

giovanni
battista
menzani
architetto
viale abbazia, 4 - 29121 piacenza
mob. 3356342412
email: gbmenzani@gmail.com
pec: giovannibattista.menzani@archiworlpec.it

TRIBUNALE DI PIACENZA
INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

nel procedimento esecutivo n. **103/2014**

promosso da:

- **BANCA CREMONESE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**

nei confronti di:

- **██████████ S.R.L.**

G.E. III.^{mo} Dott. A. Fazio

Con Processo Verbale d'Udienza depositato in cancelleria in data 07.02.2022, il G.E. Antonino Fazio ha disposto che lo scrivente Arch. Giovanni Battista Menzani, con studio in Piacenza, viale Abbazia n. 4, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Piacenza al n. 301, già C.T.U. della procedura di cui in epigrafe, provveda agli incombeni specificati nella relazione del Notaio Delegato Dott.ssa Giovanna Covati del 02.08.2021, ovvero l'aggiornamento dei valori di stima di alcuni dei beni immobili originariamente oggetto di perizia, essendo intervenuto nel frattempo il giudizio divisorio (sentenza Trib. Piacenza n. 566/2019 del 10.09.2019).

Il G.E. ha rinviato il procedimento all'udienza del 11 maggio 2022.

I beni oggetto di vendita - a seguito di istanza di riassunzione promessa dal creditore in data 21.10.2020 - sono così identificati:

- a) un immobile a destinazione produttiva in corso di costruzione ubicato a Monticelli d'Ongina (Pc), Strada per Bertolino – Valmontana – Strada Statale n. 10 (N.C.E.U. Monticelli d'Ongina, **Fg. 22, Mapp. 154, Subb. 1,2,3**), oltre a relativa area di pertinenza;
- b) un compendio di lotti edificabili, sempre a destinazione produttiva, ubicato a Monticelli d'Ongina (Pc), Strada per Bertolino – Valmontana – Strada Statale n. 10 (N.C.T. Monticelli d'Ongina, **Fg. 22, Mapp. 180 e 182**).



Dati catastali

I beni risultano censiti all'Ufficio del Territorio di Piacenza, N.C.E.U. del Comune di Monticelli d'Ongina, con i seguenti dati:

rif.	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Rendita in €	Ubicazione
a)	22	154	1	F3	In corso di costruzione	Via Bertolino San Pedretto n. CM - P:T*
a)	22	154	2	F3	In corso di costruzione	Via Bertolino San Pedretto n. CM - P:T**
a)	22	154	3	F3	In corso di costruzione	Via Bertolino San Pedretto n. CM - P:T***

(*Variazione del 07.11.2011 n. 86546.1/2011 in atti dal 07.11.2011)
(**Variazione del 07.11.2011 n. 86547.1/2011 in atti dal 07.11.2011)
(***Variazione del 07.11.2011 n. 86548.1/2011 in atti dal 07.11.2011)
Protocollo n. PC022708.
(Variazione toponomastica del 11.02.2011 n. PC0032380)
(Variazione del 15.01.2010 n. PC0006852)

In capo a:

- ██████████ S.r.l., con sede in Cremona, via Gramsci n. 1, C.F. ██████████, quota di proprietà pari a 1/1; Sentenza per divisione del 10.09.2019 - Tribunale di Piacenza.

L'area coperta e scoperta sulla quale insistono le unità di cui al punto a) risulta censita al N.C.T. del Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) al Fg. 22 Mapp. 154, ENTE URBANO di superficie pari a 6.780 mq. *Tipo Mappale in data 01.04.2004 n. 625.1/2004 in atti dal 01.04.2004 Protocollo n. PC868153U [Annotazione: geometria da verificare]; precedente frazionamento n. 713.5/1981 in atti dal 17.03.1989 dall'originario omonimo Mappale di superficie pari a 7.160 mq.*

Le tre unità di corso di costruzione sono definite dall'elaborato planimetrico redatto in data 04.04.2007 (Prot. PC0116281) dal tecnico incaricato geom. Nicola Gradaschi.

E al N.C.T. del Monticelli d'Ongina (Pc), con i seguenti dati:

rif.	Fg.	Mapp.	Qualità	Cl.	Superficie (in ha)	Deduz.	R.D. in €	R.A. in €
b)	22	180	Seminativo	2	0.24.50	A10;A2	18,70	25,31*
b)	22	182	Seminativo	2	0.03.80	A10;A2	2,90	3,93**

(*Frazionamento n. 713.3/1981 in atti dal 17.03.1989, dal Mappale 152 originario di superficie pari ad Ha 0.71.10)

(**Frazionamento n. 713.5/1981 in atti dal 17/03/1989, origina dal Mapp. 154 che aveva una superficie pari ad ha 0.71.60)



In capo a:

- ██████████ S.r.l., con sede in Cremona, via Gramsci n. 1, C.F. 0█████████, quota di proprietà pari a 1/1; sentenza per diviazione del 10.09.2019 - Tribunale di Piacenza.

Confini

Il compendio immobiliare nel suo complesso confina in circondario con strada comunale del Bertolino a est, canale irriguo di cui al Mapp. 94 a sud, con il Mapp. 87 a ovest, con i Mappali 179, 81 e 153 a nord.

Estremi atto di provenienza e cronistoria/Provenienza nel ventennio

Si rimanda alla lettura della perizia depositata dal sottoscritto C.T.U. in data 26.01.2015.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Per la descrizione del fabbricato erigendo sul **Mapp. 154** - e relative criticità - si rimanda alla lettura della perizia di stima depositata dal sottoscritto C.T.U. in data 26.01.2015 e della successiva relazione peritale propedeutica alla progetto divisionale redatta in data 13.07.2016.

Lo scrivente ha eseguito un sopralluogo in data 29.04.2022 e ha potuto verificarne lo stato di totale abbandono. La vegetazione, sempre più folta e incontrollata, ha ormai invaso parte del fabbricato, avviluppandosi anche sui pilastri della zona uffici, il cui calcestruzzo armato mostra segni sempre più evidenti di degrado (carbonatazione, disgregazioni e fessurazioni, ferro a vista aggredito dalla ruggine); anche le pavimentazioni in battuto di cemento presentano numerosi segni di degrado.

Oltre che dal fabbricato erigendo sul Mapp. 154, il compendio immobiliare è costituito da due porzioni di terreno potenzialmente edificabile con destinazione produttiva, oggi incolte.

Il Mapp. **180**, la cui superficie catastale misura mq 2.450, e la striscia di cui al **Mapp. 182**, di superficie pari a mq 380.





RILIEVO FOTOGRAFICO ESEGUITO IN DATA 29.04.2022

STATO DI POSSESSO DEI BENI

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.

FORMALITA' NON OPPONIBILI AGLI ACQUIRENTI

Trascrizioni e iscrizioni

Oltre alle formalità già riferite in sede di perizia di stima, sono stati reperiti gli estremi dei più recenti provvedimenti relativi agli immobili in oggetto, di seguito descritti.

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione in data 12.02.2020 ai numeri **1339 R.P. 1920 R.G.** a favore di [REDACTED] S.r.l. contro [REDACTED] S.r.l. per la quota di proprietà pari a 1/1 degli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) al Fg. 22, Mapp. 180, 182 e al N.C.E.U. del Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) al Fg. 22, Mapp. 154, Subb. 1,2,3.



Titolo: **Sentenza per divisione** del 10.09.2019 (Rep. 1101) Atto Giudiziario del Tribunale di Piacenza.

- Trascrizione in data 12.08.2015 ai numeri **7181** R.P. **9371** R.G. a favore di [REDACTED] S.r.l. contro Rossini Costruzioni S.r.l. per la quota di proprietà pari a 1/1 degli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) al Fg. 22, Mapp. 180, 182 e al N.C.E.U. del Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) al Fg. 22, Mapp. 154, Subb. 1,2,3.

Titolo: **Ordinanza di divisione giudiziale** del 28.07.2015 (Rep. 6874) Atto Giudiziario del Tribunale di Piacenza.

6. REGOLARITA' URBANISTICA

Per il complesso iter urbanistico - e per le incombenze e gli obblighi nei confronti del Comune di Monticelli d'Ongina - si rimanda alla lettura delle succitate perizie già depositate dal sottoscritto C.T.U. nel 2015 e nel 2016.

Il Comune di Monticelli d'Ongina ha adottato il Regolamento Edilizio Urbanistico in data 29.10.2021 (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41); tale strumento classifica il compendio immobiliare in oggetto come segue:

***Mapp. 180:**

_PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO;

_POLI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO D2 (Art. 51);

_ZONA C1, FASCIA DI INONDAZIONE - EXTRAAGRICOLE O PROTETTE DA DIFESE IDRAULICHE.

***Mapp. 182:**

_PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO;

_POLI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO D2 (Art. 51);

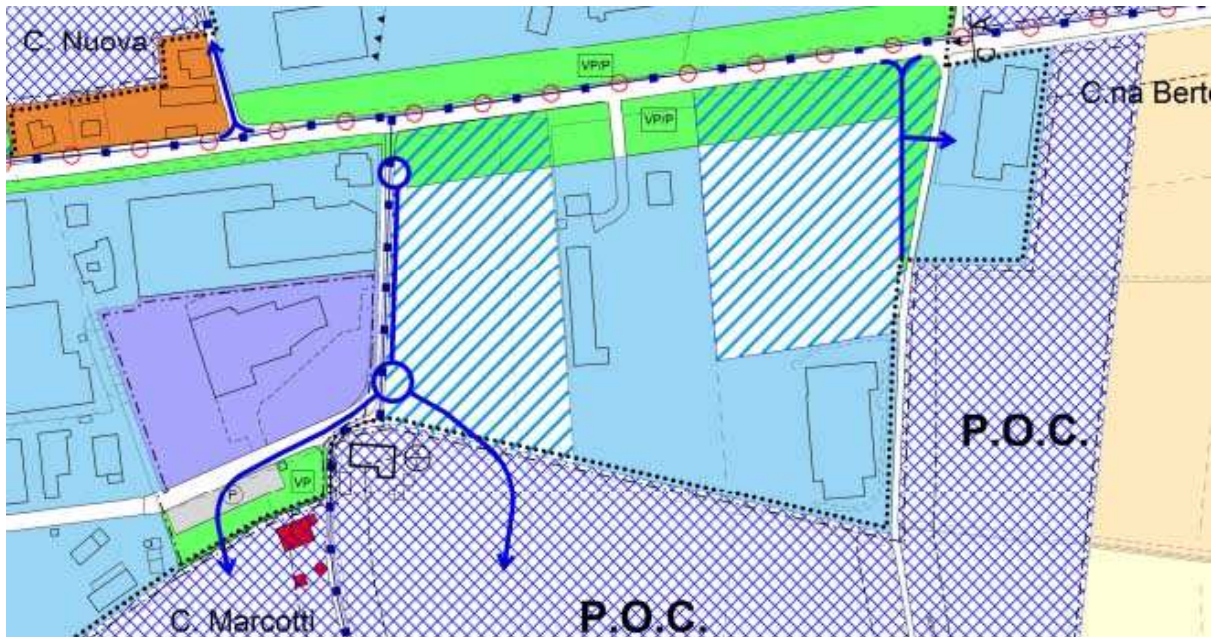
_ZONA C1, FASCIA DI INONDAZIONE - EXTRAAGRICOLE O PROTETTE DA DIFESE IDRAULICHE;

_in parte ELETTRDOTTO MEDIA TENSIONE 15 KW CAVO AEREO, FASCIA LATERALE DI RISPETTO = 8 MT.

ART. 51 - POLI PRODUTTIVI CONSOLIDATI D2 1. Comprendono le aree a prevalente destinazione produttiva esistenti e parzialmente edificate non comprese nelle zone D1 che, in quanto già dotate di urbanizzazione primaria, non comportano la necessità di intervento mediante Piano Urbanistico Attuativo. Le funzioni abitative sono ammesse nei limiti indicati dal precedente art. 49 per ogni lotto minimo. 2. In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - ristrutturazione edilizia; - demolizione con o senza ricostruzione; - ampliamento e/o nuova edificazione; - variazione della destinazione d'uso ; 3. Nei casi di ricostruzione , ampliamento e nuova edificazione gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri: $U_f = 0,75$ mq/mq. $R_c = 0,75$ mq/mq. $H_m = 12$ mt. ad esclusione dei volumi tecnici. $A = 2$ alberi /100mq. $AR = 2$ arbusti / 100mq. Distanze: a norma del precedente art. 6 $L_m = 1.000$ mq. o preesistente alla data di adozione del presente RUE. Parcheggio privati ai sensi del successivo art.100 $S_1 =$ parcheggio pubblico non inferiore a mq. 1 ogni 15 mc. di SU. limitatamente alle nuove edificazioni. Qualora la dimensione del lotto e gli allineamenti ammessi dalle presenti norme non consentano la cessione delle aree di urbanizzazione primaria indicate ne è ammessa la monetizzazione parziale o totale 5 In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art.49 64 6



Sono comprese le industrie insalubri di 2° classe di cui al R.D. del 27/7/34 n° 1265 purchè siano prese speciali cautele per la incolumità del vicinato secondo le modalità specificate al successivo art. 54. Le industrie insalubri di prima classe potranno insediarsi solo alle condizioni previste dal successivo articolo 54.



ESTRATTO R.U.E. 2021

Il P.R.G. vigente (Variante generale del 1997, approvata dalla Giunta Provinciale con atto n. 53 del 01.03.1999), inserisce le aree facenti parte del compendio così come segue:

***Mapp. 180:**

_TERRITORIO URBANIZZATO (Art. 89 N.T.A.); ZONE D: A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA – ZONE D2: PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO (Art. 55 N.T.A.); 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.).

***Mapp. 182:**

_TERRITORIO URBANIZZATO (Art. 89 N.T.A.); ZONE D: A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA – ZONE D2: PRODUTTIVE DI ESPANSIONE (Art. 58 N.T.A.); 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.).

Come già riferito, 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.

Così come meglio precisato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, rilasciato dal Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) in data 14.04.2022 (Prot. 3611), inviato via PEC in data 29.04.2022 a causa della necessità di una correzione.



VALUTAZIONE E STIMA

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, tenendo in debito conto - oltre alle criticità e ai vincoli già esposti in sede di originaria perizia - della stasi del mercato relativo agli immobili con destinazione produttiva, dovuto a un'offerta che supera ampiamente la domanda, e del peggioramento sempre più evidente dello stato di conservazione del compendio immobiliare.

È stato altresì 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 2021 - fissa per l'area R1 di Monticelli d'Ongina (Extraurbana/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI) i seguenti range:

_ Capannoni industriali tra i 250,00 e i 350,00 €/mq se in normali condizioni di manutenzione;

_ Capannoni tipici tra i 300,00 e i 400,00 €/mq se in normali condizioni di manutenzione.

Le valutazioni ottenute, alla luce di quanto sopra esposto, sono le seguenti:

A) Immobile a destinazione produttiva in corso di costruzione ubicato a Monticelli d'Ongina (Pc), Strada per Bertolino – Valmontana – Strada Statale n. 10 (N.C.E.U. Monticelli d'Ongina, **Fg. 22, Mapp. 154, Subb. 1,2,3**), oltre a relativa area scoperta di pertinenza:

Mq 4.908,10 commerciali*130,00 €/mq = € 638.053,00

Da questo valore va tolto il debito contratto nei confronti del Comune di Monticelli d'Ongina, per opere realizzate esclusivamente sul fabbricato in oggetto (già richiamato nelle precedenti relazioni peritali):

€ 638.053,00-94.264,81 = **€ 543.788,19**

B) Lotti edificabili, sempre a destinazione produttiva ma ormai privi di capacità edificatoria (in particolare, il Mapp. 182 è una striscia di terreno da destinarsi verosimilmente a strada di accesso), ubicati a Monticelli d'Ongina (Pc), Strada per Bertolino – Valmontana – Strada Statale n. 10 (N.C.T. Monticelli d'Ongina, **Fg. 22, Mapp. 180 e 182**).

Mq 2.830,00*25,00 €/mq = **€ 70.750,00**

TOTALE GENERALE **€ 614.538,19**

Si procede a una riduzione pari al 20% in considerazione della natura esecutiva e non contrattuale della vendita:



€ 614.538,19*0,80 =

€ 491.630,55

Diconsi Quattrocentonovantunomilaseicentotrenta/55

APPLICAZIONE I.V.A.

Il trasferimento degli immobili pignorati comporta il pagamento dell'IVA.

LIQUIDAZIONE PARCELLA

L'esperto ha provveduto a redigere il calcolo di quanto dovuto a saldo della prestazione eseguita secondo quanto richiesto conteggiando le proprie competenze in base a quanto indicato nell'Art. 13 del D.M. 30.05.2002.

Il sottoscritto C.T.U., nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Piacenza, 29 aprile 2022

IL C.T.U.
Giovanni Battista Menzani
PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Periti, Geometri
Conservatori
GIOVANNI BATTISTA
MENZANI
Architetto 301

*in allegato:

_C.D.U. in data 14.04.2022

_Visura catastale in data 28.04.2022

_Visure ipotecarie in data 28.04.2022

