

**PERIZIA DI STIMA FALLIMENTO
MILANO COSTRUZIONI s.r.l.**

**Curatori fallimentare: dott. Salvatore Caltabiano
dott. Anna Maria Chiodaroli**

1. PREMESSA.

La sottoscritta arch. Agata Sfulcini, nata a Piacenza il 21.3.1970, libero professionista con studio in Rivergaro, Piazza Dante n. 24, a seguito di incarico ricevuto dai curatori fallimentari Dott. Anna Maria Chiodaroli ed Dott. Salvatore Caltabiano di procedere alla stima di alcuni beni immobili in capo alla Milano Costruzioni S.r.l. espone quanto segue:

- la scrivente ha eseguito tre sopralluoghi in data 2.2.2023 presso l'immobile in San Giorgio Piacentino ed in data 10.2.2023 e 17.2.2023 presso l'immobile sito in Comune di Carpaneto Piacentino al fine di documentare fotograficamente lo stato dei luoghi.

La documentazione fotografica prodotta è allegata in parte alla presente relazione;

- la scrivente inoltre ha avuto accesso alla banca dati dei seguenti pubblici uffici:

- Agenzia del territorio di Piacenza, allo scopo di verificare i dati catastali degli immobili;
- Ufficio Tecnico del comune di S. Giorgio Piacentino (Pc) e del Comune di Carpaneto Piacentino al fine di raccogliere informazioni relative alla classificazione urbanistica degli immobili.

La documentazione raccolta è allegata alla presente relazione.

2. BENI IMMOBILI

2.1 Beni immobili in località Case dell'Ogone di Godi, Comune di San Giorgio P.no.

2.1.1 Informazioni Generali

Consistono in un complesso costituito da fabbricati e aree inedificate di pertinenza circostanti, posto a circa 4 km dal capoluogo lungo la strada provinciale che collega San Giorgio con Ponte dell'Olio, nelle vicinanze dell'Aeroporto di San Damiano.

A) Fabbricati.

Fabbricato n.1

Identificazione catastale. Catasto Fabbricati di S. Giorgio P.no.

foglio 27, particella 157 sub 1, cat C/2, classe 1, mq 907, rendita € 1.920,55

Descrizione.

Consiste in un capannone prefabbricato, edificato nel 1989.

Forma rettangolare di lati 40,60 x 19,40 per una superficie lorda di mq 790 circa. Altezza interna m 7. Struttura portante in c.a., tamponamenti in blocchi di cemento splittati, serramenti metallici con vetri u-glass e pavimenti in battuto di cemento.

La porzione est del capannone, che misura in pianta m 32,0 x m 19,4 = mq 620,80 serve come deposito di attrezzi e mezzi d'opera.

Nella porzione ovest che misura in pianta m 8,6 x 19,4 = mq 166,84 è stato realizzato un soppalco con carpenteria metallica in modo da ottenere due piani.

Al primo piano, a cui si accede con una scala metallica, sono stati realizzati degli uffici nel 2007. Finiture: pavimenti sopraelevati in ceramica, serramenti esterni in alluminio anodizzato con vetri termici; pareti divisorie in cartongesso; controsoffitto in cartongesso; impianto idrosanitario, elettrico, riscaldamento e condizionamento.

Al piano terreno c'è un locale a uso deposito e autorimessa, con le stesse finiture del capannone.

Sul lato ovest del capannone si trova una pensilina, che misura in pianta m 8,9 x 12,6 = mq 112,14 con struttura in c.a. e manto di copertura in fibrocemento, che copre uno spazio riservato a impianto di distribuzione di carburante con vasca interrata e pavimentazione in autobloccanti in cls.

Provvedimenti autorizzativi.

Capannone.

Concessione edilizia n.18/89 del 15.04.1989 e successiva variante 18/89 bis del 15.05.1989.

Uffici.

Permesso di costruire n.25 del 16.08.2007.

Non è stata comunicata al comune la fine lavori. È stato constatato che la suddivisione interna realizzata è diversa da quella risultante dal progetto e dalle planimetrie catastali. Non c'è però aumento di superficie utile e pertanto la cosa può essere sanata con un esborso molto ridotto.

Fabbricato n. 2

Identificazione catastale. Catasto Fabbricati di S. Giorgio P.no.

foglio 27, particella 160, Cat. A/10, classe 1, vani 1, rendita € 149,77

Consiste nel solo vano scale, di proprietà della Milano costruzioni essendo lo stesso costruito sul terreno di pertinenza del fabbricato 1), ma facente parte di un fabbricato ad uso uffici, articolato su due piani fuori terra ed un sottotetto, di proprietà di terzi (mappale 101 sub. 3 intestato catastalmente a Idea Building S.r.l.).

Il vano scala è utilizzato dai medesimi terzi per accedere ai loro uffici.

Detto vano scale non ha valore commerciale ai fini della presente stima e viene escluso dalla stessa, inoltre, si evidenzia che tale particella non è indicata nella concessione edilizia.

Quindi l'eventuale acquirente dovrà richiedere al Comune un provvedimento di sanatoria (sia per il piano sottotetto, che per il corpo antistante).

B) Terreni.

Costituiscono l'area di sedime dei fabbricati e l'area circostante di pertinenza.

Identificazione catastale. Catasto terreni di S. Giorgio P.no.

fgl	27	particella	69	seminativo arboreo	mq	2.865
fgl	27	particella	70	bosco misto	mq	300
fgl	27	particella	139	seminativo	mq	2.370
fgl	27	particella	157	ente urbano	mq	904

In totale mq 6.439.

Detta area è recintata verso il fronte strada provinciale e gli adiacenti fabbricati di proprietà di terzi. È recintata sui lati e aperta sul fondo. Serve sostanzialmente come piazzale per gli automezzi della ditta. È inghiaiaata e in buona parte bitumata.

C) Impianto di distribuzione di carburante con vasca interrata e pavimentazione in autobloccanti in cls.

2.1.2 Classificazione Urbanistica degli immobili di Godi.

Nel Comune di San Giorgio P.no è tuttora vigente il Piano Strutturale Comunale approvato con delibera del C.C. n. 55 del 2012 ed il Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con delibera del C.C. n. 54 del 2013.

Tali strumenti classificano: le particelle 70, 69 e 157 nel Territorio urbanizzato – Ambito specializzati per attività produttive ad eccezione di una fascia di rispetto posta in adiacenza all'acqua pubblica; la particella 139 quale Territorio urbanizzabile per insediamenti produttivi.

L'area urbanizzata consente la edificazione secondo l'indice UF = 0,5 mq/mq.

Mentre l'area urbanizzabile (anzidetta di espansione) sarà soggetta a procedure più lunghe di approvazione.

Tutta l'area inoltre è ricompresa nell'ambito di rispetto di acqua pubblica e quindi soggetta al vincolo imposto con la D.L. 42/2004 (Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

E' opportuno inoltre sottolineare come sia in corso di redazione il Piano Urbanistico Generale che potrebbe prevedere diversi scenari.

2.1.3 Valutazione degli immobili di Godi.

Come ben noto a tutti gli operatori, la situazione attuale del mercato immobiliare è caratterizzata da assoluta stasi nelle operazioni di compravendita, soprattutto per gli immobili a destinazione produttiva.

Si indicano pertanto valori unitari, quali risultano da fonti di informazioni disponibili (agenzia del territorio, agenzie immobiliari, atti notarili ecc.), che fanno riferimento a situazioni "normali".

È molto probabile, però, se il mercato immobiliare e in generale la congiuntura economica non si normalizzano, che eventuali aste vadano deserte.

A) Fabbricati

Capannone	mq					
porzione ovest – deposito	mq	620,80	x €/mq	250,00	= €	155.200
porzione est – PT –	mq	166,84	x €/mq	250,00	= €	41.710
porzione est – P1 – uffici	mq	166,84	x €/mq	500,00	= €	83.420
Pensilina	mq	112,14	x €/mq	100,00	= €	11.214
Totale					= €	291.544

Valutazione arrotondata € 290.000

Nella valutazione dei fabbricati è stata compresa anche la valutazione delle aree di sedime e pertinenza come da indice.

B) Terreni

La superficie complessiva del complesso (area di sedime e area di pertinenza) di mq 6.439. Si ritiene, ai fini della presente stima, di ritenere valide le previsioni del P.S.C. in quanto il P.U.G. dovrebbe riconfermare le previsioni dello strumento vigente e quindi di ritenere il complesso inserito parte in zona produttiva urbanizzata e parte in zona produttiva urbanizzabile.

Poiché la superficie utile finora realizzata (depositi e uffici) è di mq 954, considerato l'indice UF = 0,5 mq/mq è stata finora utilizzata una potenzialità edificatoria di mq $954 / 0,5 = 1.908$.

Area urbanizzata produttiva residua (parte mappali 69, 70, 157) al netto del rispetto e della porzione già utilizzata: mq. 1000 circa

Tenuto conto che si tratta di terreno inghiaiato e in buona parte anche asfaltato si ritiene, nonostante il difficile momento che attraversa il mercato edilizio, di attribuire una valutazione di € /mq 30,00 alla residua superficie edificabile.

Area urbanizzabile (mappale 139): mq. 2370

Tenuto conto che necessita di uno strumento di pianificazione ulteriore e la perdita di aree di perequazione, si ritiene di attribuire una valutazione di €/mq. 15,00.

Area produttiva urbanizzata	mq	1000	x €/mq	30,00	= €	30.000,00
Area produttiva urbanizzabili	mq	2370	x €/mq	15,00	= €	35.550,00

Valutazione arrotondata € 65.000,00

C) Impianto di distribuzione di carburante con vasca interrata e pavimentazione in autobloccanti in cls.

Dai documenti in atti risulta avere circa 15 anni.

Viene valutato a corpo € 10.000,00

In sintesi, **valutazione dei beni immobili in località Case dell'Ogone di Godi**

Fabbricati	€	290.000
Terreni edificabili	€	65.000

Impianto carburante	€	10.000

	€	365000,00

2.2 Beni in Comune di Carpaneto.

2.2.1 Informazioni Generali

Consistono in una unità immobiliare a uso abitativo, comprendente un appartamento articolato su due piani, con annessa area scoperta di proprietà esclusiva, facente parte di un complesso immobiliare sito nella frazione Ciriano del Comune di Carpaneto, a circa 4 km dal capoluogo.

Identificazione catastale. Catasto Fabbricati di Carpaneto Piacentino.

foglio 24 particella 306, sub 25, cat A/2, classe 3, vani 6, rendita € 387,34

Indirizzo: località Ciriano, piano T-1

Regolarità Urbanistico - edilizia Urbanistica.

Il complesso immobiliare in cui è inserita l'unità immobiliare in argomento, ottenuto dalla ristrutturazione di un preesistente complesso di fabbricati rustici e colonici, è stato realizzato a mezzo D.I.A. n.662 n. D35/2005 prot n. 3641 in data 05.03.2005; n.662 n. D1/2009 prot. n.27 in data 02.01.2009. Inizio lavori 05.04.2005; fine Lavori 23.02.2009. Certificato di abitabilità in data 14.05.2009.

Provenienza.

L'unità Immobiliare è stata acquistata con atto notaio Giuseppe Rocca, rep. 57300/24373 in data 15.06.2009 dalla ditta costruttrice F.Ili Tosca s.r.l. con sede in Piacenza, via Chiappini 14. Il prezzo indicato nel rogito è stato di € 185.000,00

Descrizione.

L'appartamento è articolato su due piani fuori terra: Comprende una zona giorno (soggiorno, cucina, bagno e disimpegno) al piano terra e una zona notte (due camere da letto, due bagni e disimpegno) al primo piano. È esteso complessivamente commerciali mq 113 circa. L'area scoperta esterna di proprietà esclusiva è estesa mq 246.

Le finiture sono di livello medio e l'immobile è rimasto disabitato per 15 anni.

2.4.2 Valutazione dei beni in comune di Carpaneto.

Appartamento	mq	113	x €/mq	1.300,00	= €	146.900
Area esclusiva	mq	246	x €/mq	20,00	= €	4.920
Totale					= €	151.820

Arrotondato a € 150.000,00.

In fede.

Rivergaro, lì 17.05.2023

Il Perito stimatore
(Arch. Agata Sfulcini)

