

TRIBUNALE DI PIACENZA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

Banca Cremonese Credito Cooperativo

contro:



R.G.E. 103/2014

Giudice: Antonino Fazio

ELABORATO PERITALE

del 26/01/2015

*Tecnico incaricato: Architetto Giovanni Battista Menzani
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Piacenza al N. 301
iscritto all'Albo del Tribunale di Piacenza*

CF: MNZGNN68R03G535K

con studio in Piacenza (PC) via Sforza Pallavicino , 1

telefono: 0523010964

fax: 0523010965

email: gbmenzani@gmail.com

email (pec): giovannibattista.menzani@archiworldpec.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa



PROCEDURA N. R.G.E. 103/2014 Piacenza

LOTTO 1

BENI IN MONTICELLI D'ONGINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Monticelli D'ongina Strada per Bertolino – Valmontana – Strada Statale n. 10 sn:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED] di **capannone industriale**, della superficie commerciale di **4.908,10** Mq.

Immobile a destinazione produttiva in corso di costruzione ubicato a Monticelli d'Ongina (Pc), Strada per Bertolino – Valmontana – Strada Statale n. 10, oltre a relativa area di pertinenza (la superficie catastale del Mapp. 154 al N.C.T. è pari a 6.780 mq).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di mt 7,85/5,00/3,00 (uffici).

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 154 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via Bertolino San Pedretto n. CM , piano: T, intestato a [REDACTED] S.r.l., con sede in Cremona, via Gramsci n. 1, C. [REDACTED] 3, quota di proprietà pari a 1/2; [REDACTED] ni S.r.l., con sede in Casalbuttano e Uniti (Cr), via Bergamo n. 7/A, C.F. [REDACTED], quota di proprietà pari a 1/2., derivante da Variazione del 07.11.2011 n. 86546.1/2011 in atti dal 07.11.2011 Protocollo n. PC0227081- VERIFICA STATO ATTUALE U. I.

Coerenze: Strada comunale del Bertolino a est, canale irriguo di cui al Mapp. 94 a sud, Mapp. 180 e 182, oltre che Subb. 2 e 3 dello stesso Mapp. 154.

Unità in corso di costruzione - senza rendita catastale.

- foglio 22 particella 154 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via Bertolino San Pedretto n. CM , piano: T, intestato a E [REDACTED] S.r.l., con sede in Cremona, via Gramsci n. 1, C.F. [REDACTED], quota di proprietà pari a 1/2; [REDACTED] n [REDACTED] S.r.l., con sede in Casalbuttano e Uniti (Cr), via Bergamo n. 7/A, C.F. [REDACTED], quota di proprietà pari a 1/2, derivante da Variazione del 07.11.2011 n. 86547.1/2011 in atti dal 07.11.2011 Protocollo n. PC0227081- VERIFICA STATO ATTUALE U. I.

Coerenze: Subb. 1 e 3 dello stesso Mapp. 154.

Unità in corso di costruzione - senza rendita catastale.

- foglio 22 particella 154 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via Bertolino San Pedretto n. CM , piano: T, intestato a E [REDACTED] S.r.l., con sede in Cremona, via Gramsci n. 1, C.F. [REDACTED] quota di proprietà pari a 1/2; [REDACTED] .l., con sede in Casalbuttano e Uniti (Cr), via Bergamo n. 7/A, C.F. [REDACTED], quota di proprietà pari a 1/2., derivante da Variazione del 07.11.2011 n. 86548.1/2011 in atti dal 07.11.2011 Protocollo n. PC0227081- VERIFICA STATO ATTUALE U. I.

Coerenze: Subb. 1 e 2 dello stesso Mapp. 154.

Unità in corso di costruzione - senza rendita catastale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Mq 4.908,10



- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 397.556,10
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 318.044,88
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 318.044,88
- Data della valutazione:	26/01/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il fabbricato in corso di costruzione è attualmente incompleto e abbandonato. Sulla porzione di fabbricato di cui ai Subb. 2 e 3 del Mapp. 154 del Fg. 22 grava un contratto di comodato d'uso gratuito a favore del Comune di Monticelli d'Ongina, anche se non è mai stata, in realtà, utilizzata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lo scrivente C.T.U. segnala che la trascrizione pregiudizievole riguarda il pignoramento della sola quota pari a 1/2 di proprietà di [REDACTED] S.r.l., mentre l'atto di pignoramento in fascicolo includeva anche la quota di proprietà di [REDACTED] S.r.l., anch'essa pari a 1/2.

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/09/2007 a firma di Notaio Dott.ssa Salomoni Mariateresa ai nn. 10050/2203 di repertorio, iscritta il 04/10/2007 a Piacenza ai nn. 3377/16467, a favore di Banca Cremonese Credito Cooperativo Soc. Coop., con sede in Casalmorano (Cr), CF. 0 [REDACTED] 1, contro E [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] r.l. (TERZO DATORE), derivante da Garanzia di mutuo .
Importo ipoteca: 1.125.000,00 Euro.
Importo capitale: 750.000,00 Euro.
Durata ipoteca: 8 anni
- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/09/2007 a firma di Notaio Dott.ssa Salomoni Mariateresa ai nn. 10051/2204 di repertorio, iscritta il 04/10/2007 a Piacenza ai nn. 3378/16467, a favore di Banca Cremonese Credito Cooperativo Soc. Coop., con sede in Casalmorano (Cr), CF. 0 [REDACTED] 1, contro R [REDACTED] ni S.r.l. ed [REDACTED] i (TERZO DATORE), derivante da Garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 1.125.000,00 Euro.
Importo capitale: 750.000,00 Euro.
Durata ipoteca: 8 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 14/03/2014 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 766 di repertorio, trascritta il 14/05/2014 a Piacenza ai nn. 3383/4508, a favore di Banca Cremonese Credito Cooperativo Soc. Coop., con sede in Casalmorano (Cr), CF. [REDACTED] 1, contro E [REDACTED] S.r.l, derivante da verbale di pignoramento



immobili.

La formalità è riferita solamente a quota di proprietà pari a 1/2.

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

Ulteriori avvertenze:

Le ditte ██████████ presentano in data 23.12.2003 (con successive integrazioni) un ambizioso Piano di Lottizzazione - denominato P.U.E. "Bertolino" - che prevede oltre al completamento di quanto in essere anche una nuova struttura di notevoli dimensioni destinata alla grande distribuzione commerciale, da ubicarsi frontestrada. Tale piano prevede inoltre una serie di imponenti opere di urbanizzazione, tra le quali un nuovo svincolo sulla Strada Statale con rotatoria, l'allargamento della Strada del Bertolino, la creazione di parcheggi, una strada sul retro per carico/scarico merci. Sempre tale piano prevede la cessione al Comune di Monticelli d'Ongina di una porzione del fabbricato da ultimarsi (ovvero i Subb. 2 e 3 del Mapp. 154), da destinarsi a Centro Sovracomunale per la Protezione Civile. Il P.U.E. "Bertolino" è approvato con Delibera del C.C. n. 29 in data 23.12.2005: tuttavia i richiedenti non lo controfirmano. In seguito, probabilmente per cercare di risolvere una situazione di stallo, il Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) ottiene comunque in comodato d'uso gratuito la porzione di fabbricato di cui sopra, rappresentata nell'elaborato planimetrico depositato in Catasto ai Subb. 2 e 3, per complessivi mq 1.500-1.550 circa (oltre a relative aree di pertinenza), con Contratto Rep. Segretario Comunale n. 3149 in data 15.05.2007, per poi realizzare all'interno di tale porzione alcune opere edilizie (in particolare, viene eseguito il soppalco oggi esistente; ma anche in questo caso si tratta di opere parziali che tuttavia portarono a una spesa ingente anche grazie a un contributo regionale approvato con Delibera G.R. n. 1029 in data 24.07.2006) in forza di un progetto approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 58 in data 19.05.2007. Il contratto, al punto 2), specifica che il comodato d'uso gratuito avrà durata fino a quando non verrà formalizzata la Convenzione urbanistica per la realizzazione del cosiddetto P.U.E. Bertolino, e conseguentemente ceduta al comodante [in realtà, il comodatario, n.d.r.] la piena proprietà dei beni stessi. Il C.T.U. evidenzia che le opere non sono mai state completate e che il Comune di fatto non ha mai preso possesso dei beni in oggetto. Inoltre, il P.U.E. Bertolino non potrà essere riproposto, così come approvato nel 2005, perchè nel frattempo - come meglio specificato altrove in perizia - è decaduta la possibilità di realizzare nell'area adiacente al capannone una struttura commerciale di grandi dimensioni (come invece previsto dal P.U.E. Bertolino). Al punto 6) dello stesso contratto il comodante si è impegnato, nel caso non venga data attuazione del P.U.E., a rimborsare al comodatario tutte le spese da quest'ultimo sostenute per la realizzazione del Centro Sovracomunale di Protezione Civile. Dunque, a giudizio del C.T.U., il Comune di Monticelli d'Ongina è creditore delle spese sostenute per l'esecuzione delle opere di adattamento dell'immobile alle proprie esigenze di utilizzo, ovviamente nella misura in cui sarà in grado di documentarle. Dagli atti disponibili si rileva che in via previsionale (e non consuntiva) il credito dovrebbe ammontare a € 100.000,00.

Si richiamano qui i vincoli urbanistici e paesaggistici che il C.T.U. riepiloga sommariamente:

- una fascia di rispetto (non edificabilità assoluta) per verde alberato, per una larghezza pari a 30 mt adiacente e parallela alla Strada Statale; ovvero ZONE DI TUTELA AMBIENTALE – ZONE DI VERDE PRIVATO DA TUTELARE (Art. 81 N.T.A.); interessa i Mapp. 153, 152, 5;



- la tutela dei FILARI PRINCIPALI (Art. 83 N.T.A.), interessa il Mapp. 180;
- una fascia di rispetto di larghezza pari a 8 mt per la linea elettrica 15 KV lungo la cosiddetta strada del Bertolino (Art. 107 N.T.A.); interessa i Mapp. 152, 173, 5, 153, 182, 181.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- E [REDACTED] per la quota di ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/2003), con atto stipulato il 31/03/2003 a firma di Notaio Dott. Vullo Antonio ai nn. 18878 di repertorio, in forza di atto di compravendita.

La ditta [REDACTED] r.l., con sede in Cremona, CF. [REDACTED] è nata dalla trasformazione della comunione d'azienda di [REDACTED] eredi di [REDACTED], deceduto in data 15.07.2009 e titolare dell'omonima impresa individuale con sede in Castelvetro (Pc), fraz. Croce Santo Spirito, via F. Turati, C.F. [REDACTED] 4 [REDACTED] - mediante atto di trasformazione di società in data 13.07.2010 (Rep. 36743/12752) Notaio Dott. Carlo Brunetti. [REDACTED] 1 [REDACTED] avevano accettato l'eredità di [REDACTED] e con beneficio d'inventario, atto Notaio Carlo Brunetti in data 01.10.2009 (Rep. 34914/11874) trascritto a Piacenza il 13.10.2009 ai nn. 15111/9579. La dichiarazione di successione è stata registrata a Piacenza in data 30.06.2010 al n. 1375 Vol. 9990/2010 e trascritta a Piacenza in data 17.01.2011 ai nn. 707/502.

6.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED] di [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/1995 fino al 31/03/2003), con atto stipulato il 12/07/1995 a firma di Notaio Dott. Monti Mariarosaria ai nn. 23390/3159 di repertorio, trascritto il 16/07/1995 a Piacenza ai nn. 7363/6165, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Così come meglio precisato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, rilasciato dal Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) in data 09.12.2014 (Prot. 13496).

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. 54/80, intestata a [REDACTED], per lavori di Nuova costruzione di capannone artigianale, uffici, civile abitazione, rilasciata il 29/07/1980 con il n. 54 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'inizio dei lavori è avvenuto in data 14.05.1981 (Prot. 2798 del 14.05.1981). La Superficie Utile prevista in progetto è pari a mq 4.437,50, di cui mq 2.794,43 al P.T., mq 912,11 al piano primo e mq 912,74 al piano secondo, dai quali vanno complessivamente detratti i mq 181,76 in terrazze scoperte a servizio di uffici e abitazione civile. L'indice per la S.U. max previsto allora dal Comune di Monticelli era pari a 0,75 mq/mq (Hamx = 10,50 mq): è stato rispettato. La S.U. lorda dell'abitazione è pari a mq 166,04. Rispettati anche gli indici relativi alla Superficie Coperta (mq 3.441,18) e al Volume (mc 8.254,32). Tuttavia, la Concessione Edilizia era vincolata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, mai realizzate, per l'esecuzione delle quali era stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 126/80 dal Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) in data 29.07.1980. Il complesso iter urbanistico in oggetto aveva avuto inizio con una Convenzione urbanistica riguardante l'intera area a destinazione produttiva approvata con la Delibera del C.C. n. 76 in data 17.10.1980, ma mai



controfirmata dai richiedenti (gli allora proprietari P [REDACTED] ta).

- Concessione Edilizia in Sanatoria N. **582/D1** , intestata a [REDACTED] io (curatore fallimento ditta [REDACTED] o) per lavori di diversa disposizione dei locali interni, rilasciata il 23/09/1992 con il n. 9001 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85.

- Concessione Edilizia in Sanatoria N. **583/D2**, intestata a [REDACTED] o (curatore fallimento ditta Musi Sergio), per lavori di aumento della S.U. destinata a magazzino pari a mq 98 rispetto al progetto approvato nel 1980, rilasciata il 23/09/1992 con il n. 9002 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85.

- Concessione Edilizia N. **127/92**, intestata a ditta [REDACTED], per lavori di Completamento costruzione, rilasciata il 02/07/1992 con il n. 127/92 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Inizio Lavori in data 27.07.1992 (Prot. n. 7316 del 28.07.1992). Vengono eseguiti solo pochi lavori, ma ugualmente la ditta Borsari inoltra - insieme al Collaudo statico delle opere strutturali del 1986 - in data 11.09.1992 (Prot. 8708) una Richiesta di Agibilità/abitabilità parziale per una limitata porzione del fabbricato, che vuole adibire a stoccaggio dei cereali (c'è già il parere favorevole dell'ASL), ma successivamente non risponde alla richiesta di documentazione integrativa del Comune del 16.11.1992 (Prot. 8708), per cui la richiesta di fatto decade.

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione Giunta provinciale con atto n. 53 del 01.03.1999, l'immobile ricade in zona TERRITORIO URBANIZZATO (Art. 89 N.T.A.); ZONE D: A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA – ZONE D2: PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 55 N.T.A. Ed inoltre ZONE B1: Strutture commerciali di medio grandi alimentari (b.1.2; Art. 15 all. A.) e ZONE C2: Grande struttura di vendita non alimentare (C2.1; Art. 15 all. A), FASCIA C: RISPETTO DELL' AMBITO FLUVIALE (Art. 104 N.T.A.). Il P.T.C.P. della Provincia di Piacenza ha recentemente eliminato la possibilità di realizzare una struttura destinata alla grande distribuzione commerciale. Resta la possibilità di realizzare strutture di medie dimensioni, alimentari e non.
- PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera 2014,. Norme tecniche di attuazione ed indici: TESSUTI CONSOLIDATI/TESSUTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE. ZONA 16d-2. Zona produttiva di Monticelli e San Nazzaro.. Trattasi del P.S.C. adottato nel 2014.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**.
Edificio in corso di costruzione

8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**.
Edificio in corso di costruzione



8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

BENI IN MONTICELLI D'ONGINA STRADA PER BERTOLINO – VALMONTANA – STRADA
STATALE N. 10 SN
CAPANNONE INDUSTRIALE
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 ([REDACTED] S.r.l.) di **capannone industriale**, della superficie commerciale di **4.908,10** Mq.

Immobile a destinazione produttiva in corso di costruzione ubicato a Monticelli d'Ongina (Pc), Strada per Bertolino – Valmontana – Strada Statale n. 10, oltre a relativa area di pertinenza (la superficie catastale del Mapp. 154 al N.C.T. è pari a 6.780 mq).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di mt 7,85/5,00/3,00 (uffici).

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 154 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via Bertolino San Pedretto n. CM , piano: T, intestato a E [REDACTED] S.r.l., con sede in Cremona, via Gramsci n. 1, C.F. [REDACTED] quota di proprietà pari a 1/2; [REDACTED] .r.l., con sede in Casalbuttano e Uniti (Cr), via Bergamo n. 7/A, C.F. [REDACTED] , quota di proprietà pari a 1/2., derivante da Variazione del 07.11.2011 n. 86546.1/2011 in atti dal 07.11.2011 Protocollo n. PC0227081- VERIFICA STATO ATTUALE U. I.

Coerenze: Strada comunale del Bertolino a est, canale irriguo di cui al Mapp. 94 a sud, Mapp. 180 e 182, oltre che Subb. 2 e 3 dello stesso Mapp. 154.

Unità in corso di costruzione - senza rendita catastale.

- foglio 22 particella 154 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via Bertolino San Pedretto n. CM , piano: T, intestato a [REDACTED] r.l., con sede in Cremona, via Gramsci n. 1, C.F. [REDACTED] quota di proprietà pari a 1/2; [REDACTED] i S.r.l., con sede in Casalbuttano e Uniti (Cr), via Bergamo n. 7/A, C.F. 00970830196, quota di proprietà pari a 1/2, derivante da Variazione del 07.11.2011 n. 86547.1/2011 in atti dal 07.11.2011 Protocollo n. PC0227081- VERIFICA STATO ATTUALE U. I.

Coerenze: Subb. 1 e 3 dello stesso Mapp. 154.

Unità in corso di costruzione - senza rendita catastale.

- foglio 22 particella 154 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via Bertolino San Pedretto n. CM , piano: T, intestato a E [REDACTED] r.l., con sede in Cremona, via Gramsci n. 1, C.F. [REDACTED] ta di proprietà pari a 1/2; R [REDACTED] i S.r.l., con sede in Cas [REDACTED] lbutano e Uniti (Cr), via Bergamo n. 7/A, C.F. 0 [REDACTED] 6, quota di proprietà pari a 1/2., derivante da Variazione del 07.11.2011 n. 86548.1/2011 in atti dal 07.11.2011 Protocollo n. PC0227081- VERIFICA STATO ATTUALE U. I.

Coerenze: Subb. 1 e 2 dello stesso Mapp. 154.

Unità in corso di costruzione - senza rendita catastale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cremona). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti.

Collegamenti - autobus distante 500 mt

al di sotto della
media



- ferrovia distante 7 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- autostrada distante 5 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

Il compendio immobiliare in oggetto è ubicato immediatamente all'esterno dell'abitato di Monticelli d'Ongina, a circa 2 km dal centro del paese, in posizione isolata - oltre la zona industriale - ma comunque strategica, essendo adiacente (sul suo lato nord) per circa 150 metri alla Strada Statale n. 10 per Cremona. Il lotto parzialmente costruito tuttavia non risulta accessibile direttamente dalla S.S. 10, ma dalla strada del Bertolino, una piccola strada di campagna che conduce dalla Statale stessa alle località di San Pietro in Corte e a San Pedretto, avente una sezione stradale piuttosto scarsa e più difficilmente accessibile ai mezzi più pesanti.

L'immobile in corso di costruzione è ubicato sul **Mapp. 154**, di superficie catastale pari a 6.780 mq, in posizione periferica rispetto al complesso delle aree oggetto della procedura, in corrispondenza ovvero dello spigolo sud-est del compendio stesso. Il capannone prefabbricato in corso di costruzione è costituito da un corpo principale di tre campate di altezza pari a 7,85 mt [ognuna di esse ha un sedime lordo pari a 16,625*36,90 mt] e una campata minore pari a 5,00 mt di altezza [12,65*26,95 mt], pressoché ultimate nella struttura verticale e di copertura, ma in mediocri condizioni di manutenzione; adiacente al prefabbricato, vi è una struttura in cemento armato in opera elevata a tre piani fuori terra, costituita attualmente solo da pilastri, corpiscala e solai orizzontali, priva invece di copertura e di tamponamenti laterali e/o perimetrali, in quanto mai ultimata, il cui sedime lordo misura 42,65*16,70 mt. Tutte le porzioni suddette dell'immobile sono prive di impianti tecnologici e di finiture interne, ad eccezione di alcuni serramenti esterni in ferro, in mediocri condizioni di manutenzione. Le pareti non portanti sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo a vista, e in alcuni casi in laterizio semipieno. Esternamente, l'immobile si caratterizza per alcune pareti perimetrali finite a intonaco civile, senza tinteggiature, coperture di tipo industriale in coppi prefabbricati, lattoneria in lamiera preverniciata (da rivedere), portoni in PVC con telaio metallico, illuminazione esterna, mentre il manto di copertura è in lastre ondulate di eternit (cemento-amianto). Nei pressi del prospetto settentrionale è ancora posizionata una gru da cantiere.

L'immobile in corso di costruzione è stato suddiviso - al fine di redarre un contratto di comodato d'uso gratuito con il Comune di Monticelli d'Ongina, come meglio precisato in seguito - in tre porzioni adiacenti tra loro che corrispondono ai seguenti Subb. del Mapp. 154:

* **Mapp. 154, Sub. 1:** corrisponde alla prima delle tre campate più alte (H = 7,80 mt) del corpo di fabbrica prefabbricato principale - alla superficie del piano terra vanno sommati i 409 mq per i depositi al mezzanino previsti nel progetto approvato nel 1980 - oltre alla struttura in c.a. gettato in opera sul lato nord, originariamente a destinazione uffici/abitazione, disposta su tre livelli fuori terra al lordo di eventuali terrazzi e logge, il tutto per una S.U. lorda complessivamente pari a:

$$16,625*36,90+409,00+16,70*42,65*3= 3.159,20 \text{ mq}$$

(dei quali 2.136,76 originariamente destinati a uffici/abitazione)



* **Mapp. 154, Sub. 2:** corrisponde alla seconda delle tre campate più alte (H = 7,80 mt) del corpo di fabbrica principale del capannone prefabbricato, oltre a mq 181 di soppalco recentemente realizzati dal Comune di Monticelli d'Ongina, per una S.U. lorda complessivamente pari a:

$$16,625 \times 36,90 + 181,00 = 794,50 \text{ mq}$$

* **Mapp. 154, Sub. 3:** corrisponde alla terza e ultima delle tre campate più alte (H = 7,80 mt) del corpo di fabbrica principale del capannone prefabbricato, oltre che dalla campata più bassa (H = 5,00 mt) e di dimensioni minori rispetto, situata in prossimità del confine sud a poca distanza del canale tombato, per una S.U. lorda complessivamente pari a:

$$12,65 \times 26,95 + 16,625 \times 36,90 = 954,40 \text{ mq}$$


$$\text{per una S.U. complessivamente pari a } 3.159,20 + 794,50 + 954,40 = 4.908,10 \text{ mq}^*$$

*al lordo di soppalchi, mezzanini, eventuali terrazze scoperte e logge.


- delle strutture:

travi: costruite in prefabbricato in c.a.. Come pilastri nella media 

solai: Calcestruzzo armato nella media 

copertura: Copponi prefabbricati costruita in calcestruzzo armato nella media 

- delle componenti edilizie:

manto di copertura: realizzato in eternit con coibentazione in assente. Probabile presenza di cemento-amianto molto scarso 

infissi esterni: Finestre realizzati in ferro e vetro mediocre 

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

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

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Capannone industriale in corso di costruzione	4.908,10	x	100 %	=	4.908,10
Totale:	4.908,10				4.908,10

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
agenzia territorio	delOsservatorio del Mercato Immobiliare	1000	0	260.000,00	260,00	%	260,00
agenzia territorio	delOsservatorio del Mercato Immobiliare	1000	0	325.000,00	325,00	%	325,00

Sviluppo valutazione:

La forte crisi economica causata anche da una evidente bolla immobiliare, e dunque una quasi paralisi del



mercato immobiliare, è un elemento che influenza le valutazioni del C.T.U.; soprattutto, risultano quasi ferme le compravendite relative a capannoni ed edifici produttivi, a causa di una notevole eccedenza dell'offerta nei confronti della domanda.

Il C.T.U. ha tenuto in debito conto anche l'assenza delle opere di urbanizzazione (ancora da eseguirsi), la probabile presenza di cemento-amianto nel manto di copertura e le incertezze legate al contratto di comodato d'uso gratuito relativo a una porzione di fabbricato, stipulato con il Comune di Monticelli d'Ongina nel 2007.

Il C.T.U. ha optato per la stima di un unico valore riguardante sia la parte produttiva in prefabbricato sia la parte in opera originariamente destinata a uffici/abitazione, in quanto la zona ove il fabbricato è ubicato non è in nessun modo appetibile per un terziario non direttamente connesso allo stabilimento produttivo.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 4.908,10 x 180,00 = **883.458,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **883.458,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **441.729,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato dal sottoscritto per formulare una corretta valutazione degli immobili è quello del confronto con altri beni simili oggetto di recente trattativa o compravendita. A tal fine sono state esaminate e vagliate le quotazioni immobiliari relative a fabbricati a destinazione produttiva (industriale, artigianale e commerciale di medie dimensioni) e lotti edificabili con uguale destinazione d'uso - in particolare il polo logistico di recente realizzazione in Loc. Monticelli d'Ongina - siti nella fascia della "bassa" Pianura Padana sul tratto del Po tra Piacenza e Cremona, ovvero nei comuni di Caorso, Monticelli d'Ongina e Castelvetro.

L'area in oggetto risulta più vicina a Cremona (Km 9), alla quale è ben collegata, che a Piacenza (Km 32).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Monticelli d'Ongina, agenzie: Piacenza, osservatori del mercato immobiliare FIAP Piacenza, Agenzia delle entrate, ed inoltre: Imprenditori edili locali.

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	4.908,10	0,00	883.458,00	441.729,00

-Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ **44.172,90**

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ **0,00**

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

€ **397.556,10**

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:

€ **79.511,22**



-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0,00
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	318.044,88



PROCEDURA N. R.G.E. 103/2014 Piacenza

LOTTO 2

BENI IN MONTICELLI D'ONGINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Monticelli D'ongina Strada per Bertolino – Valmontana – Strada Statale n. 10 sn:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED] di **terreno industriale**, della superficie commerciale di **7.110,00** Mq.

Un compendio di lotti edificabili a destinazione produttiva DI **COMPLETAMENTO** ubicato a Monticelli d'Ongina (Pc), Strada per Bertolino – Valmontana – Strada Statale n. 10 (N.C.T. Monticelli d'Ongina, **Fg. 22, Mapp. 152, 179, 180**).

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 4360, deduzione A10;A2, reddito agrario 45,04 € reddito dominicale 33,28 € intestato a [REDACTED], con sede in Cremona, via Gramsci n. 1, C.F. [REDACTED] quota di proprietà pari a 1/2; [REDACTED] con sede in Casalbuttano e Uniti (Cr), via Bergamo n. 7/A, C.F. 0 [REDACTED], quota di proprietà pari a 1/2, derivante da Frazionamento n. 713.3/1981 in atti dal 17.03.1989, dal Mappale omonimo originario di superficie pari ad Ha 0.71.10

Coerenze: Fg. 22 Mapp. 155, 5, 173, 179, 87 e 224.

- foglio 22 particella 179 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 300, deduzione A10;A2, reddito agrario 3,10 € reddito dominicale 2,29 € intestato a [REDACTED], con sede in Cremona, via Gramsci n. 1, C.F. [REDACTED] 3, quota di proprietà pari a 1/2; [REDACTED] S.r.l., con sede in Casalbuttano e Uniti (Cr), via Bergamo n. 7/A, C.F. [REDACTED] quota di proprietà pari a 1/2, derivante da Frazionamento n. 713.3/1981 in atti dal 17.03.1989, dal Mapp. 152 originario di superficie pari ad Ha 0.71.10

Coerenze: Fg. 22 Mapp. 152, 181, 182, 180 e 87.

- foglio 22 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 2450, deduzione A10;A2, reddito agrario 25,31 € reddito dominicale 18,70 € intestato a [REDACTED] F [REDACTED], con sede in Cremona, via Gramsci n. 1, C.F. 01503230193, quota di proprietà pari a 1/2; R [REDACTED] r.l., con sede in Casalbuttano e Uniti (Cr), via Bergamo n. 7/A, C.F. [REDACTED] quota di proprietà pari a 1/2, derivante da Frazionamento n. 713.3/1981 in atti dal 17.03.1989, dal Mappale 152 originario di superficie pari ad Ha 0.71.10.

Coerenze: Fg. 22 Mapp. 179, 154, 94 e 87.

Presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia di pianura, una tessitura prevalente agricola/produttiva, i seguenti sistemi irrigui: incolto, le seguenti sistemazioni agrarie: incoltoIl terreno

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/2 ([REDACTED] S.r.l.) di **terreno industriale**, della superficie commerciale di **14.750,00** Mq.

Un compendio di lotti edificabili a destinazione produttiva DI **ESPANSIONE** ubicato a Monticelli d'Ongina (Pc), Strada per Bertolino – Valmontana – Strada Statale n. 10 (N.C.T. Monticelli d'Ongina, **Fg. 22, Mapp. 5,153,173,179,180**).

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 4000, deduzione A10;A2, reddito agrario 41,32 € reddito dominicale 30,53 € intestato a E [REDACTED] e



██████████ S.r.l., con sede in Cremona, via Gramsci n. 1, C.F. ██████████ quota di proprietà pari a 1/2; ██████████ oni S.r.l., con sede in Casalbuttano e Uniti (Cr), via Bergamo n. 7/A, C.F. 0██████████6, quota di proprietà pari a 1/2, derivante da Frazionamento n. 72.1/1980 in atti dal 11.03.1989, dal Mappale 5 originario di superficie pari ad Ha 0.60.40

Coerenze: Fg. 22 Mapp. 155, 153, 173 e 152.

- foglio 22 particella 153 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 8330, deduzione A10;A2, reddito agrario 86,04 € reddito dominicale 63,58 € intestato a ██████████ e ██████████.r.l., con sede in Cremona, via Gramsci n. 1, C.F. 0██████████93, quota di proprietà pari a 1/2; R██████████ ni S.r.l., con sede in Casalbuttano e Uniti (Cr), via Bergamo n. 7/A, C.F. 0██████████, quota di proprietà pari a 1/2, derivante da Impianto meccanografico del 01.04.1977.

Coerenze: Fg. 22 Mapp. 155, strada comunale, 182, 181, 173 e 5.

- foglio 22 particella 173 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 1840, deduzione A10;A2, reddito agrario 19,01 € reddito dominicale 14,05 € intestato a ██████████ ██████████ S.r.l., con sede in Cremona, via Gramsci n. 1, C.F. ██████████ quota di proprietà pari a 1/2; ██████████ oni S.r.l., con sede in Casalbuttano e Uniti (Cr), via Bergamo n. 7/A, C.F. ██████████, quota di proprietà pari a 1/2, derivante da Frazionamento n. 713.4/1981 in atti dal 17.03.1989, dal Mappale 173 originario di superficie pari ad Ha 0.20.40, a sua volta originato da frazionamento n. 72.1/1980 in atti dal 11.03.1989

Coerenze: Fg. 22 Mapp. 5, 153, 181 e 152.

- foglio 22 particella 181 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 200, deduzione A10;A2, reddito agrario 2,07 € reddito dominicale 1,53 € intestato a ██████████ le F██████████.r.l., con sede in Cremona, via Gramsci n. 1, C.F. ██████████ 3, quota di proprietà pari a 1/2; Ro██████████ ioni S.r.l., con sede in Casalbuttano e Uniti (Cr), via Bergamo n. 7/A, C.F. 0██████████6, quota di proprietà pari a 1/2, derivante da Frazionamento n. 72.1/1980 in atti dal 11.03.1989, dal Mappale 5 originario di superficie pari ad Ha 0.60.40.

Coerenze: Fg. 22 Mapp. 173, 153, 182e 159.

- foglio 22 particella 182 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 380, deduzione A10;A2, reddito agrario 3,93 € reddito dominicale 2,90 € intestato a ██████████ e F██████████ S.r.l., con sede in Cremona, via Gramsci n. 1, C.F. ██████████ 3, quota di proprietà pari a 1/2; R██████████ i S.r.l., con sede in Casalbuttano e Uniti (Cr), via Bergamo n. 7/A, C.F. ███████████6, quota di proprietà pari a 1/2, derivante da Frazionamento n. 713.5/1981 in atti dal 17/03/1989, origina dal Mappale 154 che aveva una superficie pari ad ha 0.71.60.

Coerenze: Fg. 22 Mapp. 181, 153, strada comunale, Mapp. 154 e 179.

Presenta una forma regolare, un'orografia di pianura, una tessitura prevalente agricola/produttiva, i seguenti sistemi irrigui: incolto, le seguenti sistemazioni agrarie: incoltoIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 21.860,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 327.105,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 261.684,00



- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **€ 261.684,00**
nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della
procedura:

- Data della valutazione: **26/01/2015**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di terreni attualmente incolti.

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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/09/2007 a firma di Notaio Dott.ssa Salomoni Mariateresa ai nn. 10050/2203 di repertorio, iscritta il 04/10/2007 a Piacenza ai nn. 3377/16467, a favore di Banca Cremonese Credito Cooperativo Soc. Coop., con sede in Casalmorano (Cr), CF. [REDACTED], contro [REDACTED] (TERZO DATORE), derivante da garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 1.125.000,00 Euro.
Importo capitale: 750.000,00 Euro.
Durata ipoteca: 8 anni
- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/09/2007 a firma di Notaio Dott.ssa Salomoni Mariateresa ai nn. 10051/2204 di repertorio, iscritta il 04/10/2007 a Piacenza ai nn. 3378/16467, a favore di Banca Cremonese Credito Cooperativo Soc. Coop., con sede in Casalmorano (Cr), CF. [REDACTED] 1, contro [REDACTED] S.r.l. ed [REDACTED] (TERZO DATORE), derivante da garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 1.125.000,00 Euro.
Importo capitale: 750.000,00 Euro.
Durata ipoteca: 8 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, stipulata il 14/03/2014 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 766 di repertorio, trascritta il 14/05/2014 a Piacenza ai nn. 3383/4508, a favore di Banca Cremonese Credito Cooperativo Soc. Coop., con sede in Casalmorano (Cr), CF. 01039280191, contro [REDACTED] S.r.l., derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a quota di proprietà pari a 1/2.

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

Ulteriori avvertenze:

Esiste una serie di vincoli urbanistici che il C.T.U. riepiloga sommariamente:

- una fascia di rispetto (non edificabilità assoluta) per verde alberato, per una larghezza pari a 30 mt adiacente e parallela alla Strada Statale; ovvero ZONE DI TUTELA AMBIENTALE – ZONE DI VERDE PRIVATO DA TUTELARE (Art. 81 N.T.A.); interessa i Mapp. 153, 152, 5;
- la tutela dei FILARI PRINCIPALI (Art. 83 N.T.A.), interessa il Mapp. 180;
- una fascia di rispetto di larghezza pari a 8 mt per la linea elettrica 15 KV lungo la cosiddetta strada del Bertolino (Art. 107 N.T.A.); interessa i Mapp. 152, 173, 5, 153, 182, 181.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- E [REDACTED] ni S.r.l. per la quota di ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/2003), con atto stipulato il 31/03/2003 a firma di Notaio Dott. Vullo Antonio ai nn. 18878 di repertorio, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare censita al N.C.T. del Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) al Fg. 22, Mapp. 153.

Acquistano da società [REDACTED] S.r.l., con sede in Parma, C.F. [REDACTED] 6.

- [REDACTED] S.r.l. per la quota di ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/2003), con atto stipulato il 31/03/2003 a firma di Notaio Dott. Vullo Antonio ai nn. 18878 di repertorio, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) al Fg. 22, Mapp. 5, 173, 181.

Acquistano da [REDACTED] a (C.F. [REDACTED]) e Immobiliare 22 Lugl S.r.l., con sede in Milano, C.F. 0 [REDACTED] 6.

- E [REDACTED] per la quota di ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/2003), con atto stipulato il 31/03/2003 a firma di Notaio Dott. Vullo Antonio ai nn. 18878 di repertorio, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) al Fg. 22, Mapp. 152, 179, 180, 182.

Acquistano dalla società C [REDACTED] di B [REDACTED] C., con sede in Cremona, C.F. [REDACTED]

6.2. Precedenti proprietari:

- P [REDACTED] o S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/10/2002 fino al 31/03/2003), con atto stipulato il 12/10/2002 a firma di Notaio Dott. Dalla Tana Arturo ai nn. 86020/18866 di repertorio, trascritto il 19/03/2002 a Piacenza ai nn. 3378/2465, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare censita al N.C.T. del Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) al Fg. 22, Mapp. 153.

Acquista da Arbasì Anita.

- Fa [REDACTED] per la quota di ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/01/1980 fino al 31/03/2003), con atto stipulato il 26/01/1980 a firma di Notaio Dott. Vullo Alberto ai nn. 45305/5410 di repertorio, trascritto



il 11/02/1980 a Piacenza ai nn. 1375/1206, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) al Fg. 22, Mapp. 5, 173, 181.

A seguito del fallimento della ditta S [REDACTED], con decreto del Tribunale di Piacenza in data 09.05.1996 (Rep. 500), trascritto a Piacenza in data 06.06.1996 ai nn. 5602/4252, la quota di sua proprietà pari a 1/2 veniva trasferita alla società Immobiliare 22 Luglio S.r.l.; N.B_ sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Piacenza in data 06.03.1987 e trascritta a Piacenza in data 30.05.1987 ai nn. 5446/4035.

- [REDACTED] C per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/1995 fino al 31/03/2003), con atto stipulato il 12/07/1995 a firma di Notaio Dott. Monti Mariarosaria ai nn. 23390/3159 di repertorio, trascritto il 16/07/1995 a Piacenza ai nn. 7363/6165, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) al Fg. 22, Mapp. 152, 179, 180, 182.

Acquista dalla società B [REDACTED] l., con sede in Nonantola (Mo).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie: *Nessuna*

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione della Giunta provinciale con atto n. 53 del 01.03.1999, l'immobile ricade in zona TERRITORIO URBANIZZATO - ZONE D, A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA - D1, DI COMPLETAMENTO.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 89-55 N.T.A.. Il titolo è riferito solamente al Mapp. 152, 179, 180.. Sono consentite strutture commerciali di medio grandi dimensioni alimentari (Zone B1 - b.1.2; Art. 15 all. A) e Grandi strutture di vendita non alimentari (Zone C2; C2.1; Art. 15 all. A).
- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato da Giunta provinciale con atto n. 53 del 01.03.1999, l'immobile ricade in zona TERRITORIO URBANIZZATO - ZONE D, A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA - D2, DI ESPANSIONE.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 89-58 N.T.A.. Il titolo è riferito solamente al Mapp. 181,182,153,5,173.. Sono consentite strutture commerciali di medio grandi dimensioni alimentari (Zone B1 - b.1.2; Art. 15 all. A) e Grandi strutture di vendita non alimentari (Zone C2; C2.1; Art. 15 all. A).
- PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera 2004, l'immobile ricade in zona TESSUTI CONSOLIDATI - TESSUTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE. Trattasi del P.S.C. adottato. Conferma le previsioni del P.R.G. 1997 (appr. 1999).

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Trattasi di terreni edificabili, senza costruzioni edilizie.

8.1. *Conformità edilizia: Nessuna difformità.*

8.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità.*

8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

BENI IN MONTICELLI D'ONGINA STRADA PER BERTOLINO – VALMONTANA – STRADA
STATALE N. 10 SN
TERRENO INDUSTRIALE



di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 ([REDACTED] .l.) di **terreno industriale**, della superficie commerciale di **7.110,00** Mq.

Un compendio di lotti edificabili a destinazione produttiva DI **COMPLETAMENTO** ubicato a Monticelli d'Ongina (Pc), Strada per Bertolino – Valmontana – Strada Statale n. 10 (N.C.T. Monticelli d'Ongina, **Fg. 22, Mapp. 152, 179, 180**).

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 4360, deduzione A10;A2, reddito agrario 45,04 € reddito dominicale 33,28 € intestato a [REDACTED] S.r.l., con sede in Cremona, via Gramsci n. 1, C.F. 01503230193, quota di proprietà pari a 1/2; [REDACTED] S.r.l., con sede in Casalbuttano e Uniti (Cr), via Bergamo n. 7/A, C.F. [REDACTED], quota di proprietà pari a 1/2., derivante da Frazionamento n. 713.3/1981 in atti dal 17.03.1989, dal Mappale omonimo originario di superficie pari ad Ha 0.71.10
Coerenze: Fg. 22 Mapp. 155, 5, 173, 179, 87 e 224.
- foglio 22 particella 179 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 300, deduzione A10;A2, reddito agrario 3,10 € reddito dominicale 2,29 € intestato a [REDACTED] .l., con sede in Cremona, via Gramsci n. 1, C.F. [REDACTED], quota di proprietà pari a 1/2; [REDACTED] S.r.l., con sede in Casalbuttano e Uniti (Cr), via Bergamo n. 7/A, C.F. 0 [REDACTED] 6, quota di proprietà pari a 1/2., derivante da Frazionamento n. 713.3/1981 in atti dal 17.03.1989, dal Mapp. 152 originario di superficie pari ad Ha 0.71.10
Coerenze: Fg. 22 Mapp. 152, 181, 182, 180 e 87.
- foglio 22 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 2450, deduzione A10;A2, reddito agrario 25,31 € reddito dominicale 18,70 € intestato a [REDACTED] .l., con sede in Cremona, via Gramsci n. 1, C.F. [REDACTED], quota di proprietà pari a 1/2; [REDACTED] S.r.l., con sede in Casalbuttano e Uniti (Cr), via Bergamo n. 7/A, [REDACTED] 6, quota di proprietà pari a 1/2., derivante da Frazionamento n. 713.3/1981 in atti dal 17.03.1989, dal Mappale 152 originario di superficie pari ad Ha 0.71.10.
Coerenze: Fg. 22 Mapp. 179, 154, 94 e 87.

Presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia di pianura, una tessitura prevalente agricola/produttiva, i seguenti sistemi irrigui: incolto, le seguenti sistemazioni agrarie: incoltoIl terreno

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cremona). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti.

Collegamenti	- autobus distante 500 mt	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- ferrovia distante 7 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- autostrada distante 5 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆



- stato di manutenzione generale: nella media 
- servizi: al di sotto della 
media

Descrizione dettagliata:

Oltre che dal fabbricato erigendo sul Mapp. 154, il compendio immobiliare è costituito da una serie di terreni edificabili con destinazione produttiva, che oggi risultano incolti. Essi si spingono dal canale irriguo tombato sul confine meridionale (con i Mapp. 154 e 180) fino alla Strada Statale n. 10 per Cremona. I terreni edificabili di cui sopra sono in parte classificati nelle nelle ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO (**Mapp. 152, 179 e 180** - per complessivi **7.110 mq**, così come l'originario Mapp. 152) e in parte nelle ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE (**Mapp. 181, 182, 153, 5 e 173** - per complessivi **14.750 mq**). I tre Mappali a destinazione COMPLETAMENTO - i lotti individuati ai Mapp. 152, 179 e 180 - sono nel loro complesso di conformazione stretta e molto allungata; il Mapp. 152 può teoricamente essere accessibile dalla S.S. 10, mentre gli altri due Mappali risultano di fatto interclusi. Per questo motivo, nonostante la diversa classificazione urbanistica, lo scrivente C.T.U. non ritiene funzionale a una buona riuscita della vendita suddividere il compendio di terreni edificabili in due distinti lotti, in quanto in assenza di opere di urbanizzazione (strade e parcheggi, oltre alle reti di fognatura, acquedotto, metanodotto) risulterebbe assai difficile – se non impossibile – procedere a un intervento diretto sulle zone in completamento, pur concesso dalle Norme Tecniche di Attuazione. A giudizio del C.T.U. si rende infatti necessario un piano urbanistico complessivo allo scopo di razionalizzare gli interventi nell'area in oggetto.

I Mapp. **179 e 180**, la cui superficie catastale misura rispettivamente **mq 300 e mq 2.450**, sono stati originati da frazionamento del **Mapp. 152**, oggi avente superficie pari a **mq 4.360** e originariamente mq 7.110.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

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

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Terreni edificabili produttivi di completamento	7.110,00	x	100 %	=	7.110,00
Totale:	7.110,00				7.110,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
annuncio immobiliare	Agenzia immobiliare	10000	0	700.000,00	70,00	%	70,00

Sviluppo valutazione:

La forte crisi economica causata anche da una evidente bolla immobiliare, e dunque una quasi paralisi del mercato immobiliare, è un elemento che influenza le valutazioni del C.T.U.; soprattutto, risultano quasi



ferme le compravendite relative a capannoni ed edifici produttivi, a causa di una notevole eccedenza dell'offerta nei confronti della domanda. Il C.T.U. ha tenuto in debito conto anche l'assenza delle opere di urbanizzazione (ancora da eseguirsi). Per la determinazione dei valori dei terreni edificabili si fa riferimento alle transazioni recentemente avvenute in zona Caorso-Monticelli d'Ongina, in base alle quali il costo al mq di un terreno edificabile a destinazione produttiva già urbanizzato è pari a circa 70-80,00 €/mq; lo scrivente considera un onere derivante dalle opere di urbanizzazione pari a circa €40-50,00/mq.

Richiamando la diversa classificazione urbanistica, in parte produttivo di completamento e in parte di espansione (i terreni di cui ai **Mapp. 152, 179 e 180** - per complessivi **7.110 mq** catastali, così come l'originario Mapp. 152 - sono classificati nelle ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO, mentre i restanti **Mapp. 181, 182, 153, 5 e 173** - per complessivi **14.750 mq** catastali - sono classificati nelle ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE) lo scrivente C.T.U., pur non avendo ritenuto opportuno e funzionale a una buona riuscita della vendita suddividere il compendio di terreni edificabili in due distinti lotti, procede comunque a due diverse valutazioni di stima, in quanto nel primo caso (ZONE DI ESPANSIONE) si potrebbe a suo giudizio intervenire direttamente (eventualmente anticipando un piano urbanistico complessivo, da realizzarsi in più fasi) con un notevole risparmio in termini di tempi e quindi di costi.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $7.110,00 \times 40,00 = 284.400,00$

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **284.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **142.200,00**

BENI IN MONTICELLI D'ONGINA STRADA PER BERTOLINO – VALMONTANA – STRADA
STATALE N. 10 SN
TERRENO INDUSTRIALE
di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED] l.) di **terreno industriale**, della superficie commerciale di **14.750,00** Mq.

Un compendio di lotti edificabili a destinazione produttiva DI ESPANSIONE ubicato a Monticelli d'Ongina (Pc), Strada per Bertolino – Valmontana – Strada Statale n. 10 (N.C.T. Monticelli d'Ongina, **Fg. 22, Mapp. 5,153,173,179,180**).

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 4000, deduzione A10;A2, reddito agrario 41,32 € reddito dominicale 30,53 € intestato a [REDACTED] S.r.l., con sede in Cremona, via Gramsci n. 1, C.F. [REDACTED] ta di proprietà pari a 1/2; [REDACTED] i [REDACTED] S.r.l., con sede in Casalbuttano e Uniti (Cr), via Bergamo n. 7/A, C.F. [REDACTED] quota di proprietà pari a 1/2., derivante da Frazionamento n. 72.1/1980 in atti dal 11.03.1989, dal Mappale 5 originario di superficie pari ad Ha 0.60.40
Coerenze: Fg. 22 Mapp. 155, 153, 173 e 152.
- foglio 22 particella 153 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 8330, deduzione A10;A2, reddito agrario 86,04 € reddito dominicale 63,58 € intestato a E [REDACTED] S.r.l., con sede in Cremona, via Gramsci n. 1, C.F. [REDACTED] uota di proprietà pari a 1/2; [REDACTED] ni [REDACTED] S.r.l., con sede in Casalbuttano e Uniti (Cr), via Bergamo n. 7/A, C.F. 0 [REDACTED] 6, quota di proprietà pari a 1/2., derivante da Impianto meccanografico del 01.04.1977.
Coerenze: Fg. 22 Mapp. 155, strada comunale, 182, 181, 173 e 5.



terreni edificabili di cui sopra sono in parte classificati nelle nelle ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO (**Mapp. 152, 179 e 180** - per complessivi **7.110 mq**, così come l'originario Mapp. 152) e in parte nelle ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE (**Mapp. 181, 182, 153, 5 e 173** - per complessivi **14.750 mq**).

I Mappali a destinazione ESPANSIONE - i lotti individuati ai Mapp. **181, 182, 153, 5 e 173** - sono nel loro complesso di conformazione regolare e compatta, e sono meglio orientati a luce/aria oltre che in posizione più strategica dal punto di vista commerciale (il lotto d'angolo soprattutto risulta essere molto visibile dalla S.S. 10).

I Mapp. 181 e 173, la cui superficie catastale misura rispettivamente mq 200 e mq 1.840, sono stati originati dal frazionamento sopra richiamato del Mapp. 5, oggi avente superficie pari a mq 4.000 e originariamente mq 6.040. Il Mapp. 182, di superficie pari a mq 380, è stato originato dal frazionamento del Mapp. 154, che aveva una superficie pari a mq 7.160. Il Mapp. 153, di superficie pari a mq 8.330, così come da Impianto meccanografico del 1977. I frazionamenti sono stati eseguiti tra il 1980 e il 1981 a scopo propedeutico per le opere di urbanizzazione, mai eseguite. In particolare, una strada di lottizzazione, peraltro già prevista anche dal patto speciale inserito nell'atto di compravendita Notaio Dott. Luciano Lenzi in data 27.11.1979 (Rep. 31933/7058) con il quale Musi Sergio ha acquistato da Molinelli Francesco e Rancati Selene.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

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

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Terreni edificabili produttivi di espansione	14.750,00	x	100 %	=	14.750,00
Totale:	14.750,00				14.750,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione:

La forte crisi economica causata anche da una evidente bolla immobiliare, e dunque una quasi paralisi del mercato immobiliare, è un elemento che influenza le valutazioni del C.T.U.; soprattutto, risultano quasi ferme le compravendite relative a capannoni ed edifici produttivi, a causa di una notevole eccedenza dell'offerta nei confronti della domanda. Il C.T.U. ha tenuto in debito conto anche l'assenza delle opere di urbanizzazione (ancora da eseguirsi). Per la determinazione dei valori dei terreni edificabili si fa riferimento alle transazioni recentemente avvenute in zona Caorso-Monticelli d'Ongina, in base alle quali il costo al mq di un terreno edificabile a destinazione produttiva già urbanizzato è pari a circa 70-80,00 €/mq; lo scrivente considera un onere derivante dalle opere di urbanizzazione pari a circa €40-50,00/mq.

Richiamando la diversa classificazione urbanistica, in parte produttivo di completamento e in parte di espansione (i terreni di cui ai **Mapp. 152, 179 e 180** - per complessivi **7.110 mq** catastali, così come l'originario Mapp. 152 - sono classificati nelle ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO, mentre i restanti **Mapp. 181, 182, 153, 5 e 173** - per complessivi **14.750 mq** catastali - sono classificati nelle ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE) lo scrivente C.T.U., pur non avendo ritenuto opportuno e funzionale a una buona riuscita della vendita suddividere il compendio di terreni edificabili in due distinti lotti, procede comunque a due diverse valutazioni di stima, in quanto nel primo caso (ZONE DI ESPANSIONE) potrebbe a suo giudizio intervenire direttamente (eventualmente anticipando un piano urbanistico complessivo, da realizzarsi in più fasi) con un notevole risparmio in termini di tempi e quindi di



costi.

Il C.T.U. inoltra sottolinea che la sua valutazione è assai inferiore ai prezzi sostenuti dall'esecutato per l'acquisto (2003): questo è dovuto, oltre che alla già richiamata crisi del settore, anche alle modifiche introdotte nel frattempo dalla Provincia di Piacenza, che non consentono più, come allora, la realizzazione di un polo commerciale per la grande distribuzione.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 14.750,00 x 30,00 = **442.500,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **442.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **221.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato dal C.T.U. per formulare una corretta valutazione degli immobili è quello del confronto con altri beni simili oggetto di recente trattativa o compravendita. A tal fine sono state esaminate e vagliate le quotazioni immobiliari relative a fabbricati a destinazione produttiva (industriale, artigianale e commerciale di medie dimensioni) e lotti edificabili con uguale destinazione d'uso - in particolare il polo logistico di recente realizzazione in Loc. Monticelli d'Ongina - siti nella fascia della "bassa" Pianura Padana sul tratto del Po tra Piacenza e Cremona, ovvero nei comuni di Caorso, Monticelli d'Ongina e Castelvetro. L'area in oggetto risulta più vicina a Cremona (Km 9), alla quale è ben collegata, che a Piacenza (Km 32).

E' stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Quest'ultimo - aggiornato al II semestre del 2013 - fissa per l'area di Monticelli d'Ongina i seguenti range:

_ Capannoni industriali tra i 240,00 e i 280,00 €/mq se in normali condizioni di manutenzione;

_ Capannoni tipici tra i 280,00 e i 310,00 €/mq se in normali condizioni di manutenzione.

E, per la vicina Castelvetro Piacentino, i seguenti range:

_ Capannoni industriali tra i 320,00 e i 380,00 €/mq se in normali condizioni di manutenzione;

_ Capannoni tipici tra i 300,00 e i 350,00 €/mq se in normali condizioni di manutenzione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Monticelli d'Ongina, agenzie: Piacenza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del territorio, FIAP Piacenza, ed inoltre: Transazioni private

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno industriale	7.110,00	0,00	284.400,00	142.200,00
B	terreno industriale	14.750,00	0,00	442.500,00	221.250,00

-Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto

che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ **36.345,00**

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ **0,00**

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

€ **327.105,00**



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:	€	65.421,00
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0,00
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	261.684,00

data 26/01/2015

il tecnico incaricato
Giovanni Battista Menzani

