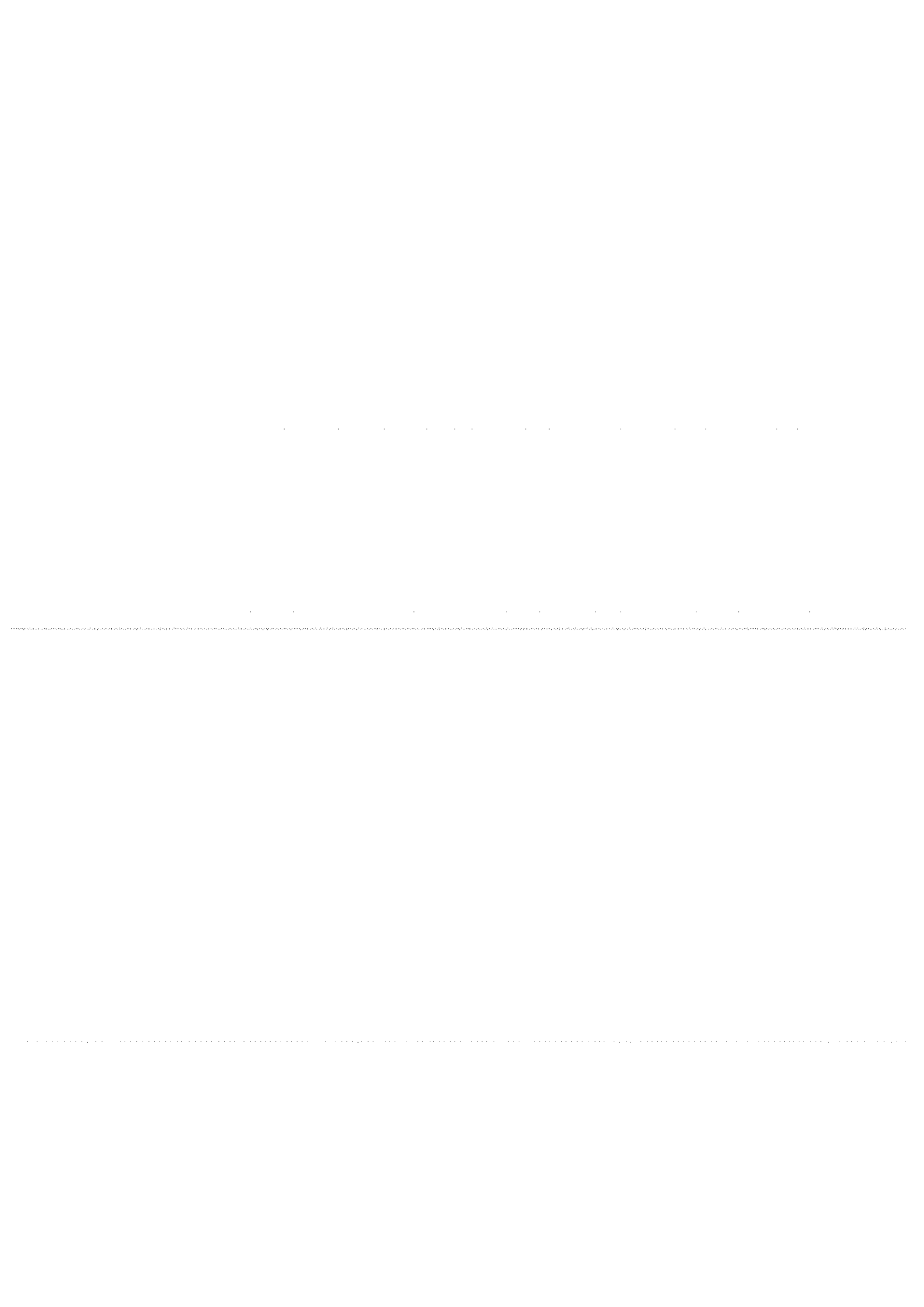
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

IN COMUNE DI PIACENZA E PODENZANO (PC)

MODULO E)

LOTTI 16 - 17 - 18 - 19

RELAZIONE



RELAZIONE DI PERIZIA
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI
IN PIACENZA E PODENZANO (PC)

MODULO E)

In questo MODULO E), la sottoscritta Dott. Arch. Valentina Tagliaferri con recapito in Bergamo presso Studio Arch. Gritti in via A. Maj n. 3, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1881, con incarico ricevuto dal Giudice Delegato Dott.ssa Laura Giraldi, a seguito di istanza predisposta dal Dott. Alberto Volpi, con studio in Bergamo in via Sant'Orsola n. 13, in qualità di curatore del fallimento "Immobiltre S.R.L. - Reg. Fall. n. 180/2015", determina il valore venale degli Immobili ubicati in un edificio a destinazione prevalentemente residenziale con alcuni uffici al piano rialzato e primo in comune di Piacenza in Vicolo del Guazzo e distinti come di seguito:

- ✓ **Lotto 16:** Foglio 116, mappale 1500, sub. 6;
- ✓ **Lotto 17:** Foglio 116, mappale 1500, sub. 39;
- ✓ **Lotto 18:** Foglio 116, mappale 1500, sub. 40;
- ✓ **Lotto 19:** Foglio 116, mappale 1503, sub. 1.

Il tutto come da punto 1) dell'introduzione generale della perizia complessiva, relativa a tutti gli immobili siti nei Comuni di Piacenza e Podenzano (PC) di proprietà della società Immobiltre S.r.l..

1. Catasto

Gli immobili in oggetto risultano intestati come al successivo p.to 2 e sono censiti al Catasto come di seguito:

Comune di Piacenza - Catasto dei Fabbricati

Foglio 116 - mappale 1500

- **sub. 6 (Lotto 16)**
- categoria A/10 - classe 3 - consistenza 4 vani - rendita € 970,94
- Vicolo del Guazzo - piano 1
- classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- **sub. 39 (Lotto 17)**

- categoria C/6 - classe 1 - consistenza 14 m² - rendita € 39,77
- Vicolo del Guazzo - piano T
- classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- **sub. 40 (Lotto 18)**
- ✓ area urbana - consistenza 17 m²
- ✓ Vicolo del Guazzo - piano S1

Foglio 116 - mappale 1503

- **sub. 1 (Lotto 19)**
- area urbana - consistenza 78 m²
- Vicolo del Guazzo - piano T

2. Proprietà

Gli immobili in oggetto, siti in Comune di Piacenza, sono di proprietà della società IMMOBILTRE S.R.L., con sede in Urganò (Bg), via Colombo n. 147, c.f. 01815410160, in persona del legale rappresentante [REDACTED] come da seguenti specifiche:

- ✓ quota di 1/1 piena proprietà;
- ✓ con atto di compravendita del 19.10.2006 rep. 47214/29965 a rogito del notaio Francesco Manarella di Bergamo, registrato a Bergamo in data 24.10.2006 al n. 12590, trascritto a Piacenza in data 26.10.2006 ai n.ri 16751/10958 e successiva nota di trascrizione in rettifica della precedente in data 18.07.2008 ai n.ri 12618/8245, la società Immobiltre S.r.l. ha acquistato [REDACTED] [REDACTED] proprietà di un appezzamento di terreno a destinazione edificatoria, allora attraversato, nell'interrato ed in superficie, da canali irrigui e fognari censito al Catasto Terreni di Piacenza con il foglio 116, mappali 1482, 1484, 611, nonché censito al Catasto Fabbricati con il foglio 116, mappale 108 sub. 10 con graffato il mappale 190. A seguito di provvedimenti edilizi, la società Immobiltre S.r.l. ha realizzato un fabbricato condominiale di sette piani compreso il piano seminterrato.

Gli immobili in oggetto sono parte di tale fabbricato e la società Immobiltre S.r.l. ne è proprietaria per 1/1.

4. Descrizione, consistenza e regolarità edilizia/urbanistica

Gli immobili oggetto di stima sono porzioni immobiliari facenti parte di uno stabile di n. 6 piani fuori terra e n. 1 entrotterra, ridistribuiti in n. 5 uffici e n. 13 appartamenti con relative autorimesse, cantine e posti auto scoperti, sito in Vicolo del Guazzo in comune di Piacenza e denominato "Residenza del Guazzo".

Per il migliore godimento delle parti comuni è stato predisposto un regolamento di condominio, comprensivo di planimetria generale e tabelle millesimali, allegato all'atto in data 19.11.2008 rep. 1839/1208 Notaio Luca Di Lorenzo di Ponte dell'Olio (Pc), registrato a Piacenza il 25.11.2008 al n. 11347 e trascritto il 25.11.2008 ai n.ri 19148/12575.

Il condominio confina a Nord con un parcheggio pubblico e la rampa di accesso al complesso condominiale posto ad est, ad est con due edifici multipiano, a sud con un edificio residenziale di tre piani e ad ovest con il muro di cinta dell'ex-complexo delle Benedettine di proprietà demaniale.

Si trovano in comune di Piacenza a nord del centro storico entro le mura in prossimità della stazione dei treni e delle principali arterie stradali di penetrazione e smistamento, quali la SS 9 - Via Emilia - di collegamento con l'uscita autostradale Piacenza Nord e la SP 10 di circolazione lungo il perimetro del centro cittadino, all'interno di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, prevalentemente residenziale, denominato "AID22-Guazzo", tra le vie Vicolo del Guazzo e Via Abbondanza.

Tale lottizzazione è stata realizzata in forza della Convenzione con atto in data 05.12.2005 rep. 134343/32653 Notaio Massimo Toscani di Piacenza, registrato a Piacenza il 30.12.2005 al n. 8907 serie 1T e trascritto il 03.01.2006 ai n.ri 89/64.

Le opere di urbanizzazione a servizio della lottizzazione, definite nella Convenzione di cui sopra sono completate.

L'intero edificio, in cui sono ricompresi gli immobili oggetto di stima, è stato realizzato in forza delle autorizzazioni/istanze/comunicazioni come di seguito:

- Permesso di Costruire n. 509/2006 del 14.11.2006 - Istanza 1982/Pdc/2005;
- D.I.A. n. 644/2007 del 19.04.2007 - 644/DIA/2007

- relativa al piano autorimesse;
- D.I.A. n. 44/2008 del 21.01.2008 - 44/DIA/2008
 - relativa alla rampa di accesso ai posti auto in terrazza;
- D.I.A. di Variante n. 992/2008 del 30.07.2008 - 992/DIA/2008
 - di variante al progetto originario di P.d.C. n. 509/2006 e recinzione;
- Denuncia di cambiamento - Tipo Mappale approvata dall'Agazia del Territorio di Piacenza in data 25.09.2008 prot. n. PC0136097;
- Accatastamento fabbricato all'Agazia del Territorio di Piacenza in data 22.10.2008 prot. n. PC0153792;
- Rilascio Certificato di Agibilità in data 11.08.2009 - 868/AB/2008.

5. LOTTO 16

La porzione immobiliare oggetto di stima, foglio 116 mapp. 1500 sub. 6, è allo stato dei luoghi un'unità immobiliare a destinazione d'uso ufficio ed è conforme al progetto edilizio autorizzato.

L'unità immobiliare oggetto di stima *si può così descrivere:*

- ufficio con balcone situato al piano primo della palazzina prevalentemente residenziale di pertinenza, con affacci finestrati su due lati, N-E e S-E, ed ingresso dal vano scala comune munito di ascensore;
- confinante con il vano scala condominiale, mappale 1500 sub. 47 (bene comune non censibile), con due appartamenti a destinazione residenziale, mappale 1500 sub. 4 e 5;
- superficie utile complessiva di mq. 48,51 distribuita in n. 3 stanze, un corridoio/disimpegno distributivo e n. 1 bagno, oltre ad un balcone coperto di mq. 5,61;
- classe energetica "C" come da Attestato di Qualificazione Energetica allegato alla pratica edilizia e alla presente perizia - Certificato Energetico non reperito;
- impianto di riscaldamento centralizzato a mezzo di collegamento alla rete di teleriscaldamento in capo ad Iren Emilia S.p.A. - corpi radianti in acciaio;
- predisposizione per chiller esterno e split a parete per impianto aria condizionata;

- impianto elettrico completo;
- finiture: pavimento in gres porcellanato formato 30x60, rivestimento bagno in ceramica, serramenti in legno mordenzato colore noce con tapparelle in pvc elettrificate, porte interne tamburate, porta blindata di accesso, bagno completo di sanitari e rubinetteria, pavimentazioni esterna del balcone in ceramica e barriera in ferro verniciato;
- stato di conservazione buono.

L'unità immobiliare oggetto di stima *si può così valutare*:

- Il giudizio di stima non può che essere riferito a parametri di mercato con metodi sintetico-comparativo di immobili simili, trattati nella zona e/o in zone analoghe e limitrofe, in comune mercato ed in libera contrattazione, tenendo ovviamente conto della difficoltà in cui riversa oggi il mercato immobiliare.
- Calcolo superfici commerciali e valore unitario

BLOCCO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	Ufficio	57,60 mq	1	57,60 mq
2	Balcone coperto	6,07 mq	0,35	2,12 mq
Tot.				59,72 mq

La superficie commerciale complessiva è valutata in 59,72 mq.

Il valore della superficie commerciale è valutato in 1.700,00 €/mq.

- Calcolo valore sulla superficie commerciale totale

$$59,72 \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ €/mq} = 101.524,00 \text{ €}$$

- Conclusione

alla data del 29 marzo 2016 il valore dell'immobile oggetto di stima di proprietà della società IMMOBILTRE S.R.L., ubicato in Comune di Piacenza, in Vicolo del Guazzo e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 116 mappale 1500 sub. 6, escluso tutto ciò che è

contenuto nell'immobile e non descritto in perizia, corrisponde al **valore complessivo arrotondato** di:

102.000,00 € (= centoduemila/00 euro)

6. LOTTI 17 - 18 - 19

Le porzioni immobiliari oggetto di stima, foglio 116 mapp. 1500 sub. 39 - 40 e foglio 116 mappale 1503, sono allo stato dei luoghi n. 4 posti auto scoperti e n. 1 autorimessa situati tra il piano interrato e il piano terra del suddetto stabile denominato "Residenza del Guazzo".

Lo stato dei luoghi è conforme al progetto edilizio autorizzato come da descrizione al precedente p.to 4, e difforme da quanto accatastato.

Catastralmente infatti esiste esclusivamente il posto auto scoperto in terrazza, mappale 1500 sub. 39.

I rimanenti n. 3 posti auto scoperti e n. 1 autorimessa al piano interrato sono la sommatoria dei mappali 1500 sub. 40, 1503 sub. 1, entrambi di proprietà dell'Immobiltre S.r.l., e del mappale 1488, reliquato acque esistente, di proprietà non nota.

Il tutto come da estratti mappa allegati.

La mancata esistenza al catasto di questi ultimi è dovuta proprio alla presenza del reliquato acque, denominato "Rio San Savino".

Evidentemente al momento dell'atto di costituzione del fabbricato, con la presentazione all'Agenzia del Territorio di Piacenza in data 22.10.2008, non era risolta la questione relativa alla proprietà del rivo.

Questi immobili hanno valore nella forma in cui si presentano allo stato dei luoghi, ma il valore stesso è assoggettato all'acquisizione del reliquato e al conseguente accatastamento degli stessi.

La procedura di cui sopra ha tempi piuttosto lunghi e costi d'attuazione e si articola in:

- indagini sulla proprietà del rivo interrato in disuso con richieste formali al Ramo Idrico del Demanio e al Consorzio di Bonifica;
- acquisizione della porzione del reliquato, ricompresa tra i mappali 1500 e 1503 e sottostante gli immobili oggetto di stima, a carico del Fallimento;

- pratica catastale per l'individuazione degli immobili come allo stato di fatto
 - tipo mappale e accatastamento di n. 3 posti auto scoperti e n. 1 autorimessa.

Tutto ciò premesso la sottoscritta ritiene opportuno indicare il presunto valore di tali immobili, in modo da valutare nei tempi necessari l'opportunità o meno di percorrere l'intera procedura di cui sopra.

Posti auto scoperti al piano interrato

- situati su parte di:
 - foglio 116, mappale 1500, sub. 40
 - foglio 116, mappale 1503, sub. 1
 - foglio 116, mappale 1488 (reliquato acque);
- n. 3 posti auto scoperti confinanti con corsello di manovra e altre proprietà;
- pavimentazione in battuto di cemento liscio al quarzo;
- capacità di parcheggio n. 3 auto;
- superficie utile unitaria di mq. 14,70 e superficie complessiva di mq. 44,10;
- **Valore unitario** **13.000,00 €**
- **Valore complessivo n. 3 posti** **39.000,00 €**

Autorimessa al piano interrato

- sita su parte di:
 - foglio 116, mappale 1500, sub. 40
 - foglio 116, mappale 1488 (reliquato acque);
- confinante con altra autorimessa, con corsello di manovra e posti auto scoperti;
- pavimentazione in battuto di cemento liscio al quarzo, basculante in lamiera zincata verniciata, illuminazione a soffitto, soffitto in lastre predalles e murature perimetrali in prisme di cemento tinteggiate;
- capacità di parcheggio n. 1 auto;
- superficie utile unitaria di mq. 13,90;
- **Valore unitario** **18.000,00 €**

A dedurre spese per la pratica di indagine sulla proprietà ed acquisizione del rivo, per la pratica catastale completa (tipo mappale e accatastamento singole unità immobiliari) ad esclusione delle spese per l'acquisto dell'area ad oggi non quantificabile

6.000,00 €

oltre iva ed accessori di legge

Si fa presente che ad oggi sia l'autorimessa, con porta basculante sempre aperta, che i tre posti auto al piano interrato sono utilizzati da utenti non noti.

L'accesso al piano terra in terrazza e al piano interrato avviene per mezzo di due rampe con accesso carrabile automatizzato dalla via Vicolo del Guazzo.

Il piano interrato è servito anche dall'ascensore condominiale interna al condominio.

6.1 LOTTO 17

L'unità immobiliare oggetto di stima si può così descrivere:

- foglio 116, mappale 1500, sub. 39;
- posto auto scoperto situato al piano terra in terrazza, confinante con un altro posto auto, mappale 1500 sub. 38, il corsello di manovra, mappale 1500 sub. 42, il muretto di contenimento e la barriera in ferro verniciato della terrazza stessa;
- pavimentazione in ceramica con delimitazione posto auto con piastrella a contrasto di colore;
- capacità di parcheggio n. 1 auto;
- superficie utile complessiva di mq. 13,75;
- **Valore unitario**

13.000,00 €

(= tredicimila/00 euro)

6.2 LOTTO 18

L'unità immobiliare oggetto di stima si può così descrivere:

- foglio 116, mappale 1500, sub. 40;
- area urbana di mq. 17,00;
- **Valore unitario**

0,00 €

(a seguito di quanto ampiamente relazionato al precedente p.to 6)

6.3 LOTTO 19

L'unità immobiliare oggetto di stima si può così descrivere:

- foglio 116, mappale 1503, sub. 1;
- area urbana di mq. 78,00;
- **Valore unitario** **0,00 €**

(a seguito di quanto ampiamente relazionato al precedente p.to 6)

7. Conclusioni

A seguito di quanto relazionato nei capitoli precedenti e dopo aver esaminato obiettivamente i criteri di indagine e valutazione adottati, si ritiene di poter affermare che alla data del 29 marzo 2016 i valori degli immobili oggetti di stima, di proprietà della società IMMOBILTRE S.R.L., ubicati in Comune di Piacenza, in Vicolo del Guazzo e distinti al Catasto Fabbricati come precedentemente descritto, siano così elencabili:

- LOTTO 16 102.000,00 €
(= centoduemila/00 euro)
- LOTTO 17 13.000,00 €
(= tredicimila/00 euro)
- LOTTO 18 0,00 €
(= zero/00 euro)
- LOTTO 19 0,00 €
(= zero/00 euro)

Ritiene la sottoscritta, rassegnando l'incarico, che detti valori siano congrui e cautelativi per la piena tutela degli interessi di coloro cui la presente perizia è rivolta.

Bergamo, 29 marzo 2016

Il Consulente Tecnico

Dott. Arch. Valentina Tagliaferri



Valentina Tagliaferri

Allegati:

All. A	Ortofoto - Inquadramento territoriale
All. B	Estratto mappa - piani fuori terra
All. B1	Estratto mappa - piano entrotterra
All. B2	Estratto mappa - piano entrotterra con sovrapposizione stato dei luoghi
All. C	Ortofoto
All. D	Nuovo Catasto Edilizio Urbano - planimetrie
All. E	Pratica edilizia dell'edificio di pertinenza - stralcio planimetria e piante
All. F	Certificato di conformità edilizia e agibilità Attestato di qualificazione energetica Dichiarazione conformità impianto termoidraulico Dichiarazione conformità impianto elettrico
All. G	Documentazione fotografica

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento "IMMOBILTRE S.R.L."

Reg. Fall. n. 180/2015

Giudice Delegato: Dott. ssa Laura Girdali

Curatore: Dott. Alberto Volpi

Perito incaricato: Arch. Valentina Tagliaferri

RELAZIONE DI PERIZIA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

IN COMUNE DI PIACENZA E PODENZANO (PC)

MODULO F)

LOTTE 20-21-22-23-24-25

RELAZIONE





**RELAZIONE DI PERIZIA
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI
IN PIACENZA E PODENZANO (PC)**

MODULO F)

In questo MODULO F), la sottoscritta Dott. Arch. Valentina Tagliaferri con recapito in Bergamo presso Studio Arch. Gritti in via A. Maj n. 3, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1881, con incarico ricevuto dal Giudice Delegato Dott.ssa Laura Giraldi, a seguito di istanza predisposta dal Dott. Alberto Volpi, con studio in Bergamo in via Sant'Orsola n. 13, in qualità di curatore del fallimento "Immobiltre S.R.L. - Reg. Fall. n. 180/2015", determina il valore venale degli Immobili ubicati in comune di Pdenzano in Località Turro e distinti come di seguito:

- ✓ **Lotto 20:** Foglio 9, mappale 523, sub. 4 e 5;
- ✓ **Lotto 21:** Foglio 9, mappale 523, sub. 6 e 7;
- ✓ **Lotto 22:** Foglio 9, mappale 523, sub. 8 e 9;
- ✓ **Lotto 23:** Foglio 9, mappale 523, sub. 14;
- ✓ **Lotto 24:** Foglio 9, mappale 534;
- ✓ **Lotto 25:** Foglio 9, mappale 504.

Il tutto come da punto 1) dell'introduzione generale della perizia complessiva, relativa a tutti gli immobili siti nei Comuni di Piacenza e Podenzano (PC) di proprietà della società Immobiltre S.r.l..

1. Catasto

Gli immobili in oggetto risultano intestati come al successivo p.to 2 e sono censiti al Catasto come di seguito:

Comune di Podenzano - Catasto dei Fabbricati

- **sub. 4 (Lotto 20)**
 - ✓ categoria C/6 - classe 3 - consistenza 24 m² - rendita € 73,13
 - ✓ Frazione Turro n. SC - piano T
 - ✓ classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- **sub. 5 (Lotto 20)**



- ✓ categoria A/2 - classe 2 - consistenza 6 vani - rendita € 325,37
- ✓ Frazione Turro n. SC - piano T e 1
- ✓ notifica effettuata il 26.04.2010 prot. n. PC0042181/2010 del 15.03.2010

- **sub. 6 (Lotto 21)**

- ✓ categoria A/2 - classe 2 - consistenza 6 vani - rendita € 325,37
- ✓ Frazione Turro n. SC - piano T e 1
- ✓ notifica effettuata il 26.04.2010 prot. n. PC0042181/2010 del 15.03.2010

- **sub. 7 (Lotto 21)**

- ✓ categoria C/6 - classe 3 - consistenza 24 m² - rendita € 73,13
- ✓ Frazione Turro n. SC - piano T
- ✓ classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

- **sub. 8 (Lotto 22)**

- ✓ categoria C/6 - classe 3 - consistenza 24 m² - rendita € 73,13
- ✓ Frazione Turro n. SC - piano T
- ✓ classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

- **sub. 9 (Lotto 22)**

- ✓ categoria A/2 - classe 2 - consistenza 6 vani - rendita € 325,37
- ✓ Frazione Turro n. SC - piano T e 1
- ✓ notifica effettuata il 26.04.2010 prot. n. PC0042181/2010 del 15.03.2010

- **sub. 14 (Lotto 23)**

- ✓ categoria Area urbana - consistenza 150 m²
- ✓ Frazione Turro n. SC - piano T

Foglio 9 - mappale 534 (Lotto 24)

- ✓ categoria Area urbana - consistenza 69 m²
- ✓ Frazione Turro - piano T

Comune di Podenzano - Catasto dei Terreni

Foglio 9 - mappale 504 (Lotto 25)

- ✓ Seminativo irriguo - classe 1 - ha 00.03.70 - RD € 4,13 – RA 4,20
- ✓ frazionamento del 04.10.2006 n. 83734.1/2006 in atti dal 04.10.2006 (protocollo n. PC0083734)



2. Proprietà

Gli immobili in oggetto, siti in Comune di Piacenza, sono di proprietà della società IMMOBILTRE S.R.L., con sede in Urganò (Bg), via Colombo n. 147, c.f. 01815410160, in persona del legale rappresentante [REDACTED] come da seguenti specifiche derivanti da visura catastale:

- Lotti 20 - 21 - 22

- quota di 1/1 piena proprietà;

- Lotto 23

- [REDACTED], proprietà 17/60
- [REDACTED], proprietà 1/2
- [REDACTED], proprietà 1/12
- [REDACTED], proprietà 10/60
- [REDACTED], proprietà 1/12

- Lotto 24

- [REDACTED], proprietà 17/60
- [REDACTED], 40/60
- [REDACTED], proprietà 10/60

- Lotto 25

- [REDACTED], proprietà 20903/50000
- [REDACTED], proprietà 8194/200000
- [REDACTED], proprietà 211037/1500000
- [REDACTED], 12291/50000
- [REDACTED], proprietà 8194/200000
- [REDACTED], proprietà 4097/100000
- [REDACTED], proprietà 9030/100000
- [REDACTED], proprietà 4097/100000

- ✓ con atto di compravendita del 24.10.2006 rep. 137638/34571 a rogito del notaio Massimo Toscani di Piacenza, trascritto a Piacenza in data 08.11.2006 ai n.ri 17657/11546, la società Immobiltre S.r.l. ha acquistato dal Sig. [REDACTED] [REDACTED], e dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] interamente a maggior consistenza, la proprietà di un appezzamento di terreno a destinazione edificatoria, in comune di Podenzano (Pc) censito al Catasto con il foglio 9 mappali 484, 504, 505, 507;



- ✓ con atto di compravendita in data 24.10.2006 rep. 137639/34572 a rogito del notaio Massimo Toscani di Piacenza, trascritto a Piacenza in data 08.11.2006 ai n.ri 17658/11547, la società Immobiltre S.r.l. ha venduto alla [REDACTED] con sede [REDACTED] a quota di 1/2 del mappale 504;
- ✓ in forza della denuncia di cambiamento - tipo mappale approvata dall'Agenzia del Territorio di Piacenza il 16.02.2009 n. PC0023790 i mappali 484, 505 e 507 sono stati fusi nel mappale 523;
- ✓ a seguito di provvedimenti edilizi, la società Immobiltre S.r.l. ha dato inizio alla costruzione di un fabbricato di due piani composto da sei villette di tipologia a schiera con annesse autorimesse e aree esclusive di pertinenza - denominato lotto "A";
- ✓ in forza della dichiarazione di fabbricato urbano per costituzione, presentata all'agenzia del territorio di Piacenza in data 10.03.2009 prot. n. PC0040300, il fabbricato è stato accatastato come foglio 9 mapp. 523 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (Lotto 20-21-22 della presente perizia) e sub. 14 come area urbana senza rendita (Lotto 23 della presente perizia);
- ✓ in forza di atto in data 13.10.2009 rep. 3052/2070 del Notaio Luca Di Lorenzo di Piacenza, registrato a Piacenza il 15.10.2009 al n. 3628, stabilita la tabella millesimale delle quote di comproprietà della strada di accesso di pertinenza delle singole unità immobiliari, catastalmente identificata al foglio 9 mappale 504 (Lotto 25 della presente perizia).

3. Formalità

Gli immobili in oggetto sono gravati da:

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio con il Comune di Podenzano per attuazione piano particolareggiato**
- ✓ con atto in data 22.11.2005 rep. 134177/8089 Notaio Massimo Toscani di Piacenza ed iscrizione Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza del 07.12.2005 n.ri 19949/12739;
- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**
- ✓ iscrizione Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza del 14.11.2006 n.ri 17963/3576, a favore di Banca Intesa S.p.A., con sede a Milano, per complessivi € 1.500.000 (=unmilione cinquecentomila//00) a garanzia di



- mutuo di € 1.000.000 (=unmilione//00) concesso dal medesimo Istituto con atto in data 13.11.2006 rep. 137846/34968 Notaio Massimo Toscani di Piacenza, della durata di 15 anni, per la realizzazione dell'intero fabbricato;
- ✓ svincolo della porzione immobiliare meglio identificata al foglio 9 mapp. 523 sub. 2 e 3, con atto in data 13.10.2009 rep. 3051/2069 Notaio Luca Di Lorenzo di Piacenza;
 - ✓ svincolo della porzione immobiliare meglio identificata al foglio 9 mapp. 523 sub. 10 e 11, con atto in data 10.02.2010 rep. 78056/10315 Notaio Paola Ugolotti di Fiorenzuola d'Arda (Pc);
 - ✓ svincolo della porzione immobiliare meglio identificata al foglio 9 mapp. 523 sub. 12 e 13, con atto in data 10.05.2010 rep. 3918/2662 Notaio Luca Di Lorenzo di Piacenza;
 - **Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo**
 - ✓ iscrizione Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza del 01.02.2012 n.ri 179/1351, a favore di [REDACTED], (con domicilio presso lo studio dell'Avv. Michele Cella, Via Roma 80, Piacenza) contro Immobiliare S.r.l. (con sede a Urgnano - Bg) per la quota del diritto di proprietà di 1/1 p.p. sugli immobili dell'unità negoziale n. 1, tra cui in Podenzano foglio 9 mapp. 523 sub. 3-4-5-6-7-8-9, di 4/6 sull'immobile in Podenzano foglio 9 mapp. 534, di 1/2 sull'immobile in Podenzano foglio 9 mapp. 523 sub. 14 - atto giudiziario Tribunale di Piacenza del 19.07.2011 rep. 2200;
 - ✓ capitale € 17.400,00 e totale complessivo € 35.000,00.
 - **Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo**
 - ✓ iscrizione Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza del 01.02.2012 n.ri 179/1351, a favore di Banca di Piacenza Società Cooperativa per Azioni (con sede a Piacenza) contro Immobiliare S.r.l. (con sede a Urgnano - Bg) per la quota del diritto di proprietà di 1/2 sull'immobile in Podenzano foglio 9 mapp. 523 sub. 14, di 4/6 sull'immobile in Podenzano foglio 9 mapp. 534, di 1/1 sugli immobili in Podenzano foglio 9 mapp. 523 sub. 4-5-6-7-8-9, di 12291/50000 sull'immobile in Podenzano foglio 9 mapp. 504 - atto giudiziario Tribunale di Piacenza del 27.03.2013 rep. 633;
 - ✓ capitale € 124.095,88 e totale comprensivo di spese e interessi € 140.000,00.



- **Pertinenza dell'area identificata al foglio 9 mapp. 504**
- ✓ con atto in data 13.10.2009 rep. 3052/2070 Notaio Luca Di Lorenzo di Piacenza, registrato a Piacenza il 15.10.2009 al n. 3628;
- ✓ redazione tabella millesimale delle quote di comproprietà del mappale, quale strada di accesso di pertinenza delle singole unità immobiliari.

4. Descrizione, consistenza e regolarità edilizia/urbanistica

Gli immobili oggetto di stima sono porzioni immobiliari a destinazione d'uso residenziale e autorimessa di pertinenza, facenti parte di un complesso di n. 12 villette a schiera su due piani, sito in località Turro in comune di Podenzano (Pc), oltre alla strada di accesso pertinenziale di distribuzione agli immobili, interna al complesso, all'area esterna a destinazione parcheggio pubblico da cedere al Comune, come da atto unilaterale di obbligo stipulato in data 22.11.2005 (vedi precedente p.to 3) e ad un'area verde di risulta parallela alla recinzione e lungo un fossato irriguo.

Si trovano in comune di Podenzano, capoluogo emiliano di circa 9.000 abitanti, situato a sud della città di Piacenza e distante dalla stessa per circa 8 km.

E' posto a 118 m. sul livello del mare in zona pianeggiante, alle falde della cintura pedemontana dell'Appennino Emiliano, in Val Nure.

Confina con i comuni di Piacenza, a nord, San Giorgio, Pontenure, Vigolzone, Gossolengo e Rivergaro.

La principale strada di accesso è costituita dalla S.P. n. 654R che partendo da Piacenza percorre la Val Nure sino alle cime appenniniche, altre vie collaterali sono la S.S. n. 45 di Val Trebbia e la S.P. n. 6 – Piacenza/Carpaneto.

Le principali frazioni, in ordine di dimensione, sono:

San Polo e Gariga a vocazione principalmente industriale/artigianale, trainanti negli anni antecedenti l'attuale crisi economica, Turro a destinazione prevalentemente residenziale, Altoè e Verano.

Il complesso, di cui gli immobili oggetto di perizia sono parte, si trova all'estremo nord della località Turro, in un tessuto residenziale a bassa densità, confinante con il verde agricolo.



Tale frazione è compresa tra Piacenza e Podenzano, a est della S.P. n. 654R, quindi di facile accesso e servita dal mezzo pubblico su ruote della Seta n. E35, con frequenza oraria, che in 25 minuti circa porta al capoluogo.

L'intervento complessivo, terminato nel 2009 e denominato "Il Cascinale di Turro", è composto da n. 12 villette a schiera di due piani fuori terra con autorimesse pertinenziali e giardino esclusivo, divise dal punto di vista planivolumetrico in due blocchi paralleli da n. 6 unità cadauno realizzate da società differenti, [REDACTED] per il comparto a nord e Immobiltre s.r.l. per il comparto a sud.

In comune ai due comparti, interna all'intero complesso, è la strada di accesso ai singoli immobili, catastalmente identificata al foglio 9 mapp. 504.

L'intero intervento è stato soggetto all'atto unilaterale di obbligo edilizio con il comune di Podenzano, stipulato in data 22.11.2005 rep. 134177/8089 Notaio Massimo Toscani di Piacenza ed iscrizione Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza del 07.12.2005 n.ri 19949/12739, che prevedeva anche la cessione di aree esterne a parcheggio pubblico, tra cui l'area corrispondente al foglio 9 mappale 534, non ancora ceduta.

La nuova strumentazione urbanistica, il P.S.C. - R.U.E., adottata con atto del Consiglio Comunale n. 19 del 21.05.2012, pubblicata sul Burett il 06.06.2012, approvata il 31.03.2014 e pubblicata sul Burett il 18.06.2014, conferma la vocazione principalmente residenziale a media densità con verde privato del tessuto in cui sono inseriti gli immobili oggetto di perizia.

Gli immobili oggetto di stima sono stati realizzati in forza delle autorizzazioni/istanze/comunicazioni come di seguito:

- Richiesta di permesso di costruire in data 05.06.2006 - eseguita [REDACTED] [REDACTED] progetto per n. 12 unità immobiliari, progetto del geom. NOVATI Domenico con recapito in Casalpusterlengo (Lo);
- Permesso di Costruire n. 25/2006 del 15.09.2006, prot. gen. 6233;
- Voltura PdC n. 25/2006 per n. 6 unità immobiliari (blocco villette posto a sud del complesso) a Immobiltre S.r.l. in data 25.10.2006;
- Comunicazione Inizio Lavori del 24.11.2006;
- D.I.A. di Variante in corso d'opera n. 09/2009 del 10.02.2009 – prot. gen. 1494;
- Comunicazione di Ultimazione Lavori del 07.04.2009;



- Richiesta Certificato di Agibilità del 20.04.2009.

Gli immobili oggetto di perizia, Lotto 20-21-22, sono a tutt'oggi privi del Certificato di Agibilità in quanto la documentazione allegata alla richiesta è mancante delle Schede Tecniche Descrittive per singola unità immobiliare, come da Legge Regionale n. 31/2002, in vigore al momento della presentazione della domanda.

La Scheda Tecnica Descrittiva per ogni immobile deve essere redatta da tecnico qualificato, quale ovviamente il progettista/Direttore Lavori dell'intervento.

Il curatore del Fallimento, Dott. Alberto Volpi, ha contattato a tale proposito il suddetto progettista Geom. Domenico Novati, che si è dimostrato disponibile alla redazione dei documenti, con onorario descritto di seguito.

5. LOTTO 20

La porzione immobiliare oggetto di stima, foglio 9 mapp. 523 sub. 4-5, è allo stato dei luoghi un' unità immobiliare residenziale (sub. 5) su due piani con autorimessa pertinenziale a piano terra (sub. 4) e verde ad uso esclusivo.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ed al progetto edilizio realizzato in forza delle autorizzazioni precedentemente descritte (vedere p.to 4 ultimi due capoversi), a meno di un particolare di poco conto: il sottoscala allo stato di fatto risulta chiuso verso la zona giorno e aperto sul disimpegno di accesso all'autorimessa.

L' unità immobiliare oggetto di stima *si può così descrivere*:

- quadrilocale distribuito su due piani fuori terra, di cui uno in sottotetto, in complesso di villette a schiera con piccolo giardino esclusivo di n. 12 unità immobiliari, con accesso sia pedonale che carrabile indipendente da corsello comune interno al complesso (foglio 9 mapp. 504);
- affacci finestrati su due lati con esposizione N e S, accessoriati con un piccolo terrazzo scoperto al piano primo e due porticati al piano terra;
- autorimessa al piano terra lunga e stretta di lunghezza pari a circa a m. 8 con ingresso diretto all'abitazione;
- confinante ad Est ed Ovest con altre due villette e relative pertinenze, foglio 9 mappale 523 sub. 2-3 e 6-7, a Nord con il corsello di distribuzione



del complesso residenziale, foglio 9 mappale 504, e a Sud con strada di servizio di un altro immobile residenziale (foglio 9 mappale 454);

- superficie utile - piano terra (zona giorno) di mq. 48,75 distribuita in n. 2 locali (soggiorno e cucina abitabile), n. 1 disimpegno distributivo, n. 1 bagno, oltre a n. 2 porticati coperti di mq. 35,52, il piccolo giardino di mq. 92,46, l'autorimessa di mq. 24,17 ed il lastricato di accesso a quest'ultima di mq. 29,40;
- superficie utile - piano primo in sottotetto di mq. 44,09 distribuita in n. 2 locali (camere da letto), n. 1 disimpegno, n. 1 bagno, oltre ad un locale stenditoio di mq. 20,90 e ad un piccolo terrazzo scoperto di mq. 4,47;
- classe energetica "D" come da Attestato di Certificazione Energetica allegato;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione esterna in apposito armadietto sotto il porticato a sud a confine con l'altra proprietà;
- impianto elettrico incompleto (frutti e placche mancanti, oltre al videocitofono ed al quadro elettrico);
- impianti termo-idraulico ed idrico-sanitario incompleti (assenza di caloriferi, sanitari e rubinetteria);
- porte interne e battiscopa assenti;
- finiture: pavimento in gres porcellanato nella zona giorno e parquet nella zona notte, rivestimento e pavimento bagni in ceramica, serramenti in legno mordenzato colore noce con scuri in legno, rivestimento scala di accesso al piano primo in granito con barriera in ferro verniciato a disegno semplice, tetto in legno a vista con velux, porta d'ingresso dall'esterno blindata, pavimentazione autorimessa in ceramica e basculante in legno, pavimentazioni terrazzo e porticati in ceramica, barriera terrazzo in ferro verniciato, recinzione verso il corsello comune in lamiera zincata, recinzioni di confine con le altre proprietà in rete metallica romboidale e setti in muratura intonacata in corrispondenza dei porticati, illuminazione esterna di entrambi i piani con corpi illuminanti in facciata in plastica, facciate intonacate e pilastri esterni rivestiti in mattoni a vista, pavimentazioni esterne scoperte (vialetto e rampa autorimessa) in autobloccante;



- vizi:
 - accumulo di pozze di acqua sulla pavimentazione del terrazzo del piano primo dovuto con molta probabilità all'intasamento della piletta di scarico centrale e conseguente umidità di risalita nel muro esterno di contenimento del terrazzo stesso con esfoliazione dell'intonaco in facciata (vedere fotografia allegata).

L'unità immobiliare oggetto di stima si può così valutare:

- Il giudizio di stima non può che essere riferito a parametri di mercato con metodi sintetico-comparativo di immobili simili, trattati nella zona e/o in zone analoghe e limitrofe, in comune mercato ed in libera contrattazione, tenendo ovviamente conto della difficoltà in cui riversa oggi il mercato immobiliare.
- Calcolo superfici commerciali e valore unitario

SUBALTERNO 5	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	Appartamento	121,28 mq	1	121,28 mq
2	Stenditoio	23,60 mq	0,50	11,80 mq
3	Terrazzo	5,17 mq	0,30	1,55 mq
4	Porticati	35,50 mq	0,35	12,43 mq
5	Giardino+Lastric.	121,86 mq	0,05	6,09 mq
Tot.				153,15 mq

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione è valutata in 153,15 mq.

Il valore della superficie commerciale è valutato in 1.300,00 €/mq.

- Calcolo valore sulla superficie commerciale totale dell'abitazione

$$153,15 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 199.095,00 \text{ €}$$

SUBALTERNO 4	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	Autorimessa	28,47 mq	1	28,47 mq
Tot.				28,47 mq



La superficie commerciale dell'autorimessa è valutata in 28,47 mq.

Il valore della superficie commerciale è valutato in 500,00 €/mq.

- Calcolo valore sulla superficie commerciale dell'autorimessa

$$28,47 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 14.235,00 \text{ €}$$

- A dedurre spese tecniche di cui al precedente ultimo capoverso del p.to 4:

300,00 €

oltre iva ed accessori di legge

- A dedurre spese per il completamento delle opere, l'eliminazione dei vizi e la realizzazione dell'accorgimento a risoluzione del mancato rispetto della normativa di cui ai precedenti punti:

- completamento impianto elettrico 1.500,00 €

- completamento impianto termo-idraulico e sanitario 5.000,00 €

- porte interne e battiscopa 2.500,00 €

- tinteggiatura interna ex-novo 2.000,00 €

- risoluzione vizio terrazzo 2.000,00 €

13.000,00 €

oltre iva ed accessori di legge

- Valore complessivo

$$199.095,00 \text{ €} + 14.235,00 \text{ €} - 300,00 \text{ €} - 13.000,00 \text{ €} = 200.030,00 \text{ €}$$

- Conclusione

Alla data del 16 febbraio 2016 il valore dell'immobile oggetto di stima di proprietà della società IMMOBILTRE S.R.L., ubicato in Comune di Podenzano, località Turro e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 9 mappale 523 sub. 4 e 5, escluso tutto ciò che è contenuto nell'immobile e non descritto in perizia, corrisponde al valore complessivo arrotondato di:

200.000,00 € (= duecentomila/00 euro)



6. LOTTO 21

La porzione immobiliare oggetto di stima, foglio 9 mapp. 523 sub. 6-7, è allo stato dei luoghi un' unità immobiliare residenziale su due piani (sub. 6) con autorimessa pertinenziale a piano terra (sub. 7) e verde ad uso esclusivo.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ed al progetto edilizio realizzato in forza delle autorizzazioni precedentemente descritte (vedere p.to 4 ultimi due capoversi), a meno di un particolare di poco conto: il sottoscala allo stato di fatto risulta chiuso verso la zona giorno e aperto sul disimpegno di accesso all'autorimessa.

L' unità immobiliare oggetto di stima *si può così descrivere*:

- quadrilocale distribuito su due piani fuori terra, di cui uno in sottotetto, in complesso di villette a schiera con piccolo giardino esclusivo di n. 12 unità immobiliari, con accesso sia pedonale che carrabile indipendente da corso comune interno al complesso (foglio 9 mapp. 504);
- affacci finestrati su due lati con esposizione N e S, accessoriati con un piccolo terrazzo scoperto al piano primo e due porticati al piano terra;
- autorimessa al piano terra lunga e stretta di lunghezza pari a circa a m. 8 con ingresso diretto all'abitazione;
- confinante ad Est ed Ovest con altre due villette e relative pertinenze, foglio 9 mappale 523 sub. 4-5 e 8-9, a Nord con il corso di distribuzione del complesso residenziale, foglio 9 mappale 504, e a Sud con strada di servizio di un altro immobile residenziale (foglio 9 mappale 454);
- superficie utile - piano terra (zona giorno) di mq. 48,75 distribuita in n. 2 locali (soggiorno e cucina abitabile), n. 1 disimpegno distributivo, n. 1 bagno, oltre a n. 2 porticati coperti di mq. 35,52, il piccolo giardino di mq. 90,04, l'autorimessa di mq. 24,17 ed il lastricato di accesso a quest'ultima di mq. 29,40;
- superficie utile - piano primo in sottotetto di mq. 44,09 distribuita in n. 2 locali (camere da letto), n. 1 disimpegno, n. 1 bagno, oltre ad un locale stenditoio di mq. 20,90 e ad un piccolo terrazzo scoperto di mq. 4,47;
- classe energetica "D" come da Attestato di Certificazione Energetica allegato;



- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione esterna in apposito armadietto sotto il porticato a sud a confine con l'altra proprietà;
- impianto elettrico incompleto (frutti e placche mancanti, oltre al videocitofono ed al quadro elettrico);
- impianti termo-idraulico ed idrico-sanitario incompleti (assenza di caloriferi, sanitari e rubinetteria);
- porte interne e battiscopa assenti;
- finiture: pavimento in gres porcellanato nella zona giorno e parquet nella zona notte, rivestimento e pavimento bagni in ceramica, serramenti in legno mordenzato colore noce con scuri in legno, rivestimento scala di accesso al piano primo in granito con barriera in ferro verniciato a disegno semplice, tetto in legno a vista con velux, porta d'ingresso dall'esterno blindata, pavimentazione autorimessa in ceramica e basculante in legno, pavimentazioni terrazzo e porticati in ceramica, barriera terrazzo in ferro verniciato, recinzione verso il corsetto comune in lamiera zincata, recinzioni di confine con le altre proprietà in rete metallica romboidale e setti in muratura intonacata in corrispondenza dei porticati, illuminazione esterna di entrambi i piani con corpi illuminanti in facciata in plastica, facciate intonacate e pilastri esterni rivestiti in mattoni a vista, pavimentazioni esterne scoperte (vialetto e rampa autorimessa) in autobloccante;

L'unità immobiliare oggetto di stima **si può così valutare:**

- Il giudizio di stima non può che essere riferito a parametri di mercato con metodi sintetico-comparativo di immobili simili, trattati nella zona e/o in zone analoghe e limitrofe, in comune mercato ed in libera contrattazione, tenendo ovviamente conto della difficoltà in cui riversa oggi il mercato immobiliare.
- Calcolo superfici commerciali e valore unitario

SUBALTERNO 6	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	Appartamento	121,28 mq	1	121,28 mq



2	Stenditoio	23,60 mq	0,50	11,80 mq
3	Terrazzo	5,17 mq	0,30	1,55 mq
4	Porticati	35,50 mq	0,35	12,43 mq
5	Giardino+Lastric.	119,44 mq	0,05	5,97 mq
Tot.				153,03 mq

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione è valutata in 153,03 mq.

Il valore della superficie commerciale è valutato in 1.300,00 €/mq.

- **Calcolo valore sulla superficie commerciale totale dell'abitazione**

$$153,03 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 198.939,00 \text{ €}$$

SUBALTERNO 7	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	Autorimessa	28,47 mq	1	28,47 mq
Tot.				28,47 mq

La superficie commerciale dell'autorimessa è valutata in 28,47 mq.

Il valore della superficie commerciale è valutato in 500,00 €/mq.

- **Calcolo valore sulla superficie commerciale dell'autorimessa**

$$28,47 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 14.235,00 \text{ €}$$

- **A dedurre spese tecniche di cui al precedente ultimo capoverso del p.to 4:**

300,00 €

oltre iva ed accessori di legge

- **A dedurre spese per il completamento delle opere, l'eliminazione dei vizi dei e la realizzazione dell'accorgimento a risoluzione del mancato rispetto della normativa di cui ai precedenti punti:**

- completamento impianto elettrico	1.500,00 €
- completamento impianto termo-idraulico e sanitario	5.000,00 €
- porte interne e battiscopa	2.500,00 €
- tinteggiatura interna ex-novo	2.000,00 €



11.000,00 €

oltre iva ed accessori di legge

- **Valore complessivo**

198.939,00 € + 14.235,00 € - 300,00 € - 11.000,00 € = **201.874,00 €**

- **Conclusione**

Alla data del 16 febbraio 2016 il valore dell'immobile oggetto di stima di proprietà della società IMMOBILTRE S.R.L., ubicato in Comune di Podenzano, località Turro e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 9 mappale 523 sub. 6 e 7, escluso tutto ciò che è contenuto nell'immobile e non descritto in perizia, corrisponde al **valore complessivo arrotondato** di:

202.000,00 € (= duecentoduemila/00 euro)

7. LOTTO 22

La porzione immobiliare oggetto di stima, foglio 9 mapp. 523 sub. 8-9, è allo stato dei luoghi un' unità immobiliare residenziale su due piani (sub. 9) con autorimessa pertinenziale a piano terra (sub. 8) e verde ad uso esclusivo.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ed al progetto edilizio realizzato in forza delle autorizzazioni precedentemente descritte (vedere p.to 4 ultimi due capoversi), a meno di un particolare di poco conto: il sottoscala allo stato di fatto risulta chiuso verso la zona giorno e aperto sul disimpegno di accesso all'autorimessa.

L' unità immobiliare oggetto di stima *si può così descrivere*:

- quadrilocale distribuito su due piani fuori terra, di cui uno in sottotetto, in complesso di villette a schiera con piccolo giardino esclusivo di n. 12 unità immobiliari, con accesso sia pedonale che carrabile indipendente da corsello comune interno al complesso (foglio 9 mapp. 504);
- affacci finestrati su due lati con esposizione N e S, accessoriati con un piccolo terrazzo scoperto al piano primo e due porticati al piano terra;



- autorimessa al piano terra lunga e stretta di lunghezza pari a circa a m. 8 con ingresso diretto all'abitazione;
- confinante ad Est ed Ovest con altre due villette e relative pertinenze, foglio 9 mappale 523 sub. 6-7 e 10-11, a Nord con il corsello di distribuzione del complesso residenziale, foglio 9 mappale 504, e a Sud con strada di servizio di un altro immobile residenziale (foglio 9 mappale 454);
- superficie utile - piano terra (zona giorno) di mq. 48,75 distribuita in n. 2 locali (soggiorno e cucina abitabile), n. 1 disimpegno distributivo, n. 1 bagno, oltre a n. 2 porticati coperti di mq. 35,52, il piccolo giardino di mq. 88,36, l'autorimessa di mq. 24,17 ed il lastricato di accesso a quest'ultima di mq. 29,40;
- superficie utile - piano primo in sottotetto di mq. 44,09 distribuita in n. 2 locali (camere da letto), n. 1 disimpegno, n. 1 bagno, oltre ad un locale stenditoio di mq. 20,90 e ad un piccolo terrazzo scoperto di mq. 4,47;
- classe energetica "D" come da Attestato di Certificazione Energetica allegato;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione esterna in apposito armadietto sotto il porticato a sud a confine con l'altra proprietà;
- impianto elettrico incompleto (frutti e placche mancanti, oltre al videocitofono ed al quadro elettrico);
- impianti termo-idraulico ed idrico-sanitario incompleti (assenza di caloriferi, sanitari e rubinetteria);
- porte interne e battiscopa assenti;
- finiture: pavimento in gres porcellanato nella zona giorno e parquet nella zona notte, rivestimento e pavimento bagni in ceramica, serramenti in legno mordenzato colore noce con scuri in legno, rivestimento scala di accesso al piano primo in granito con barriera in ferro verniciato a disegno semplice, tetto in legno a vista con velux, porta d'ingresso dall'esterno blindata, pavimentazione autorimessa in ceramica e basculante in legno, pavimentazioni terrazzo e porticati in ceramica, barriera terrazzo in ferro verniciato, recinzione verso il corsello comune in lamiera zincata, recinzioni di confine con le altre proprietà in rete metallica romboidale e setti in



muratura intonacata in corrispondenza dei porticati, illuminazione esterna di entrambi i piani con corpi illuminanti in facciata in plastica, facciate intonacate e pilastri esterni rivestiti in mattoni a vista, pavimentazioni esterne scoperte (vialetto e rampa autorimessa) in autobloccante;

L'unità immobiliare oggetto di stima si può così valutare:

- Il giudizio di stima non può che essere riferito a parametri di mercato con metodi sintetico-comparativo di immobili simili, trattati nella zona e/o in zone analoghe e limitrofe, in comune mercato ed in libera contrattazione, tenendo ovviamente conto della difficoltà in cui riversa oggi il mercato immobiliare.
- Calcolo superfici commerciali e valore unitario

SUBALTERNO 6	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	Appartamento	121,28 mq	1	121,28 mq
2	Stenditoio	23,60 mq	0,50	11,80 mq
3	Terrazzo	5,17 mq	0,30	1,55 mq
4	Porticati	35,50 mq	0,35	12,43 mq
5	Giardino+Lastric.	117,76 mq	0,05	5,89 mq
Tot.				152,95 mq

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione è valutata in 152,95 mq.

Il valore della superficie commerciale è valutato in 1.300,00 €/mq.

- Calcolo valore sulla superficie commerciale totale dell'abitazione

$$152,95 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 198.835,00 \text{ €}$$

SUBALTERNO 7	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	Autorimessa	28,47 mq	1	28,47 mq
Tot.				28,47 mq

La superficie commerciale dell'autorimessa è valutata in 28,47 mq.



Il valore della superficie commerciale è valutato in 500,00 €/mq.

- **Calcolo valore sulla superficie commerciale dell'autorimessa**

$$28,47 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 14.235,00 \text{ €}$$

- **A dedurre spese tecniche di cui al precedente ultimo capoverso del p.to 4:**

300,00 €

oltre iva ed accessori di legge

- **A dedurre spese per il completamento delle opere, l'eliminazione dei vizi dei e la realizzazione dell'accorgimento a risoluzione del mancato rispetto della normativa di cui ai precedenti punti:**

- completamento impianto elettrico 1.500,00 €

- completamento impianto termo-idraulico e sanitario 5.000,00 €

- porte interne e battiscopa 2.500,00 €

- tinteggiatura interna ex-novo 2.000,00 €

11.000,00 €

oltre iva ed accessori di legge

- **Valore complessivo**

$$198.835,00 \text{ €} + 14.235,00 \text{ €} - 300,00 \text{ €} - 11.000,00 \text{ €} = 201.770,00 \text{ €}$$

- **Conclusione**

Alla data del 16 febbraio 2016 il valore dell'immobile oggetto di stima di proprietà della società IMMOBILTRE S.R.L., ubicato in Comune di Podenzano, località Turro e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 9 mappale 523 sub. 8 e 9, escluso tutto ciò che è contenuto nell'immobile e non descritto in perizia, corrisponde al **valore complessivo arrotondato** di:

202.000,00 € (= duecentoduemila/00 euro)



8. LOTTO 23

La porzione immobiliare oggetto di stima, foglio 9 mapp. 523 sub. 14, è allo stato dei luoghi un'area verde adiacente un fossato irriguo esterna alla recinzione di proprietà del compendio immobiliare residenziale di circa 150 mq.

Su questo terreno è posizionata l'antenna parabolica condominiale in prossimità della recinzione il linea con la mezzaria di proprietà delle villette di testa, come da fotografie ed estratto mappa allegate.

Si evidenzia un errore di trascrizione atti nella visura catastale trascritta al precedente p.to 2 in merito alla quota di proprietà di Gambacorta Santa.

Da ricostruzione fatta ispezionando gli atti di compravendita le quote di proprietà risultano così distribuite:

- [REDACTED] proprietà 10/60
- Immobiliare S.r.l., 01815410160, proprietà 1/2
- [REDACTED] proprietà 1/12
- [REDACTED] proprietà 10/60
- [REDACTED] proprietà 1/12.

L'unità immobiliare oggetto di stima si può così valutare:

- Si reputa che il valore di mercato dell'immobile sia nullo in quanto facente parte del compendio immobiliare anche se esterno alla recinzione e identificato catastalmente come area urbana.

Inoltre si ricorda che sul terreno insiste l'antenna parabolica condominiale, dando così allo stesso una connotazione di area di servizio a tutti i comproprietari di tale immobile e delle villette con autorimesse di cui ai precedenti subalterni.

La società Immobiliare S.r.l. venderà a titolo gratuito la propria quota di 1/2, ripartita in parti uguali, agli acquirenti dei Lotti 20, 21, 22 della presente perizia, pertanto 1/6 a ciascuno.

- Conclusione

Alla data del 16 febbraio 2016 il valore dell'immobile oggetto di stima di proprietà della società IMMOBILTRE S.R.L., ubicato in Comune di Podenzano, località Turro e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 9 mappale 523 sub. 14 corrisponde a:

0,00 € (= zero/00 euro)



9. LOTTO 24

La porzione immobiliare oggetto di stima, foglio 9 mapp. 534, è allo stato dei luoghi un'area destinata a parcheggio pubblico esterna al complesso immobiliare di 69 mq.

Con atto unilaterale d'obbligo edilizio con il Comune di Podenzano, stipulato in data 22.11.2005 rep. 134177/8089 Notaio Massimo Toscani di Piacenza ed iscrizione Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza del 07.12.2005 n.ri 19949/12739, i titolari dell'intervento di cui alle pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 25/2006 del 15.09.2006, prot. gen. 6233;
- Voltura PdC n. 25/2006 per n. 6 unità immobiliari (blocco villette posto a sud del complesso) a Immobiltre S.r.l. in data 25.10.2006;
- D.I.A. di Variante in corso d'opera n. 09/2009 del 10.02.2009 – prot. gen. 1494;

si impegnavano a cedere al Comune n. 2 aree a parcheggio pubblico completamente urbanizzate in adiacenza all'intervento residenziale, oggi meglio accatastate come di seguito:

- foglio 9 mappale 534, area urbana di 69 mq - oggetto di perizia;
- foglio 9 mappale 529, area urbana di 52 mq

il tutto come da estratto mappa e strumento urbanistico in allegati.

Le suddette aree non sono ancora state cedute in quanto è necessaria una rettifica catastale in merito al mappale 529 di cui è errata la consistenza catastale.

L'atto notarile di cessione è a carico del Comune di Podenzano, in quanto lo stesso ha escusso parte della fideiussione, a garanzia dell'intervento edilizio autorizzato, per l'esecuzione di alcune opere di urbanizzazione non completate e per le spese notarili dell'atto di cui sopra, una volta dichiarato il fallimento della società Immobiltre S.r.l..

L'unità immobiliare oggetto di stima **si può così valutare:**

il valore di mercato dell'immobile è nullo.

- **Conclusione**

Alla data del 16 febbraio 2016 il valore dell'immobile oggetto di stima di proprietà della società IMMOBILTRE S.R.L., ubicato in Comune di Podenzano, località Turro e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 9 mappale 534 corrisponde a:

0,00 € (= zero/00 euro)



10. LOTTO 25

La porzione immobiliare oggetto di stima, foglio 9 mapp. 504, è allo stato dei luoghi una strada di accesso, interna alla recinzione, di pertinenza del compendio immobiliare residenziale, censita al Catasto Terreni come seminativo irriguo di 370 mq.

Le quote di proprietà, regolate dalla tabella millesimale di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato, con atto in data 13.10.2009 rep. 3052/2070 Notaio Luca Di Lorenzo di Piacenza, registrato a Piacenza il 15.10.2009 al n. 3628, sono le seguenti:

- [REDACTED] proprietà 20903/50000
- [REDACTED] proprietà 8194/200000
- [REDACTED] proprietà 211037/1500000
- Immobiliare S.r.l., 01815410160, proprietà 12291/50000
- [REDACTED] proprietà 8194/200000
- [REDACTED] proprietà 4097/100000
- [REDACTED] proprietà 9030/100000
- [REDACTED] proprietà 4097/100000.

L'unità immobiliare oggetto di stima *si può così valutare*:

Si reputa che il valore di mercato dell'immobile sia nullo in quanto pertinenziale al compendio immobiliare.

La società Immobiliare S.r.l. cederà a titolo gratuito la propria quota di 12291/50000, ripartita in parti uguali, agli acquirenti dei Lotti 20, 21 ,22 della presente perizia.

• Conclusione

Alla data del 16 febbraio 2016 il valore dell'immobile oggetto di stima di proprietà della società IMMOBILTRE S.R.L., ubicato in Comune di Podenzano, località Turro e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 9 mappale 504 corrisponde a:

0,00 € (= zero/00 euro)



11. Conclusioni

A seguito di quanto relazionato nei capitoli precedenti e dopo aver esaminato obiettivamente i criteri di indagine e valutazione adottati, si ritiene di poter affermare che alla data del 16 febbraio 2016 i valori degli immobili oggetti di stima, di proprietà della società IMMOBILTRE S.R.L., ubicati in Comune di Podenzano (Pc), in Località Turro, e distinti al Catasto Fabbricati come precedentemente descritto, siano così elencabili:

• LOTTO 20	200.000,00 €
(= duecentomila/00 euro)	
• LOTTO 21	202.000,00 €
(= duecentoduemila/00 euro)	
• LOTTO 22	202.000,00 €
(= duecentoduemila/00 euro)	
• LOTTO 23	0,00 €
(= zero/00 euro)	
• LOTTO 24	0,00 €
(= zero/00 euro)	
• LOTTO 25	0,00 €
(= zero/00 euro)	

Ritiene la sottoscritta, rassegnando l'incarico, che detti valori siano congrui e cautelativi per la piena tutela degli interessi di coloro cui la presente perizia è rivolta.

Bergamo, 16 febbraio 2016

Il Consulente Tecnico

Dott. Arch. Valentina Tagliaferri



A handwritten signature in black ink that reads "Valentina Tagliaferri".



Allegati:

All. A	Ortofoto - Inquadramento territoriale -	
All. B	Estratto mappa	
All. C	Ortofoto	
All. D	Piano Strutturale Comunale - stralcio elaborato	
All. E	Lotto 20	- foglio 9, mappale 523, sub. 4 e 5
All. F	Lotto 21	- foglio 9, mappale 523, sub. 6 e 7
All. G	Lotto 22	- foglio 9, mappale 523, sub. 8 e 9
All. H	Lotto 23	- foglio 9, mappale 523, sub. 14
All. I	Lotto 24	- foglio 9, mappale 534
All. L	Lotto 25	- foglio 9, mappale 504

