



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

140/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDITO VALTELLINESE S.P. A.

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/03/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ENRICA SCHIAVI

CF: SCHNRC66E69B643I

con studio in PIACENZA (PC) VIA SANT'EUFEMIA 21

telefono: 00390523320843

fax: 00390523320843

email: enrica.schiavi@alice.it

PEC: enrica.schiavi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a BESENZONE Via Boscarella 60, della superficie commerciale di **8.720,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Capannone industriale/artigianale ad un piano fuori terra di superficie coperta pari a circa 8.720 mq con spogliatoio, servizi, tettoia esterna e pozzo; posto in zona isolata insistente su un lotto di terreno di forma irregolare avente superficie di 34.476mq recintato e pavimentato in parte, dotato di ampio accesso carraio direttamente dalla strada comunale.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 43 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 14.750,01 Euro, indirizzo catastale: Via Boscarella, 60, piano: T, intestato a S.r.l. C.F.
Coerenze: a NORD con Sub.2, ad EST con Via Boscarella, a SUD con Mapp. 25 ed ad OVEST con Strada Vicinale dell'Arsura e Mapp.25.
- foglio 15 particella 43 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 10.793,95 Euro, indirizzo catastale: Via Boscarella, 60, piano: T, intestato a S.r.l. C.F.
Coerenze: a NORD con Mapp. 58, 59, 60 e 67, ad EST con Via Boscarella, a SUD con Sub.1 ed ad OVEST con Strada Vicinale dell'Arsura.
- foglio 15 particella 43 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 2090 mq, indirizzo catastale: Via Boscarella, 60, piano: T, intestato a
Coerenze: a NORD con Mapp.58, ad EST con Mapp.60, a SUD con Sub.2 ed ad OVEST con Strada Vicinale dell'Arsura
Si precisa che la planimetria catastale abbinata risulta invertita rispetto alla banca dati con il Sub.3 (vedi paragrafo relativo alla conformità catastale)
- foglio 15 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 34476, indirizzo catastale: Via Boscarella, 60, piano: T, intestato a C.F.

Coerenze: a NORD con Mapp.58, 60, 59 e 67, ad EST con Via Boscarella, a SUD con Mapp.25 ed ad OVEST con Strada Vicinale dell'Arsura

B ufficio a BESENZONE Via Boscarella 60, della superficie commerciale di **343,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Palazzina ad uso uffici in corpo indipendente, su due piani fuori terra e piano interrato adibito a cantine e box, posto all'interno del complesso industriale di cui al punto precedente.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 44 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 65,80 Euro, indirizzo catastale: Via Boscarella, 60, piano: S1, intestato a

Coerenze: a NORD con Mapp.43 Sub.1, ad EST con Via Boscarella, a SUD con Via Boscarella e Sub.4 ed ad OVEST con Mapp.25 e Sub.4.
- foglio 15 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 154, indirizzo catastale: Via Boscarella, 60, piano: T



Coerenze: a NORD con Mapp.43, ad EST con Mapp.43, a SUD con Mapp.43 ed ad OVEST con Mapp.43

- foglio 15 particella 43 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 12,5 vani, rendita 2.065,83 Euro, indirizzo catastale: Via Boscarella, 60, piano: S1 - T - 1, intestato a

Coerenze: a NORD con Sub.1, ad EST con Via Boscarella, a SUD con Via Boscarella e Mapp.25 ed ad OVEST con Mapp.25

Subalterno graffato al Mapp.44 Sub.5. Si precisa che la planimetria catastale abbinata risulta invertita rispetto alla banca dati con il Sub.4 (vedi paragrafo relativo alla conformità catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.063,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.469.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.974.000,00
Data della valutazione:	02/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

SERVITU DI PASSAGGIO, stipulata il 05/09/1996 a firma di Notaio TOSCANI Massimo ai nn. 100167 di repertorio, trascritta il 03/10/1996 a PIACENZA ai nn. 9237/7138, a favore di ENEL S.p.a., contro [REDACTED] derivante da scrittura privata con sottoscrizioni autenticate

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2015 a firma di Notaio CORTUCCI DARIO ai nn. 39618/16527 di repertorio, iscritta il 27/11/2015 a PIACENZA ai nn. 13913/1689, a favore di CREDITO



VALTELLINESE SOC. COOP. C.F.00043260140, contro
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 2700000.

Importo capitale: 1500000.

Durata ipoteca: 6 anni e 11 mesi.

La formalità è riferita solamente a Fg. 15 mapp. 43 sub. 1, 2, 3 (graffato con mapp.44 sub.5), 4 e mapp.44 sub. 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 25/09/2019 a PIACENZA ai nn. 12065/8603, a favore di CREDITO VALTELLINESE S.p.a. C.F. 00043260140, contro

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di conferimento in società (dal 28/05/2002), con atto stipulato il 28/05/2002 a firma di Notaio BRUNETTI Carlo ai nn. 17667 di repertorio, trascritto il 01/07/2002 a PIACENZA ai nn. 7938/5640.
Il titolo è riferito solamente a Mapp. 43 Sub. 1 e 4

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 11/03/2004), con atto stipulato il 11/03/2004 a firma di Notaio BRUNETTI Carlo ai nn. 21872/5553 di repertorio, trascritto il 12/03/2004 a PIACENZA ai nn. 4237/3162.
Il titolo è riferito solamente a Mapp. 43 Sub.2

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 30/12/2009), con atto stipulato il 30/12/2009 a firma di Notaio BRUNETTI Carlo ai nn. 35570/12185 di repertorio, trascritto il 22/01/2010 a PIACENZA ai nn. 980/717.
Il titolo è riferito solamente a Mapp. 43 Sub.3 e Mapp. 44 Sub. 5 e 6

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di fusione (fino al 21/09/2001), con atto stipulato il 06/10/1998 a firma di Notaio GUARDAMAGNA Carlo ai nn. 37911/6198 di repertorio, trascritto il 17/10/1998 a PIACENZA ai nn. 9711/7274.
Il titolo è riferito solamente a Mapp. 43 Sub. 2

per la quota di 1/1, in forza di Atto di fusione (fino al 21/09/2001), con atto stipulato il 06/10/1998 a firma di Notaio GUARDAMAGNA Carlo ai nn. 37911/6198 di repertorio, trascritto il 17/10/1998 a PIACENZA ai nn. 9711/7274.
Il titolo è riferito solamente a Mapp. 43 Sub. 3 e Mapp. 44 Sub. 5 e 6

per la quota di 1/1, in forza di Atto di fusione (fino al 21/09/2001), con atto stipulato il 06/10/1998 a firma di Notaio GUARDAMAGNA Carlo ai nn. 37911/6198 di



repertorio, trascritto il 17/10/1998 a PIACENZA ai nn. 9711/7274.

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 43 Sub. 1 e 4

per la quota di 1/1, in forza di Conferimento in società (dal 08/02/2000 fino al 21/12/2009), con atto stipulato il 08/02/2000 a firma di Notaio GUARDAMAGNA Carlo ai nn. 44966/6864 di repertorio, trascritto il 03/03/2000 a PIACENZA ai nn. 2194/1515.

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 43 Sub. 2

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Conferimento in Società (dal 08/02/2000 fino al 21/12/2001), con atto stipulato il 21/12/2001 a firma di Notaio GUARDAMAGNA Carlo ai nn. 44966/6864 di repertorio, trascritto il 03/03/2000 a PIACENZA ai nn. 2194/1515.

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 43 Sub. 3 e Mapp. 44 Sub. 5 e 6

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Conferimento in Società (dal 08/02/2000 fino al 11/03/2004), con atto stipulato il 21/09/2001 a firma di Notaio GUARDAMAGNA Carlo ai nn. 44966/6864 di repertorio, trascritto il 03/03/2000 a PIACENZA ai nn. 2194/1515.

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 43 Sub. 1 e 4

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2001 fino al 28/05/2002), con atto stipulato il 21/12/2001 a firma di Notaio BRUNETTI Carlo ai nn. 16589 di repertorio, trascritto il 12/01/2002 a PIACENZA ai nn. 400/304.

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 43 Sub.1 e 4

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 21/12/2001 fino al 28/10/2008), con atto stipulato il 21/12/2001 a firma di Notaio BRUNETTI Carlo ai nn. 16587 di repertorio, trascritto il 18/01/2002 a PIACENZA ai nn. 683/520.

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 43 Sub. 3 e Mapp. 44 Sub. 5 e 6

per la quota di 1/1, in forza di Conferimento in società (dal 28/10/2008 fino al 30/12/2009), con atto stipulato il 28/10/2008 a firma di Notaio AGOSTINI Manuela ai nn. 61761/8874 di repertorio, trascritto il 09/12/2008 a PIACENZA ai nn. 19822/12938.

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 43 Sub. 3 e Mapp. 44 Sub. 5 e 6.

Ultima rettifica con Atto Notaio Agostini Manuela rep. n°65803/10188, trascritta a PIACENZA il 19/10/2010 ai nn.14699/9961

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **7/2001**, intestata a Rag. , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, presentata il 03/09/2001 con il n. 1884 di protocollo, agibilità del 09/09/2001 con il n. 2955 di protocollo.

Cambio di destinazione d'uso da residenziale ad ufficio.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **09/88**, intestata a ., per lavori di REALIZZAZIONE CAPANNONI, presentata il 05/04/1988 con il n. 09/88 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **13/97**, intestata a , per lavori di REALIZZAZIONE SPOGLIATOI, presentata il 03/07/1997 con il n. 1996 di protocollo.

Opera non realizzata.

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **1/1977**, intestata a , per lavori di AMPLIAMENTO DI CAPANNONE AD USO DEPOSITO, presentata il 09/02/1977 con il n. 1/1977 di protocollo, agibilità del 13/11/1990 con il n. 3158 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA N. **34/2006**, intestata a , per



lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 19/12/2006 con il n. 2749 di protocollo
RICHIESTA AUTORIZZAZIONE LAVORI DI MANUTENZIONE IMMOBILIARE N. 547, intestata
a per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il
01/03/1988 con il n. 547 di protocollo.

Lavori di: tamponamento 3 aperture, sostituzione canale di gronda ed esecuzione rappezzi
all'intonaco.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1148, intestata a Dott. per lavori di
RISTRUTTURAZIONE CAPANNONE, presentata il 17/05/1977 con il n. 1148 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 1/2000, intestata a Ing. per lavori di
MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 08/02/2000 con il n. 386 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 6/2001, intestata a p.a., per
lavori di ESECUZIONE NUOVO ACCESSO CARRAIO, presentata il 03/09/2001 con il n. 1602 di
protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 5/2001, intestata a a., per
lavori di TINTEGGIATURA ESTERNA, presentata il 03/09/2001 con il n. 1601 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 14/2002, intestata a I S.p.a., per
lavori di REALIZZAZIONE RECINZIONE METALLICA, presentata il 13/11/2002 con il n. 609 di
protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 2/88, intestata a ., per lavori di
MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 01/03/1988 con il n. 547/44 di protocollo

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 18/05/1962, intestata a ., per lavori di
REALIZZAZIONE CAPANNONE, presentata il 18/05/1962, rilasciata il 05/07/1962, agibilità del
05/10/1976

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PSC vigente l'immobile ricade in zona Insediamenti esistenti di carattere artigianale e industriale
esterni agli abitati Art.13

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PER QUANTO RIGUARDA I CAPANNONI LA
POSIZIONE DI ALCUNE FINESTRE E LA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISULTANO
NON CONFORMI AI PROGETTI PRESENTATI IN COMUNE.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. IN SANATORIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. IN SANATORIA: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 SETTIMANE

Questa situazione è riferita solamente a Capannoni censiti al Fg. 15 Mapp. 43 Sub. 1 e 2

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PER QUANTO RIGUARDA LA PALAZZINA AD USO
UFFICI LA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E LA POSIZIONE DI ALCUNI FINESTRATI
RISULTANO NON CONFORMI AI PROGETTI PRESENTATI IN COMUNE.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. IN SANATORIA



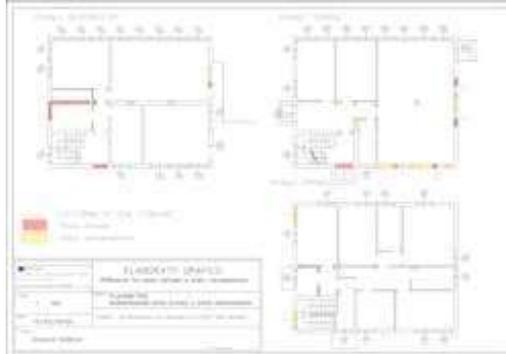
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. IN SANATORIA: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 SETTIMANE

Questa situazione è riferita solamente a Palazzina ad uso uffici censita al Fg. 15 Mapp. 43 Sub. 3 graffato al Mapp.44 Sub.5 e U.I. Fg.15 Mapp. 44 Sub.6 (box)



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PER QUANTO RIGUARDA I CAPANNONI LA DISPOSIZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISULTANO NON CONFORMI ALLE PLANIMETRIE CATASTALI.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO CATASTALE CON VARIAZIONE DOCFA.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 SETTIMANE

Questa situazione è riferita solamente a Capannoni censiti al Fg. 15 Mapp. 43 Sub. 1 e 2

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PER QUANTO RIGUARDA LA PALAZZINA UFFICI GLI SPAZI INTERNI RISULTANO NON CONFORMI ALLE PLANIMETRIE CATASTALI. INOLTRE LA PLANIMETRIA ABBINATA RISULTA INVERTITA RISPETTO ALLA BANCA DATI CON IL SUB.4.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO CATASTALE CON VARIAZIONE DOCFA ED ISTANZA DI CORRETTA ATTRIBUZIONE SCHEDA.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

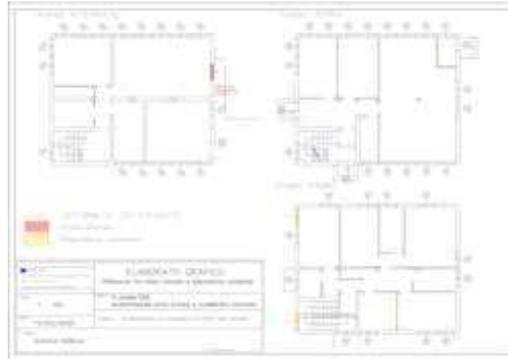
Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 SETTIMANE

Questa situazione è riferita solamente a Palazzina ad uso uffici censita al Fg. 15 Mapp. 43 Sub. 3 graffato al Mapp.44 Sub.5 e U.I. Fg.15 Mapp. 44 Sub.6 (box)





Sono state rilevate le seguenti difformità: PER QUANTO RIGUARDA L'AREA URBANA LA PLANIMETRIA CATASTALE ABBINATA RISULTA INVERTITA RISPETTO ALLA BANCA DATI CON L'U.I. CENSITA AL FG.15 MAPP.43 SUB.3.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ISTANZA DI CORRETTA ATTIBUZIONE SCHEDA.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE: € 800,00

Questa situazione è riferita solamente a area urbana censita al Fg.15 Mapp.43 Sub.4

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BESENZONE VIA BOScareLLA 60

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a BESENZONE Via Boscarella 60, della superficie commerciale di **8.720,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Capannone industriale/artigianale ad un piano fuori terra di superficie coperta pari a circa 8.720 mq con spogliatoio, servizi, tettoia esterna e pozzo; posto in zona isolata insistente su un lotto di terreno di forma irregolare avente superficie di 34.476mq recintato e pavimentato in parte, dotato di ampio accesso carraio direttamente dalla strada comunale.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 43 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 14.750,01 Euro, indirizzo catastale: Via Boscarella, 60, piano: T, intestato a

Coerenze: a NORD con Sub.2, ad EST con Via Boscarella, a SUD con Mapp. 25 ed ad OVEST con Strada Vicinale dell'Arsura e Mapp.25.

- foglio 15 particella 43 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 10.793,95 Euro, indirizzo catastale: Via Boscarella, 60, piano: T, intestato a

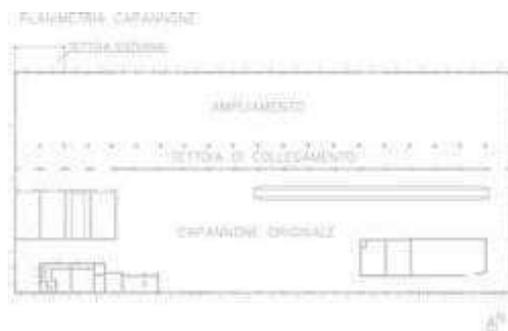
Coerenze: a NORD con Mapp. 58, 59, 60 e 67, ad EST con Via Boscarella, a SUD con Sub.1 ed



ad OVEST con Strada Vicinale dell'Arsura.

- foglio 15 particella 43 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 2090 mq, indirizzo catastale: Via Boscarella, 60, piano: T, intestato a
Coerenze: a NORD con Mapp.58, ad EST con Mapp.60, a SUD con Sub.2 ed ad OVEST con Strada Vicinale dell'Arsura
Si precisa che la planimetria catastale abbinata risulta invertita rispetto alla banca dati con il Sub.3 (vedi paragrafo relativo alla conformità catastale)
- foglio 15 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 34476, indirizzo catastale: Via Boscarella, 60, piano: T, intestato a

Coerenze: a NORD con Mapp.58, 60, 59 e 67, ad EST con Via Boscarella, a SUD con Mapp.25 ed ad OVEST con Strada Vicinale dell'Arsura



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fiorenzuola D'Arda). Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone industriale indipendente ubicato in Comune di Besenzone (PC) Via Boscarella n°60 in zona isolata a carattere agricolo, avente superficie coperta totale di **8.720 mq ca**, insistente su un lotto di terreno di forma irregolare avente superficie lorda **34.476 mq** completamente recintato e pavimentato in parte in asfalto, dotato di ampio accesso carraio direttamente dalla strada comunale.

L'immobile in oggetto è costituito da due distinti corpi di fabbrica di diversa tipologia ed epoca costruttiva, adiacenti e paralleli tra loro, collegati da una tettoia di collegamento.

1. **il Capannone originale** risalente come epoca costruttiva al 1930 è costituito da una struttura a doppia campata in travi reticolari metalliche sostenute da pilastri di cemento armato a



passo variabile avente dimensione in pianta pari a 138m x 35m e altezza al colmo pari a 9,00mt; i tamponamenti in muratura intonacata e copertura in lastre di cemento amianto (eternit), serramenti metallici e pavimentazione in cemento. Internamente sono stati ricavati alcuni locali ad uso servizi, spogliatoi e bagni e risultano ancora presenti un forno a tunnel per la cottura dei laterizi, ed alcune celle di essiccazione risalenti all'epoca costruttiva del fabbricato.

2. **l'Ampliamento** risalente al 1977 realizzato in adiacenza sul lato nord al capannone originario e costituito da una struttura prefabbricata composta da pilastri e travi in cemento armato e tamponamento con muratura in blocchi intonacati esternamente ed avente dimensione dimensionale planimetrica 138m x 27m ed altezza sottotrave pari a 7,50mt comprendente anche la tettoia di collegamento tra i due distinti corpi di fabbrica; la copertura è costituita in pannelli prefabbricati di laterocemento e sovrastante lastre di cemento-amianto (eternit), serramenti metallici e pavimentazione in cemento. Dotato di carro ponte funzionante ad un'altezza di 6,00mt sono stati ricavati alcuni locali ad uso servizi, spogliatoi e bagni per un totale di 150mq.
3. **tettoia metallica** esterna posta in aderenza al lato NORD del capannone avente superficie di 100,00mq ca.

Il grado complessivo di finitura del capannone originale è scarso e lo stato di manutenzione è sufficiente.

Il grado complessivo di finitura dell'ampliamento è scarso e lo stato di manutenzione è sufficiente.





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CAPANNONE	8.720,00	x	100 %	=	8.720,00
Totale:	8.720,00				8.720,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Indirizzo: FIORENZUOLA D'ARDA

Superfici principali e secondarie: 6300

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 2.200.000,00 pari a 349,21 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Indirizzo: MONTICELLI

Superfici principali e secondarie: 3206

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.050.000,00 pari a 327,51 Euro/mq

COMPARATIVO 3



Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Indirizzo: CAORSO
Superfici principali e secondarie: 361
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 457,06 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Indirizzo: CASTELVETRO P.NO
Superfici principali e secondarie: 1100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 396.000,00 pari a 360,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Indirizzo: FIORENZUOLA D'ARDA
Superfici principali e secondarie: 3440
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 1.340.000,00 pari a 389,53 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Indirizzo: FIORENZUOLA D'ARDA
Superfici principali e secondarie: 700
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 255.000,00 pari a 364,29 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore medio di mercato dell'immobile in oggetto sono stati ricercati, attraverso diverse fonti quali annunci immobiliari e valore OMI, i prezzi di vendita di capannoni simili ricompresi in una zona circoscriziona di 30km per dimensione, condizioni manutentive, funzione e per dotazioni e si è ricavata la tabella di cui sopra ricavando così un valore medio di **350euro/mq**; si precisa che nella media è stato inserito anche il valore OMI di 232,00euro/mq.

In considerazione dei seguenti aspetti :

- posizione isolata e collegamenti: la Via Boscarella risulta non di facile viabilità per il grado di manutenzione e per la larghezza non superiore agli 8mt che rende non agevole il collegamento con mezzi industriali
- Cabina ENEL all'interno del capannone originale con conseguente diritto di passaggio
- presenza di copertura in Eternit della quale non è dato conoscere la compattezza
- la diversa epoca costruttiva ed il diverso grado di finitura e di manutenzione dei due capannoni



si decide di decurtare il valore del medio del capannone originale del 40% e dell'ampliamento del 20% ricavando così un valore medio di **210 euro/mq** per il capannone originario e di **350 euro/mq** per l'ampliamento

Il lotto viene così valutato:

1. Capannone origina di 4.870,00mq costituito da due corpi di fabbrica adiacenti = 4.870,00mq x 210euro/mq = **1.022.700,00 euro**;
2. Ampliamento del 1977 di 2.880,00mq con tettoia di collegamento di 870,00mq = 3.750,00mq x 350euro/mq = **1.312.500,00 euro**;
3. Tettoia metallica esterna di 100,00mq = 100,00mq x 50euro/mq = **5.000,00 euro**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.340.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.340.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.340.200,00**

BENI IN BESENZONE VIA BOScareLLA 60

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO B

ufficio a BESENZONE Via Boscarella 60, della superficie commerciale di **343,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Palazzina ad uso uffici in corpo indipendente, su due piani fuori terra e piano interrato adibito a cantine e box, posto all'interno del complesso industriale di cui al punto precedente.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 44 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 65,80 Euro, indirizzo catastale: Via Boscarella, 60, piano: S1, intestato a

Coerenze: a NORD con Mapp.43 Sub.1, ad EST con Via Boscarella, a SUD con Via Boscarella e Sub.4 ed ad OVEST con Mapp.25 e Sub.4.

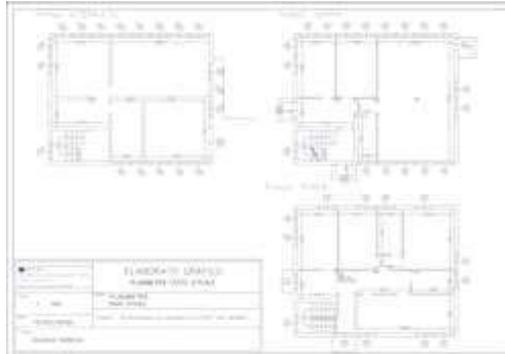
- foglio 15 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 154, indirizzo catastale: Via Boscarella, 60, piano: T
Coerenze: a NORD con Mapp.43, ad EST con Mapp.43, a SUD con Mapp.43 ed ad OVEST con Mapp.43

- foglio 15 particella 43 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 12,5 vani, rendita 2.065,83 Euro, indirizzo catastale: Via Boscarella, 60, piano: S1 - T - 1, intestato a

Coerenze: a NORD con Sub.1, ad EST con Via Boscarella, a SUD con Via Boscarella e Mapp.25 ed ad OVEST con Mapp.25

Subalterno graffato al Mapp.44 Sub.5. Si precisa che la planimetria catastale abbinata risulta invertita rispetto alla banca dati con il Sub.4 (vedi paragrafo relativo alla conformità catastale)





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fiorenzuola D'Arda). Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Palazzina ad uso uffici in corpo accessorio indipendente su due piani fuori terra e piano interrato adibito a cantine e box auto posto all'interno del complesso industriale di cui al punto precedente.

L'immobile in oggetto, costituito da due piani fuori terra adibiti interamente ad uffici ed uno interrato che risultano così costituiti: piano interrato 3 ripostigli, 1 locale caldaia ed 1 box; al piano terra 1 ingresso, 3 uffici ed 1 bagno; al piano primo 1 disimpegno, 5 uffici, 2 ripostigli e 2 bagni. I piani sono collegati tra loro da una scala interna a doppia rampa.

Il fabbricato presenta una struttura in muratura di laterizio, solaio in cemento armato, pareti interne



in laterizio, tetto in cemento armato con copertura in tegole marsigliesi. Esternamente si presenta con parti intonacate e tinteggiate e parti con mattonelle in cotto.

Le principali caratteristiche di finitura dell'appartamento sono: pavimenti piano interrato in parte in cemento ed in parte in mattonelle, al piano terra ed al piano primo in graniglia di marmo; serramenti esterni in legno a vetro semplice con tapparelle in legno, porte interni in legno; pareti interne intonacate e tinteggiate di color bianco.

L'impianto di riscaldamento risulta di tipo autonomo con caldaia funzionante a gas metano con radiatori in ghisa.

Il grado complessivo di finitura è discreto e lo stato di manutenzione è sufficiente.



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
UFFICI	343,00	x	100 %	=	343,00
Totale:	343,00				343,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La palazzina uffici, che costituisce una pertinenza in corpo isolato del complesso industriale oggetto di valutazione, è posta in adiacenza alla strada comunale ma sorge all'interno del area recintata di proprietà; il suo valore è strettamente correlato all'attività di cui fa parte, in quanto una trasformazione ad altro uso come quello residenziale appare problematico in riferimento alla posizione isolata della palazzina rispetto ai centri abitati e ai costi per la ristrutturazione.

L' Osservatorio Immobiliare di Piacenza e Provincia edito a cura di FIAIP riferito al Comune di Besenzone i sueguenti valori riferiti all'uso residenziale :

appartamenti da ristrutturare da 300 a 450 euro al mq

appartamenti in buono stato da 450 a 600 euro al mq.

Con riferiemento alla destinazione d'uso, tipologia costruttiva, epoca di costruzione e caratteristiche di finitura si ritiene prudentiale attribuire alla palazzina uffici il valore di 400,00 Euro al mq. Pertanto la stima è la seguente:

Calcolo Sup. commerciale :

Piano terra = 147 mq + Piano primo = 131 mq + Piano Interrato = 131 mq al 50% = Totale sup. commerciale **343 mq**

Valore Palazzina Uffici:

343 mq x 400 Euro/mq = **137.200,00 Euro**



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **137.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 137.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 137.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per la presente valutazione è del tipo **analitico - comparativo** e quale riferimento **i prezzi di mercato** desumibili dagli annunci immobiliari per capannoni aventi simili caratteristiche di cui la zona (Alseno, Fiorenzuola, Cortemaggior), a causa della pesante crisi economica immobiliare degli ultimi anni abbonda.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	8.720,00	0,00	2.340.200,00	2.340.200,00
B	ufficio	343,00	0,00	137.200,00	137.200,00
				2.477.400,00 €	2.477.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.469.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 493.800,00**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 329,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 871,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.974.000,00

data 02/03/2020

il tecnico incaricato
ENRICA SCHIAVI

