

geom. Andrea Bussi

CONSULENTE TECNICO

Via Adige n. 12 – 37060 Buttapietra (VR) - tel. 3669848645

indirizzo e-mail: andreavr83@hotmail.it

pec: andreabussi@pec.it

P. Iva: 04674570231

C.F.: BSSNDR83M13E349V



TRIBUNALE CIVILE/PENALE DI PIACENZA

Liquidazione Giudiziale: CALZE NIKY SRL.

Liquidazione Giudiziale	n. 26/2025 R.G
Giudice	Dott. Antonino Fazio
Curatrice	Avv. Paola Battisti



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Tribunale di Piacenza Liquidazione Giudiziale n° 26/2025 R.G:

Giudice: dott. Antonino Fazio

Perito estimatore: geom. Andrea Bussi

Curatrice: avv. Paola Battisti

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA PROCEDURA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1.	LOTTO UNICO	5
D.1.1.	Proprietà	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3.	Descrizione dei beni	9
D.1.3.1.	Contesto	9
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliari	10
D.1.4.	Situazione catastale degli immobili	17
D.1.5.	Situazione amministrativa dell'immobile	17
D.1.6.	Stato di occupazione dell'immobile	28
D.1.7.	Ispezioni presso la Conservatoria dei Registri immobiliari	28
D.1.8.	Valutazione degli immobili	31
D.1.8.1.	Consistenza	31
D.1.8.2.	Criteri di stima	32
D.1.8.3.	Stima	33
D.1.8.4.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	35
D.1.9.	Riepilogo Conclusivo	35
E.	ALLEGATI	36

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	Liquidazione Giudiziale n. 26/2025 R.G.
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Laboratorio (C/3) che si sviluppa su un piano fuori terra e un piano seminterrato con locali accessori al piano primo. La superficie commerciale del piano terra è pari a mq 300 per gli spazi di lavorazione e mq 55 per gli uffici. La superficie commerciale del piano seminterrato è pari a mq 355, mentre il piano primo presenta una superficie di 42 mq. (cfr. pag. 32)
Ubicazione	Fiorenzuola d'Arda (PC), Via San Protaso n. 1
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC), Foglio 38, particella 30 (C/3 - laboratorio)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 280.000,00
Stato di occupazione	Nel corso del sopralluogo l'unità risultava non utilizzata e in discrete condizioni conservative.
Irregolarità edilizie	Presenti (cfr. pag. 26) Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con gli elaborati grafici allegati alla Denuncia di Inizio Attività prot. n. 29646 del 21.11.2001 (pratica n. 443/2001) relativa a variante alla Concessione edilizia n. 47/01, è emerso che sui luoghi al piano rialzato, all'interno dello spazio di lavorazione, non è presente lo spazio destinato ad "area vendita" così come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA. Costi di regolarizzazione € 7.000,00 (cfr. pag. 26)
Irregolarità catastali	Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale acquisita.
NOTE	Le modalità di accesso agli immobili sono state descritte nei paragrafi dedicati sulla base di quanto rilevato sui luoghi e di quanto deducibile dai documenti acquisiti.

*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia e ai sopralluoghi effettuati.
La sintesi informativa sopra riportata è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

B. DIRITTO OGGETTO DELLA PROCEDURA

La liquidazione giudiziale riguarda la piena proprietà, di un LABORATORIO (C/3) identificato catastalmente come segue:

- **Catasto Fabbricati** – Comune di **Fiorenzuola d'Arda** (PC), foglio **38**,
 - particella **30**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), consistenza 652 mq, superficie catastale totale 840 mq, rendita € 2.054,05.

L'unità è intestata catastalmente a:

- CALZE NIKY S.R.L. sede in FIORENZUOLA D'ARDA (PC), c.f.: 00901010330, per la proprietà di 1/1.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Considerato che la procedura di Liquidazione Giudiziale ha ad oggetto un unico immobile, costituito da un laboratorio censito in categoria catastale C/3, dotato dei propri accessi e pertinenze e insistente su un unico lotto, rilevato che le caratteristiche tipologiche, funzionali e distributive del bene non consentono né rendono necessaria una suddivisione in porzioni autonome che influirebbero peraltro sul valore, non si ravvisano i presupposti tecnici per la formazione di più lotti.

Pertanto, ai fini della presente stima, l'immobile viene considerato e valutato come LOTTO UNICO, comprendente il corpo di fabbrica principale e le relative pertinenze come identificato nella trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

La società Calze Niky s.r.l. è divenuta proprietaria dell'immobile oggetto di valutazione con atto di "vendita" del 12.11.1987, Notaio dott. Almerico Vegezzi, Rep. n. 55689, racc. n. 15285 trascritto in data 10.12.1987 ai numeri RG 10435 e RP 7726.

Nell'atto viene indicato che la sig.ra [REDACTED] cede e vende con tutte le garanzie di legge alla [REDACTED]¹ per la quale acquistano le dette sue rappresentanti la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare:

"...Fabbricato ad uso magazzino, deposito" sito in Comune di Fiorenzuola d'Arda, Via San Protaso n. 1, insistente sull'area individuata in catasto terreni di Fiorenzuola d'Arda al foglio di mappa 38, mappale 30 di are 15.90.

Il fabbricato comprende il magazzino più servizi e seminterrato e due vani ufficio, uno al piano rialzato ed uno al piano primo.

Il tutto censito nel catasto edilizio urbano di Fiorenzuola d'Arda come segue:

Partita 238	Foglio 38	mappale 30	categoria
C/3	classe 6	metri quadrati 484 (quattrocen-	
toottantaquattro)	rendita catastale Lire 5.275.		
Confina all'intorno con Strada Statale 9, o Via			
Europa, Via San Protaso, ragioni Casella, Torrente			
Arda o Demanio dello Stato.			

I dati catastali riportati nell'atto corrispondono all'attuale identificazione catastale dell'immobile oggetto di valutazione e a quelli riportati nella trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione.

In ordine alla situazione urbanistica del fabbricato, nell'atto viene dichiarato che le opere risultano iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 ed è inoltre richiamata una Licenza in

¹ Dalla documentazione catastale acquisita e dalle ricerche eseguite in conservatoria emerge che, successivamente all'atto di acquisto dell'immobile, la società originariamente intestataria ha subito modificazioni sotto il profilo soggettivo. In particolare, con atto del 30/01/2014, a rogito Notaio Annunziata, con sede in Fiorenzuola d'Arda (PC), repertorio n. 22411, registrato in data 03/02/2014 al n. 173, la società ha mutato la propria ragione sociale, assumendo l'attuale denominazione di "Calze Niky S.r.l."

sanatoria n. 75 del 11.07.1987 relativa ad un lucernario e una certificazione di agibilità rilasciata in data 13 luglio 1987.

Il prezzo di compravendita è indicato in Lire 157.000.000 (centocinquantasette milioni), "a corpo".

Nell'atto viene inoltre richiamata una servitù "inamovibile a favore di Enel" relativa ad un "cavo sotterraneo" che viene indicata come "debitamente trascritta":

ne, nulla escluso nè riservato: si fa menzione che
esiste servitù inamovibile a favore Enel (cavo sot.
terraneo), debitamente trascritta.....

Per una migliore analisi del documento si rimanda alla lettura dell'atto reperito dallo scrivente che viene riportato in allegato al presente elaborato.

In relazione alla servitù gravante sull'immobile si precisa che le indicazioni riportate nel presente elaborato derivano dall'esame degli atti e dei documenti reperiti dallo scrivente e che vengono allegati; non è stato possibile verificare la collocazione del "cavo sotterraneo" oggetto di servitù come citato nell'atto e a quest'ultimo non sono allegati schemi e/o tavole grafiche che ne identificano il tracciato/posizionamento.

La descrizione è finalizzata a rendere conto, sotto il profilo descrittivo, dello stato di fatto presente sui luoghi in termini di possibili commistioni anche rispetto a unità non oggetto della presente valutazione, allo scopo di agevolare la comprensione della situazione materiale e funzionale degli immobili; non è stata effettuata alcuna ricostruzione puntuale attraverso rilevazione strumentale e ricostruzione storica delle servitù attive o passive.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Dalle visure catastali effettuate dalla scrivente, risulta che gli immobili oggetto di valutazione sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Piacenza, con i seguenti estremi:

A. Laboratorio: Catasto **Fabbricati**, Comune di **Fiorenzuola d'Arda (PC)**, fg. **38**, particella **30**, categoria C/3, zona cens. 1, classe 6, consistenza catastale 652 mq, superficie catastale totale 840 mq, rendita € 2.054,05, indirizzo Via San Protaso n. 1, Piano S1-T-1.

L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà alla società CALZE NIKY S.R.L.; si riporta nel seguito l'estratto della planimetria catastale non in scala:

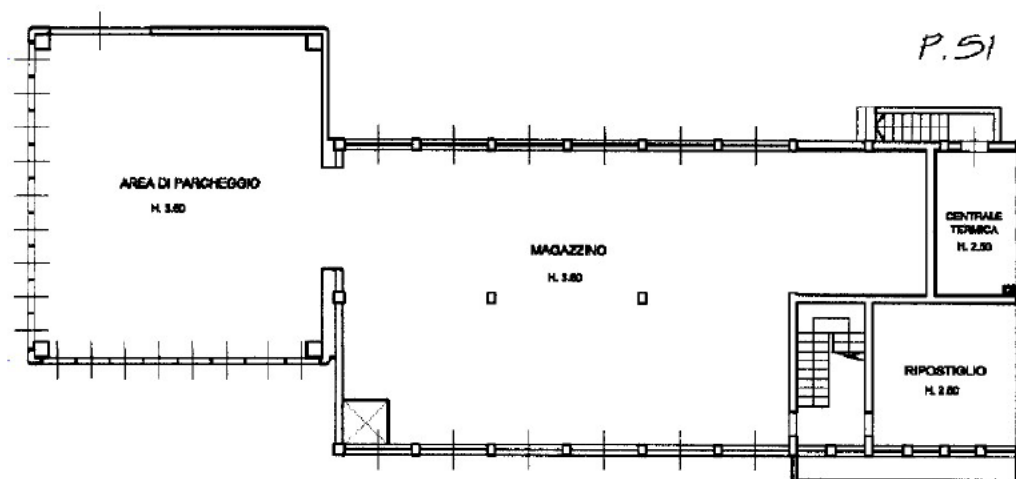


Figura 1: planimetria del piano semiinterrato del laboratorio identificato con la particella 30

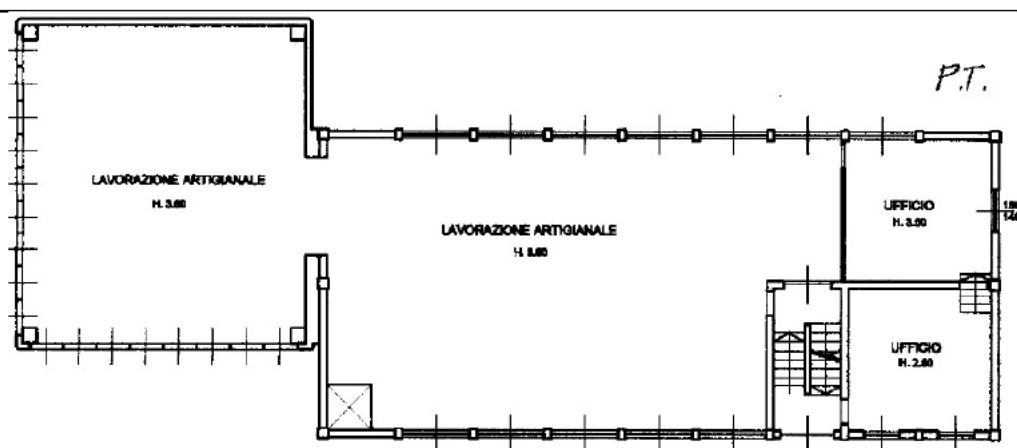


Figura 2: planimetria del piano terra del laboratorio identificato con la particella 30

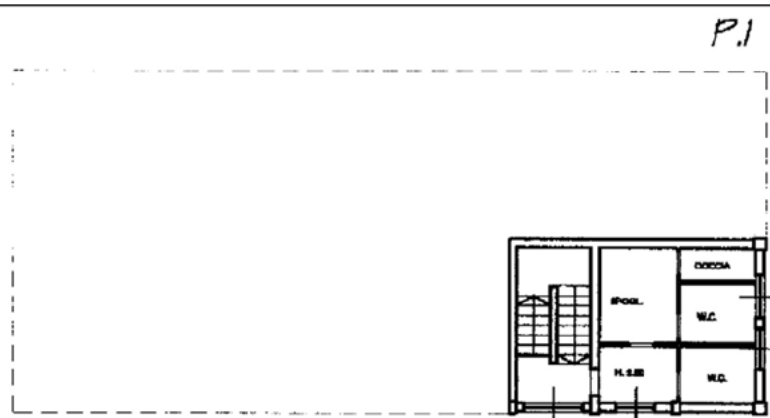


Figura 3: planimetria del piano primo del laboratorio identificato con la particella 30

Il fabbricato oggetto di procedura insiste sul terreno identificato con i seguenti estremi:

- Catasto **Terreni** – Comune di **Fiorenzuola d'Arda (PC)**, Foglio **38**, particella. **30**, qualità Ente Urbano, superficie mq 1.590².

Per completezza si riporta nel seguito l'estratto della mappa catastale (non in scala) con l'indicazione della particella 30 sulla quale insiste il fabbricato oggetto di valutazione:



Figura 4: estratto di mappa catastale con indicazione della particella 30 sulla quale insiste il fabbricato oggetto di valutazione

Confini: il terreno identificato con la particella 30, su cui insiste il fabbricato oggetto di valutazione, confina con i seguenti mappali:

- a nord con la pubblica via denominata "Via Europa";
- ad est con la particella 499 intestata catastalmente al Demanio dello Stato oltre alla quale, sempre verso est, è presente il torrente Arda;
- a sud con le particelle 351-450;
- ad ovest con la pubblica via denominata "Via San Protaso";

Variazioni catastali:

Dall'esame della visura catastale l'unità identificata con la particella 30 presenta l'identificazione attuale dall'impianto meccanografico.

Le variazioni rilevate sulle visure sono le seguenti:

- *VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/01/1989 in atti dal 04/06/1990 (n. 3/1989)*
- *VARIAZIONE del 28/01/1989 in atti dal 06/05/1999 PROG.FIN 98/99 (n. 3/1989)*

² Il terreno sul quale insiste il fabbricato è riportato anche nella nota di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione

- *VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario*
- *VARIAZIONE del 27/11/2002 Pratica n. 134211 in atti dal 27/11/2002 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4708.1/2002)*
- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*

Dall'esame delle visure catastale si rileva inoltre che il laboratorio ha subito una variazione catastale in termini di superficie con la variazione del 27.11.2002 relativa ad un ampliamento e una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per una migliore analisi delle visure catastali si rimanda alla lettura degli allegati.

--- 00 --- 00 ---

Localizzazione: l'immobile è sito nel Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC), Via San Protaso n. 1:

Aerofotogrammetria rispetto al centro del comune di Fiorenzuola d'Arda:



Figura 5: schema indicativo

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova alle porte del comune di Fiorenzuola d'Arda (PC), precisamente in via San Protaso n. 1, in zona mista residenziale e industriale/artigianale ad ovest del centro storico.

La posizione consente un buon collegamento al centro del comune di Fiorenzuola d'Arda (a circa 1 km) attraverso le principali arterie stradali.

Il comune è dotato di tutti i servizi primari come attività commerciali di diversa tipologia e di tutti i servizi di pubblica utilità (scuole dell'obbligo, chiese, banche, supermercati, centri sportivi, parchi e ufficio postale).

L'immobile dista circa 5 km dal casello autostradale di Fiorenzuola che consente l'accesso all'autostrada A1 (autostrada del Sole) che si raggiunge per mezzo della SP462R.



Figura 6: schema indicativo

D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliari

L'immobile oggetto della presente relazione consiste in un laboratorio che si sviluppa al piano terra con un ampio piano seminterrato e locali accessori al piano primo.

Il fabbricato presenta struttura tradizionale in c.a., la copertura è costituita prevalentemente da una copertura a doppia falda inclinata con colmo longitudinale; in una delle falde è inserita una porzione vetrata inclinata, assimilabile a un lucernario continuo, finalizzata all'illuminazione naturale degli ambienti interni.

Al corpo principale si affianca un volume con copertura piana realizzato in epoca successiva alla porzione originaria.



Figura 7: riprese fotografiche eseguite esternamente alla struttura

Le aree esterne risultano per la maggior parte pavimentate con masselli autobloccanti e in parte con superfici a verde con presenza di alberature lungo i margini e verso est; sono presenti aree verdi anche in prossimità del fabbricato.

Sull'area esterna sono presenti canalette/griglie lineari per la raccolta acque piovane.

L'accesso al fabbricato avviene per mezzo di un ingresso carraio e di un ingresso pedonale che affacciano su via San Protaso:



Figura 8: ingresso carraio che affaccia su via San Protaso



Figura 9: ingresso pedonale che affaccia su via San Protaso

Vi è inoltre un ulteriore ingresso pedonale che affaccia su via Europa:



Figura 10: ingresso pedonale che affaccia su via Europa

Sui prospetti sono presenti finestre a nastro con telai metallici scuri; in alcune porzioni le aperture risultano protette esternamente da inferriate metalliche.

Sono presenti portoni industriali di grandi dimensioni che consentono l'ingresso al piano seminterrato anche a veicoli di medie dimensioni quali furgoni.



L'ingresso principale al fabbricato è collocato sulla facciata nord, verso via Europa, che si apre sul vano scale e che consente di accedere a tutti i piani dell'edificio.

Al piano terra sono presenti due locali destinati ad ufficio e due spazi destinati a lavorazione collegati tra loro per mezzo di un'ampia apertura, mentre al piano seminterrato è presente un magazzino, un'area destinata sulla planimetria catastale a "*area di parcheggio*", un ripostiglio e una centrale termica raggiungibile esclusivamente dall'area esterna attraverso una scala esterna.

Al piano primo sono presenti locali destinati a servizi tra cui uno spogliatoio, due servizi igienici e uno spazio destinato a doccia.

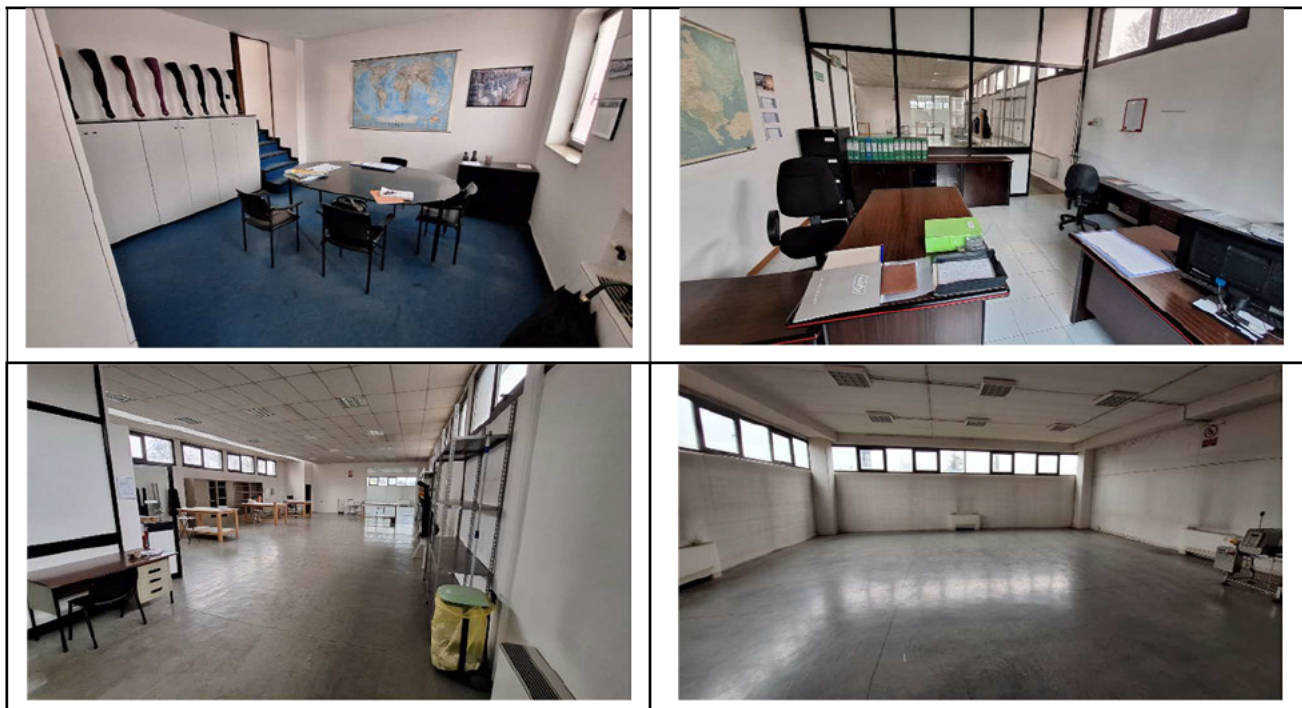
Al piano terra gli spazi di lavorazione presentano le seguenti finiture:

- pavimento in battuto di cemento liscio;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate chiare; in alcune zone sono presenti scrostamenti/distacchi dell'intonaco (visibili vicino al piede delle pareti);
- è presente controsoffitto nel quale sono installati i corpi illuminanti;
- l'altezza interna è stata rilevata in 3,60 metri circa (misurata sul controsoffitto);
- l'impianto di riscaldamento è dotato di ventilconvettori disposti sul perimetro.

I locali destinati ad ufficio presentano le seguenti finiture:

- l'ufficio posto a destra dell'ingresso al fabbricato presenta pavimentazione in moquette, mentre l'ufficio posto alla quota degli spazi di lavorazione presenta pavimentazione in mattonelle di ceramica;
- pareti intonacate a civile,
- serramenti in alluminio e vetrocamera protetti esternamente da inferriate metalliche;
- impianto di riscaldamento dotato di ventilconvettori;
- la parete che divide l'ufficio posto alla medesima quota degli spazi di lavorazione è costituita da parete leggera vetrata.

Si riportano nel seguito alcune riprese fotografiche del piano terra dell'immobile:





Al piano seminterrato gli spazi di lavorazione presentano le seguenti finiture:

- pavimento in battuto di cemento;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate chiare; sono stati rilevati alcuni distacchi di intonaco nelle parti basse delle murature;
- è presente impianto di illuminazione dotato di lampade a neon;
- l'altezza interna è stata rilevata in 3,60 metri circa;
- sono presenti canalizzazioni degli impianti che viaggiano sulle pareti e sui soffitti;
- serramenti in alluminio e vetro.

Si riportano nel seguito alcune riprese fotografiche del piano seminterrato dell'immobile:

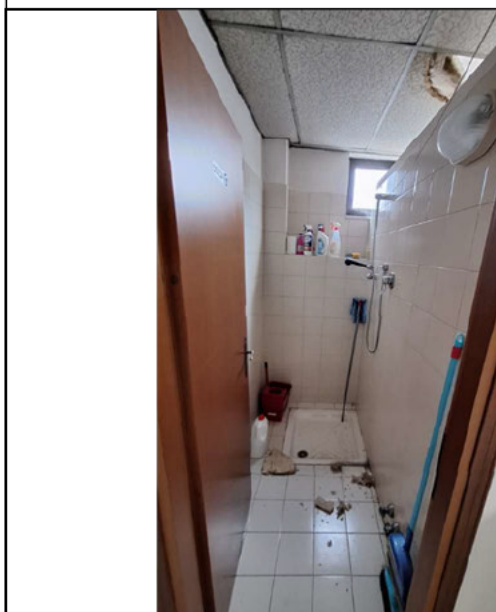




Nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere al locale “centrale termica”, situato al piano seminterrato, che si raggiunge per mezzo di una scala esterna posizionata sulla parete sud del fabbricato.

Al piano primo i locali destinati a servizi igienici presentano pavimentazione in mattonelle di ceramica, murature intonacate a civile, porte interne in legno tamburato è stata rilevata la presenza di controsoffitto.

Riprese fotografiche del piano primo:



Nel corso dell'accesso è stato rilevato un distacco di un pannello del cartongesso dovuto ragionevolmente ad una infiltrazione d'acqua.

Tutti i piani sono collegati tra loro per mezzo di scale interne; è presente, inoltre, un montacarichi che collega il piano terra al piano interrato.



Figura 11: porta di accesso al montacarichi

Il piano seminterrato è accessibile anche dall'area esterna per mezzo di un accesso carraio protetto da un portone scorrevole che si apre sul fronte sud dell'edificio:



Figura 12: vista dall'interno del portone carraio



Figura 13: vista dall'esterno del portone carraio

Stato manutentivo: l'immobile è in discreto stato manutentivo; nei locali al piano primo è stato rilevato un distacco di un pannello del controsoffitto dovuto ragionevolmente alla marcescenza derivante da una infiltrazione; sono state rilevate alcuni scrostamenti degli intonaci in diversi punti della struttura.

Nel complesso l'immobile necessita di una manutenzione e sistemazione globale anche in tema impiantistico.

D.1.4. Situazione catastale degli immobili

La planimetria catastale è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Piacenza, in data 27.11.2002.

Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale reperita.

D.1.5. Situazione amministrativa dell'immobile

È stata effettuata dallo scrivente richiesta di accesso agli atti al Comune di Fiorenzuola d'Arda in esito alla quale sono stati forniti i seguenti titoli autorizzativi:

- **Autorizzazione** a nuove costruzioni a modificazioni e ad ampliamenti di quelle esistenti, all'applicazione di targhe insegne, ecc... n. 4 del 30.01.1959 avente ad oggetto *"...procedere ai lavori di costruzione di un capannone ad uso laboratorio da erigersi in questo comune via San Protaso angolo via E. Ponente..."*.

L'autorizzazione riguarda l'originaria edificazione della parte storica del fabbricato oggetto d'esame.

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 75** del 1987, prot. n. 16244 anno 1986, rilasciata in data 11.07.1987.

La concessione è relativa alle opere così descritte:

R I L A S C I A

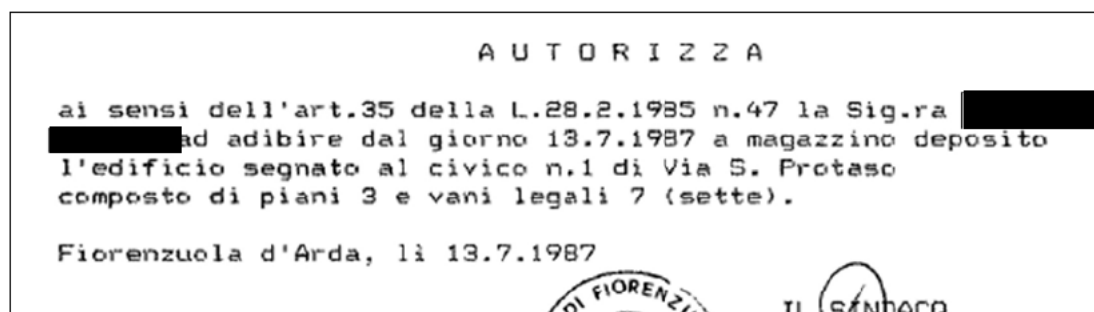
fatti salvi i diritti di terzi alla Sig.ra [REDACTED]
la Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 35
della Legge 28.2.1985 n.47 per i lavori di modifica dei pro-
spetti consistenti nella variazione della sagoma della coper-
tura e nell'aumento delle dimensioni del lucernario dello
SHED eseguiti nell'anno 1961 in difformità dalla Licenza Edi-
lizia n. 4/1959 nel fabbricato sito
in questo Comune Via S.Protaso,1.

Si tratta pertanto di opere relative alla modifica dei prospetti e consistenti nella variazione della sagoma della copertura e nell'aumento delle dimensioni del lucernario dello SHED eseguiti nell'anno 1961 in difformità alla Licenza Edilizia n. 4/1959.

La Concessione sopra descritta è riconducibile a quella indicata nell'atto di provenienza reperito dallo scrivente ove veniva indicato *"...In ordine alla situazione urbanistica del fabbricato, nell'atto viene dichiarato che le opere risultano iniziate anteriormente al 1°*

settembre 1967 ed è inoltre richiamata una licenza in sanatoria n. 75 del 11.07.1987 relativa ad un lucernario e una certificazione di agibilità rilasciata in data 13 luglio 1987...”.

- **Certificato di Agibilità n. 130**, prot. n. 16244/86, 13.07.1987 nel quale viene autorizzato quanto segue:



- **Concessione Edilizia n. 47/2001**, prot. n. 17452 anno 2001, rilasciata in data 05.07.2001 avente ad oggetto “...concessione a procedere ai lavori di ampliamento e ristrutturazione edificio artigianale in questo comune via San Protaso n. 1...”.

Al punto 12 delle condizioni per il rilascio della concessione viene indicato, tra gli altri punti:

12) La presente concessione è vincolata agli obblighi assunti con Atto unilaterale d’obbligo del 26.06.2001 repertorio notarile n. 40408 in corso di registrazione e trascrizione che si allega in copia e forma parte integrante del presente atto.

L’atto unilaterale d’obbligo richiamato nelle condizioni del titolo edilizio consiste in una “*scrittura privata*” stipulata tra gli allora amministratori della società Calze Nicky e il comune di Fiorenzuola d’Arda nella quale, nelle premesse, viene indicato:

- che il rilascio di tale concessione è comunque
subordinato alla sottoscrizione, da parte del pro-
prietario di un atto unilaterale d’obbligo in cui
risulti l’impegno a mantenere per dieci anni la de-
stinazione d’uso ad autorimessa (parcheggio P3) per
il piano terra dell’ampliamento oggetto di Conces-
sione Edilizia secondo quanto stabilito dall’art. 8
parag. A) delle Norme Tecniche d’Attuazione del
Piano Regolatore Generale vigente per il Comune di
Fiorenzuola d’Arda.

Figura 14: estratto premesse scrittura privata

Successivamente viene indicato che "...la società [REDACTED]
 [REDACTED]...omissis...e per essa i suoi legali rappresentanti signori [REDACTED],
 si obbliga nei confronti del Comune di Fiorenzuola d'Arda a mantenere per 10 anni la
 destinazione d'uso ad autorimessa (parcheggio P3) per il piano terra dell'ampliamento
 oggetto di concessione edilizia secondo quanto stabilito dall'art. 9 paragr. A) delle norme
 tecniche di attuazione del piano regolatore generale vigente per il Comune di Fiorenzuola
 d'Arda...":

TUTTO CIO' PREMESSO	
La società	[REDACTED]
[REDACTED] con sede in	Fiorenzuola d'Arda, via San
Protaso n. 1, P. Iva	[REDACTED] e per essa i suoi
legali rappresentanti signori	[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]	si obbliga nei confronti del Comune di Fio-
renzuola d'Arda a mantenere per dieci anni la de-	
stinazione d'uso ad autorimessa (parcheggio P3) per	
il piano terra dell'ampliamento oggetto di Conces-	
sione Edilizia secondo quanto stabilito dall'art. 9	
parag. A) delle Norme Tecniche d'Attuazione del	
Piano Regolatore Generale vigente per il Comune di	
Fiorenzuola d'Arda.	

Figura 15: estratto scrittura privata

Considerata la data del rilascio della concessione in esame si rileva che l'obbligo nei confronti del Comune di Fiorenzuola d'Arda relativo al mantenimento per 10 anni della destinazione d'uso ad autorimessa (parcheggio P3) per il piano terra dell'ampliamento oggetto di concessione edilizia risulta scaduto nell'anno 2011 e non sono stati reperiti e/o trasmessi allo scrivente, documenti che ne rinnovino la validità.

Si rileva come la scrittura privata (atto unilaterale d'obbligo) risulta trascritta in conservatoria come si avrà meglio modo di indicare ai paragrafi che seguono.

Nella relazione tecnica allegata alla documentazione trasmessa relativa alla Concessione edilizia n. 47 viene indicato che le opere in progetto consistono in:

Il progetto prevede: la realizzazione di un capannone in ampliamento di capannone esistente, nuova apertura al piano rialzato al fine di collegare i due edifici, la sistemazione dell'area cortilizia e la sostituzione dell'attuale recinzione.

Sia il capannone esistente che l'ampliamento da costruire sono esclusivamente destinati ad accogliere le lavorazioni della ditta in questione.

La costruzione verrà eseguita con struttura portante in c.a.v. al fine di realizzare un unico ampio vano libero da pilastrature interne; i tamponamenti saranno eseguiti con pannelli prefabbricati in c.a.v. lisci spessore cm 20 con interposto strato di polistirolo espanso spessore cm 10, finitura esterna c.i.s. faccia a vista contro cassero con bisellature orizzontali alla distanza di ml.1.00; il manto di copertura sarà realizzato mediante applicazione a fiamma di membrana elastomerica, armata con tessuto non tessuto di poliestere da filo continuo imputrescibile; la pavimentazione in battuto di cemento lisciato.

Le acque meteoriche verranno raccolte da canali di gronda e da pluviali e smaltite naturalmente nell'area cortilizia, non è prevista l'esecuzione della fognatura

Ed inoltre viene indicato:

REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE

La costruzione rispetta le distanze dai confini di proprietà, di viabilità stradale e dai limiti di zona, infatti è posizionata a ml 10.50 lato nord via Europa, ml 5.80 lato est torrente Arda, lato ovest ragioni Casella ml. 10.

La costruzione rispetta le prescrizioni di P.R.G.

- **DIA (Denuncia di Inizio Attività) prot. n. 29646 del 21.11.2001**, (pratica 443/2001), avente ad oggetto:

☒ (g) Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia (4) e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

Le varianti proposte sono riferite alla concessione edilizia n. 47/01 del 05/07/2001.

Si tratta di una variante alla Concessione n. 47/01; nella relazione tecnica le opere oggetto di variante sono descritte come:

Relazione tecnica e descrizione dei lavori:

Le modifiche consistono nello spostamento di cm 20 in direzione EST dell'ampliamento, spostamento che si è reso necessario al fine di poter posizionare i pilanti a ridosso del fabbricato esistente -

- **DIA (Denuncia di Inizio Attività) prot. n. 16561 del 15.07.2002**, (pratica 270/2002), avente ad oggetto:

☒ (c) Recinzioni, muri di cinta e cancellate;

Nella relazione tecnica le opere oggetto di DIA sono descritte come:

Relazione tecnica e descrizione dei lavori:
Le opere consistono nel rifacimento della attuale recinzione metallica, con nuova recinzione in ghisa su lato nord ed ovest della proprietà, come evidenziato negli elaborati grafici allegati.

La pratica edilizia è relativa al rifacimento della recinzione del lato nord ed ovest del lotto sul quale insiste il fabbricato oggetto di valutazione.

- **Richiesta di Certificato di Agibilità, domanda prot. 1352 del 20.01.2003, pratica n. 1 del 2003**, con la quale viene richiesto il rilascio del certificato di agibilità relativo all'ampliamento dell'edificio artigianale.

Nella domanda sono elencate le seguenti pratiche edilizie afferenti all'ampliamento del fabbricato:

IA Sottoscrittà _____
 residente a Comeda Fidenza Via/Loc. San Protaso, 1
 C.F. _____ titolare dell'
 - Concessione Edilizia n. 47 del 05.07.2001 PR. 75/01 fos. 34/01
 - Concessione Edilizia n. _____ del _____
 (Eventuali Varianti, D.I.A., Art. 26, ecc.)
DIA 21.11.2001 prot. n. 29646 Pos 222/01 Pr. 443/01
 per Ampliamento edificio Artigianale
 in questo Comune in Via/Loc. San Protaso, 1
 (N.C.T. Foglio 38 Mapp. 30)

La richiesta del certificato di agibilità prot. n. 1352 del 20.01.2003 è corredata dalla documentazione prevista dalla normativa vigente all'epoca, comprensiva di collaudo statico, dichiarazioni di conformità degli impianti, documentazione catastale, parere favorevole del dipartimento di sanità pubblica e altri pareri di competenza.

Tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente non risulta prodotto il certificato di agibilità rilasciato dall'amministrazione comunale e neppure eventuali richieste di integrazioni della P.A. a quanto presentato in tema di agibilità.

Si rileva che alla data di presentazione dell'istanza risultava vigente l'art. 25 del D.P.R. 380/2001, il quale prevedeva che, decorso il termine previsto per la conclusione del procedimento senza l'adozione di un provvedimento espresso di diniego, l'agibilità potesse intendersi attestata per effetto del silenzio-assenso, a condizione che la domanda risultasse completa della documentazione prescritta e che nel corso del procedimento non fossero state formulate richieste di integrazione o sospensioni istruttorie.

In assenza di ulteriori elementi documentali provenienti dall'Amministrazione comunale, non è possibile verificare se il procedimento si sia concluso mediante provvedimento espresso ovvero se ricorrano i presupposti per la formazione dell'agibilità per effetto del citato meccanismo del silenzio-assenso; la situazione dovrà essere verificata con il personale della P.A.

- **DIA (Denuncia di Inizio Attività) prot. n. 6579 del 02.03.2010**, (pratica 32D/2010), avente ad oggetto:

Opere di:
LAVORI DI RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONE AREA CORTILIZIA

Nella relazione tecnica allegata al modulo DIA le opere sono descritte come:

4 - Descrizione dell'opera:

Il progetto prevede il rifacimento della pavimentazione esterna dell'immobile di proprietà Soc. Calze Niky, posto in Via San Protaso, 1.

Le opere consistono essenzialmente , nel rifacimento della pavimentazione dell'area cortilizia esterna di pertinenza al fabbricato principale, attualmente pavimentato in ghiaia e stabilizzato , con la fornitura e posa in opera di pavimentazione in lastre di autobloccanti in cls posati a secco su letto di sabbioncino come sottofondo drenante .

Il tutto risulta meglio evidenziato nella tavola di progetto allegata.

--- OO ---

Tra la documentazione trasmessa dalla P.A. a seguito di accesso atti è stato inviato un file PDF denominato *"PRA10555-1986-OP23"* il quale è composto da 6 pagine.

La prima pagina del documento consiste in una lettera datata 30.06.1986 indirizzata al Sindaco del Comune di Fiorenzuola d'Arda avente ad oggetto *"Realizzazione opere interne – Relazione*

descrittiva ex art. 48 legge 28 febbraio 1985 n. 47" con la quale la sig.ra Dodi Marietta, proprietaria dell'unità immobiliare ivi indicata, chiede quanto segue:

Oggetto: Realizzazione opere interne-Relazione descrittiva
ex art.48 legge 28 febbraio 1985 n.47

La sottoscritta [REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED], cod.fisc. [REDACTED], proprietaria di
una unità immobiliare sita in Fiorenzuola via S. Protaso I
censita al N.C.E.U. alla partita 238 f.38 N.30 Cat.C/3, chiede
che vengano regolarizzate le seguenti opere interne in essa
realizzate anteriormente al 17/3/1985:

a) Piano seminterrato/: modifiche alla disposizione e al numero
dei servizi igienici come da planimetrie allegate: la situazione
evidenziata alla planimetria n.1 è stata modificata e
portata allo stato attuale, che corrisponde alla planimetria
n.2

b) Piano rialzato: vano uso ufficio/mostra: eliminazione della
paretina divisoria e posa del serramento direttamente all'
l'ingresso del vano medesimo in misura inferiore, come da
planimetrie allegate n.3 e n.4, la quale ultima corrisponde
allo stato attuale.

Si allegano planimetrie su n.3 fogli.

Fiorenzuola 30 giugno 1986

La proprietaria: [REDACTED]

Alla comunicazione risultano allegate le planimetrie del fabbricato e la scansione della busta di trasmissione al Comune, recante la medesima data del 30.06.1986 riportata sulla comunicazione; nel file trasmesso non risultano presenti ulteriori atti, né provvedimenti comunali conseguenti alla suddetta comunicazione/istanza.

Lo scrivente rileva che il documento richiama espressamente l'art. 48 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, normativa che ha introdotto il primo condono edilizio straordinario e appare pertanto riferito ad una richiesta di regolarizzazione di opere edilizie realizzate anteriormente al 17.03.1985. In assenza di ulteriori atti o provvedimenti amministrativi, non è possibile accertare se alla suddetta comunicazione abbia fatto seguito il rilascio di un titolo edilizio in sanatoria o altro provvedimento da parte dell'Amministrazione comunale.

--- OO ---

Lo scrivente ha provveduto a richiedere anche il Certificato di Destinazione Urbanistica del lotto sul quale insiste il fabbricato.

Si riporta nel seguito in estratto le zone urbanistiche ove ricade l'immobile oggetto di valutazione:

CERTIFICA

- che gli strumenti urbanistici sopra richiamati classificano il suddetto immobile nel modo seguente:

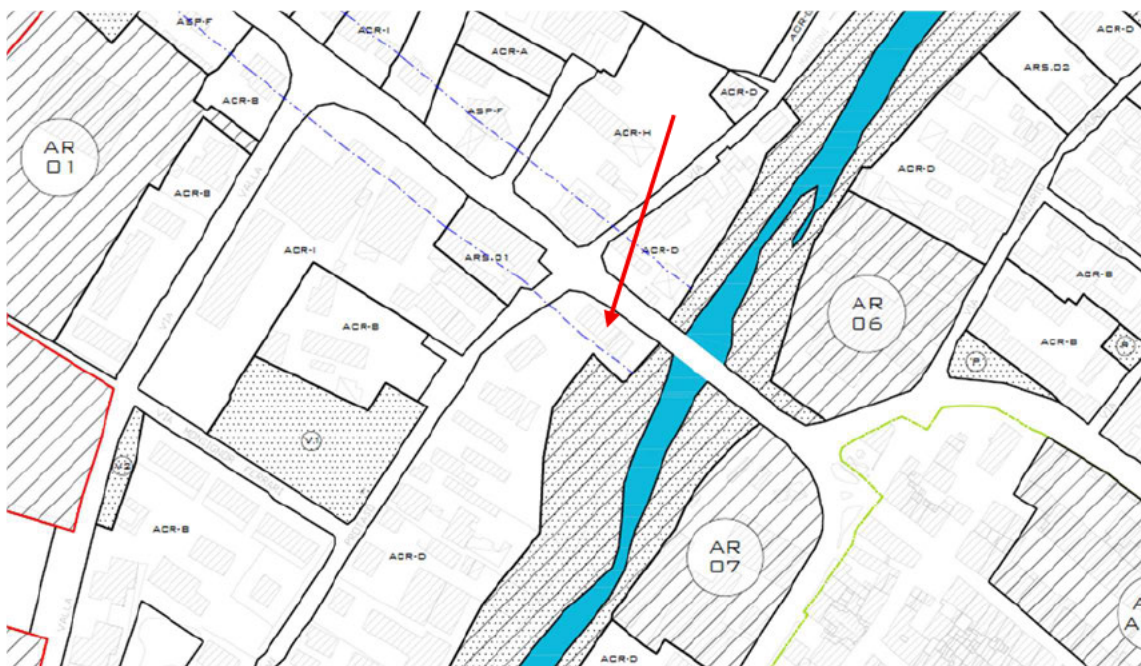
P.S.C.:

Fig. 38, mappale 30: ambito urbanizzato consolidato a prevalente destinazione residenziale, in parte anche fascia di rispetto stradale; il mappale è inoltre vincolato ai sensi del PAI (fascia A di deflusso della piena; fascia C di inondazione per piena catastrofica) e del PTCP (Fascia B di esondazione - Zona B3 - Zona ad elevato grado di antropizzazione).

R.U.E.:

Fig. 38, mappale 30: ambito urbanizzato consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-D.

Si riporta nel seguito l'estratto della tavola del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.) – “Tavola A.02 - Centro Storico/Velodromo” sulla quale viene indicato, con freccia di colore rosso, il fabbricato oggetto di valutazione:



L'area nella quale ricade il fabbricato è regolamentata dall'art. 3.2.5 del RUE, articolo del quale si riporta un estratto:

Art. 3.2.5 - Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-D

MODALITÀ DI INTERVENTO

Comprende le zone edificate ed edificabili nelle fasce di tutela ai corsi d'acqua. I lotti di intervento in tali zone sono riferiti alle aree frazionate alla data di adozione delle presenti norme. Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione.

INDICI URBANISTICI

Edifici residenziali: possibilità di ampliamento degli edifici esistenti fino al raggiungimento di un $I_f = 2,5$ mc/mq e $H_{max} = 8,50$ ml: anche nel caso di ricostruzione di edifici esistenti, fatto salvo il caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione;

Attività produttive esistenti: mantenimento della superficie esistente; nel caso di attività in edifici a funzione mista, il volume occupato dalle attività rientra nel calcolo dell'indice massimo raggiungibile di cui al punto precedente;

Lotti liberi interclusi prospicienti le aree demaniali: sono inedificabili ed utilizzabili come verde privato;

Lotti liberi dai quali non si accede direttamente alle aree rivierasche in quanto separati da esse con barriere fisiche quali strade, parcheggi, altri edifici, lotti interclusi: sono edificabili con $I_f = 2,5$ mc/mq e $H_{max} 8,50$ ml. Si applica la disciplina delle distanze di cui Titolo 2 - Capo 2 delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Le destinazioni d'uso ammesse in queste zone sono limitate alle seguenti:

A1, A2

B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8

F1, F2, F3

Qualora la dimensione del lotto o gli allineamenti preesistenti lo consiglino è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio secondo quanto previsto all'art. 6.2.7.

Sul CDU trasmesso sono inoltre riportati i seguenti vincoli richiamati dal P.S.C.:

“...in parte anche fascia di rispetto stradale; il mappale è inoltre vincolato ai sensi del PAI (fascia A di deflusso della piena; fascia C di inondazione per piena catastrofica) e del PTCP (Fascia B di esondazione - Zona B3 - Zona ad elevato grado di antropizzazione)...”.

Per una migliore analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica trasmesso si rimanda alla lettura degli allegati.

Indicazioni in ordine alla conformità edilizia del fabbricato

L'impianto originario del fabbricato oggetto di valutazione è stato realizzato a seguito del rilascio dell'Autorizzazione n. 4/1959, quindi impianto originario riferibile ad un periodo antecedente al 1° settembre 1967.

Successivamente al rilascio dell'originario titolo edilizio risultano presentate le pratiche edilizie descritte alle pagine che precedono; in particolare, con Concessione edilizia n. 47/01 e successiva Denuncia di Inizio Attività in variante il fabbricato è stato oggetto di ampliamento, mentre la DIA prot. n. 16561 del 15.07.2002 riguarda la realizzazione della recinzione posta a nord e ovest del lotto e la DIA prot. n. 6579 del 02.03.2010 è relativa ad interventi di sistemazione dell'area esterna.

Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con gli elaborati grafici allegati alla Denuncia di Inizio Attività prot. n. 29646 del 21.11.2001 (pratica n. 443/2001) relativa a variante alla Concessione edilizia n. 47/01, è emersa una difformità ed in particolare:

- al piano rialzato, all'interno dello spazio di lavorazione, non è presente lo spazio destinato ad *“area vendita”* così come denominato negli elaborati grafici allegati alla DIA.

Si riporta nel seguito un estratto dell'elaborato progettuale allegato alla DIA con indicato il locale destinato ad "area vendita" non presente sui luoghi:

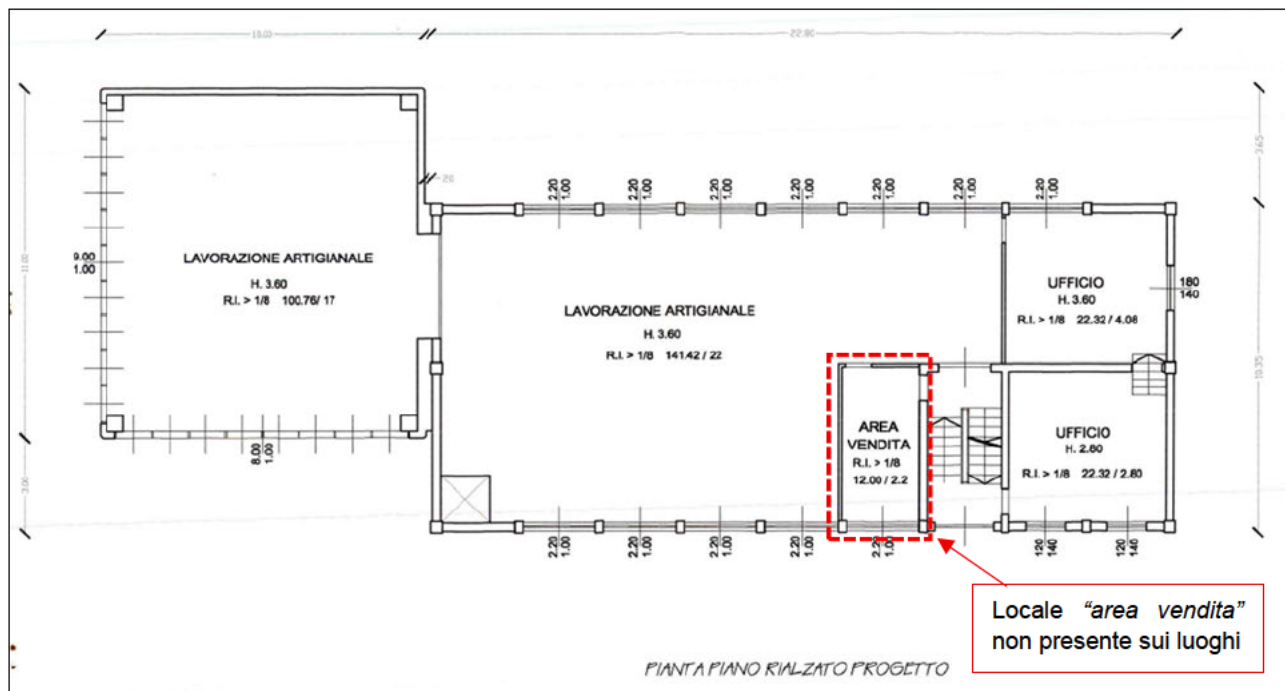


Figura 16: estratto della tavola di progetto allegata alla DIA prot. n. 29646 del 2001 - piano rialzato

Con riferimento agli aspetti amministrativo-edilizi, il costo per la regolarizzazione della difformità sopra descritta, ovvero l'eventuale rimessa in pristino dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo stato autorizzativo, può essere indicato in **€ 7.000,00**, oltre IVA ed eventuali oneri, diritti e che dovessero essere richiesti dalla P.A.; nell'importo sono ricompresi anche i costi per la verifica della situazione in ordine all'agibilità con il personale della P.A.

L'importo sopra indicato ha carattere meramente indicativo, sulla base degli elementi attualmente disponibili e sarà considerato in detrazione dai valori di stima sviluppati nel proseguo della relazione.

Al fine di fornire un quadro più completo dello stato del fabbricato si riportano di seguito, in estratto, gli elaborati grafici allegati alla DIA prot. n. 29646 del 21.11.2001:

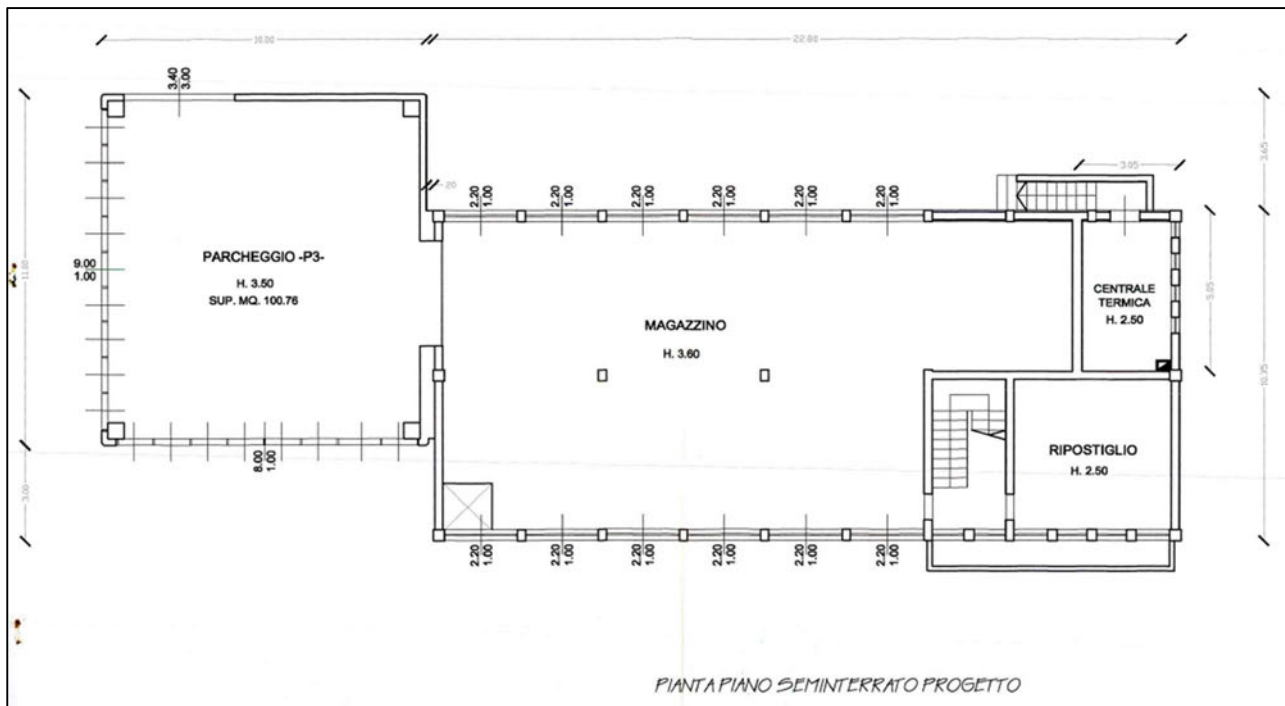


Figura 17: estratto della tavola di progetto allegata alla DIA prot. n. 29646 del 2001 - piano seminterrato

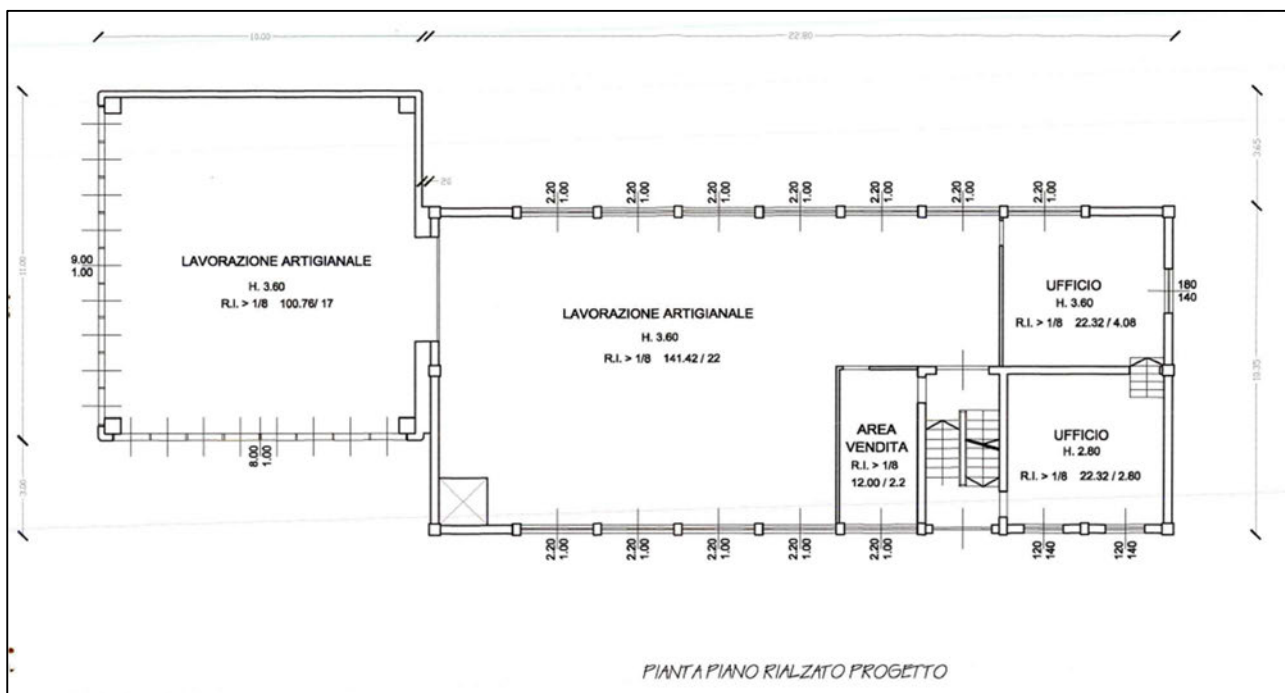
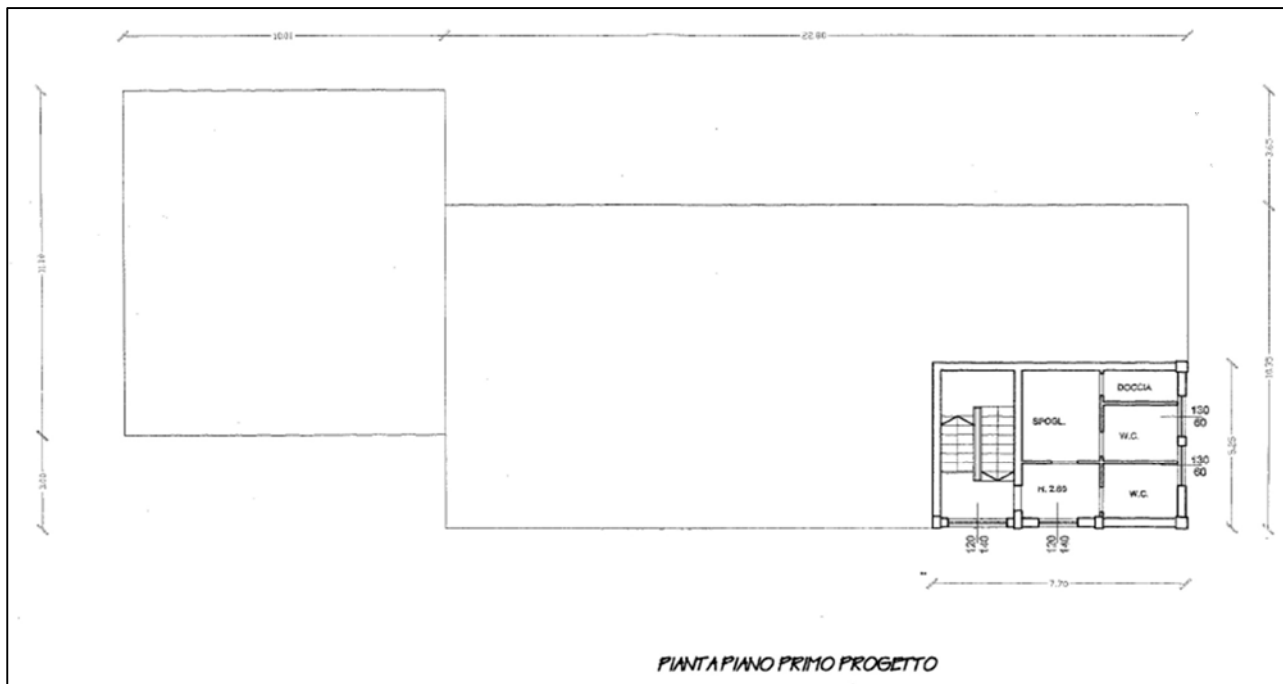


Figura 18: estratto della tavola di progetto allegata alla DIA prot. n. 29646 del 2001 - piano rialzato

Negli elaborati grafici allegati alla DIA non è riportato il piano primo dell'immobile che è però rappresentato nella Concessione n. 47/01 e del quale si riporta un estratto:



Il piano primo risulta conforme a quanto rappresentato sull'elaborato grafico allegato alla Concessione n. 47/01.

L'analisi documentale dello scrivente è stata sviluppata sulla base della documentazione messa a disposizione dal personale della P.A. a seguito di richiesta accesso atti; la documentazione viene estratta dal personale degli uffici tecnici e messa a disposizione senza che vi sia da parte di chi scrive un accesso diretto all'archivio; non è dato quindi sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti rispetto a quelli trasmessi.

Al momento del sopralluogo dello scrivente l'accesso è stato consentito dalla Curatrice della procedura e l'immobile risultava non utilizzato.

Sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza (per immobile come ora identificati³ e non costituisce certificazione ventennale) al fine di verificare le iscrizioni e trascrizioni presenti sugli immobili oggetto della procedura di liquidazione oggetto di analisi.

Dalle indagini sono emerse le seguenti iscrizioni/trascrizioni (che vengono in ogni caso riportate in allegato al presente elaborato):

Iscrizioni

- Nota di Iscrizione del 04/11/1994 - Registro Particolare 1194 Registro Generale 10429, Pubblico ufficiale ROCCA GIUSEPPE Repertorio 26957/7462 del 25/10/1994 derivante da **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali**.

Nella nota viene indicato soggetto a favore: [REDACTED] e soggetto contro [REDACTED]

Gli immobili oggetto di ipoteca sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:

Comune di Fiorenzuola d'Arda, catasto urbano, foglio 38

- Particella 30. Categoria C/3

Nel quadro "D" della nota viene indicato quanto segue:

QUADRO D

DESCRIZIONE DELLA CONDIZIONE RISOLUTIVA CUI È SOTTOPOSTA L'IPOTECA E/O DEI TITOLI DI CREDITO ALLEGATI E/O DEL DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO OVVERO ALTRI ASPETTI CHE SI RITIENE UTILE PUBBLICARE

QUADRO B:

Ipoteca di Lire 217.036.000 iscritta a Firenze il 3 giugno 1988
art. 615

QUADRO C:

Operi effetti dell'iscrizione ipotecaria la creditrice riprende [REDACTED]
[REDACTED] elegge domicilio in [REDACTED]

QUADRO A: DESCRIZIONE DELLE CAMBIALI

Prima Cambiale: Sono Lire 60.000 (seicentomila) luogo e data di emissione: Fiorenzuola d'Arda 25.10.1984 - L. 50.000.000 = AL 25.10.1985 pagheremo per questo cambiale alla riprenda [REDACTED]
La somma di Lit. cinquecentomila - [REDACTED]
Nome e indirizzo del debitore: [REDACTED]

Firmato: [REDACTED]

Per ovvio: [REDACTED] presidente o [REDACTED]

Sul retro della cambiale risulta una stampiglia dell'Ufficio del Registro di Fiorenzuola d'Arda, con la dicitura "Visto per subit" per la somma di L. 540.000 (cinquecentoquarantamila) pagata dal [REDACTED] - data 21.10.1984. Il direttore Repente di Loc. Fedele Lino.

Per le altre quattro cambiali vanno invece le scadenze che sono rispettivamente: 25.10.1986; 25.10.1987; 25.10.1988; 25.10.1989.

Trascrizioni

- Nota di trascrizione, trascritta il 24.07.2001 presentazione n. 46 – atto tra vivi – **Costituzione di vincolo di destinazione**, rep. n. 40408, Registro Particolare 6964 Registro Generale 9228; soggetto a favore: COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA, soggetto contro:

Gli immobili indicati nella nota sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:

Comune di Fiorenzuola d'Arda, catasto urbano, foglio 38

- Particella 30

Nella sezione "D" della nota viene indicato:

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA SOCIETA' [REDACTED] SI OBBLIGA NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA A MANTENERE PER DIECI ANNI LA DESTINAZIONE D'USO AD AUTORIMESSA (PARCHEGGIO P3) PER IL PIANO TERRA DELL'AMPLIAMENTO OGGETTO DI CONCESSIONE EDILIZIA SECONDO QUANTO STABILITO DALL'ART. 9 PARAG. A) DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE PER IL COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA.

La nota fa riferimento alla scrittura privata descritta alle pagine che precedono nel paragrafo dell'esame della documentazione reperita presso la P.A. con la quale la società [REDACTED] al fine di ottenere la Concessione Edilizia per l'ampliamento si è obbligata nei confronti del comune di Fiorenzuola d'Arda a mantenere per 10 anni la destinazione d'uso ad autorimessa (parcheggio p3).

Non è stata rivenuta una trascrizione di un rinnovo e/o altri provvedimenti in ordine alla destinazione d'uso del piano interrato e i 10 anni riportati nella nota sono scaduti nel 2011.

- Nota di trascrizione, trascritta il 02.02.2026 presentazione n. 57 – atto giudiziario – **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**, rep. n. 51/2025, Registro Particolare 942 Registro Generale 1184; soggetto a favore: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], soggetto contro: CALZE NIKY S.R.L.

Gli immobili indicati nella nota sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:

Comune di Fiorenzuola d'Arda, catasto fabbricati, foglio 38:

- Particella 30, categoria C/3;

Comune di Fiorenzuola d'Arda, catasto terreni, foglio 38:

- Particella 30, categoria "ente urbano"

Nella sezione "D" della nota viene indicato:

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL TRIBUNALE DI PIACENZA, IN FUNZIONE DI TRIBUNALE CONCURSUALE, DICHIARA L'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE NEI CONFRONTI DELLA SOCIETÀ CALZE NIKY S.R.L. (C.F. 00901010330), CON SEDE LEGALE IN FIORENZUOLA D'ARDA, VIA SAN PROTASO 1, NOMINA GIUDICE DELEGATO PER LA PROCEDURA IL DOTT. ANTONINO FAZIO, NOMINA CURATORE L'AVV. PAOLA BATTISTI, CON STUDIO IN PIACENZA, VICOLO SANT'APOLLONIA 14, E DISPONE LA PRENOTAZIONE A DEBITO DEL PRESENTE ATTO E SUE CONSEGUENZE AI SENSI DELL'ART.146 DPR 30.05.2002 N.115.

Si evidenzia che dalle ricerche eseguite risulta iscritta ipoteca volontaria in data 03.06.1988, successivamente cancellata con annotazione del 01.07.1999, con conseguente cessazione del relativo vincolo.

ISCRIZIONE del 03/06/1988 - Registro Particolare 615 Registro Generale 4894
Pubblico ufficiale TOSCANI MASSIMO Repertorio 69810 del 19/05/1988
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 830 del 01/07/1999 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Per una migliore e approfondita analisi degli elenchi e delle visure reperire presso la Conservatoria dei Registri immobiliari si rimanda alla lettura degli allegati.

D.1.8 Valutazione degli immobili

D.1.8.1. Consistenza

Superfici commerciali:

Le superfici delle unità sono calcolate sulla base delle planimetrie catastali verificate nel corso del sopralluogo.

Le superfici di seguito indicate sono quelle commerciali, cioè comprensive delle superfici delle murature e del 50% della superficie delle murature in comunione con altre unità; sono state desunte dalle planimetrie verificate nel corso del sopralluogo; gli eventuali spazi secondari/accessori (balconi, portici, soffitte e cantine ecc...) sono stati computati considerando un coefficiente di omogeneizzazione indicato nella tabella inserita nel seguito.

Tabella di calcolo delle superfici commerciale complessiva delle murature del 50% delle murature in comune con altre unità:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA						
n.	tipologia di immobile	superficie		coefficiente di omogeneizzazione		superficie complessiva in mq
immobili situati nel comune di Fiorenzuola d'Arda (PC) via San Protaso n. 1						
fg. 38 particella 30 - laboratorio con uffici						
1	laboratorio piano terra	300,00	*	1,00	=	300,00
	uffici piano terra	55,00	*	1,00	=	55,00
	laboratorio e centrale termica piano interrato	355,00	*	1,00	=	355,00
	spogliatoi e servizi piano primo	42,00	*	1,00	=	42,00

D.1.8.2. Criteri di stima

Nel caso in esame si è ritenuto realistico determinare il valore del bene basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini di mercato per immobili con analoghe caratteristiche.

Gli elementi tecnico economici considerati sono:

- valori unitari attuali accertati mediante analisi di mercato e parametrati alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello del piano, ecc....

Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e di tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

Il valore delle superfici delle aree esterne di stretta pertinenza delle unità, ove non diversamente specificato, è ricompreso nel valore assegnato alle strutture.

Le superfici riportate nella stima sono indicative e di riferimento ed il valore è dunque da intendersi a corpo.

Precisazione:

La valutazione dell'immobile oggetto di stima che verrà nel seguito esposto è stata eseguita mediante applicazione del procedimento sintetico comparativo, che si basa sul confronto con beni immobili aventi caratteristiche analoghe per tipologia, destinazione d'uso, ubicazione, consistenza e condizioni manutentive e sulla base anche delle indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

In particolare per la stima sono stati considerati, quali elementi di confronto, immobili a destinazione produttiva/artigianale ubicati nel medesimo contesto territoriale o in ambiti analoghi, tenendo conto della localizzazione, accessibilità, consistenza planimetrica, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e vetustà del fabbricato.

La valutazione è stata pertanto sviluppata con riferimento alla destinazione d'uso in essere e allo stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo, assumendo quale presupposto estimativo la concreta e attuale utilizzabilità del bene secondo le caratteristiche fisiche e funzionali direttamente riscontrabili e documentalmente verificabili.

In relazione all'inquadramento urbanistico, si rileva che, sulla base delle risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato alla presente relazione), l'area ricade in *“ambito urbanizzato consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-D”* nel quale risultano ammesse, tra le altre, anche destinazioni di tipo residenziale; il CDU evidenzia però anche la presenza di specifici vincoli di natura sovraordinata, connessi alla tutela idraulica e territoriale, la cui concreta incidenza sulle eventuali possibilità edificatorie e sulle modalità di intervento non può essere definita in modo puntuale in assenza di una specifica verifica progettuale e di una preventiva valutazione da parte degli enti competenti.

Ne consegue che l'eventuale possibilità di una diversa utilizzazione urbanistica rispetto a quella attuale, pur risultando teoricamente contemplata (sulla base dello strumento urbanistico vigente) non può essere assunta, allo stato, quale presupposto certo e attuabile ai fini estimativi, risultando subordinata a verifiche tecnico-amministrative e autorizzative non oggetto del presente incarico che prevederebbero richieste di pareri preventivi, presentazione di pratiche edilizie ecc...

Alla luce di quanto sopra, la stima è stata pertanto sviluppata assumendo quale riferimento il bene nella sua configurazione attuale e nello stato di fatto in cui si trova.

D.1.8.3. Stima

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

La scrivente ha provveduto ad effettuare alcune indagini di mercato della zona in esame.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali e considerata la situazione attuale di mercato.

Nella tabella che segue sono stati indicati i costi di regolarizzazione/sistemazione come indicati a pag. 26 della presente relazione.

L'osservatorio del Mercato immobiliare (OMI – Agenzia delle Entrate) per gli immobili destinati a laboratori riporta i seguenti valori:

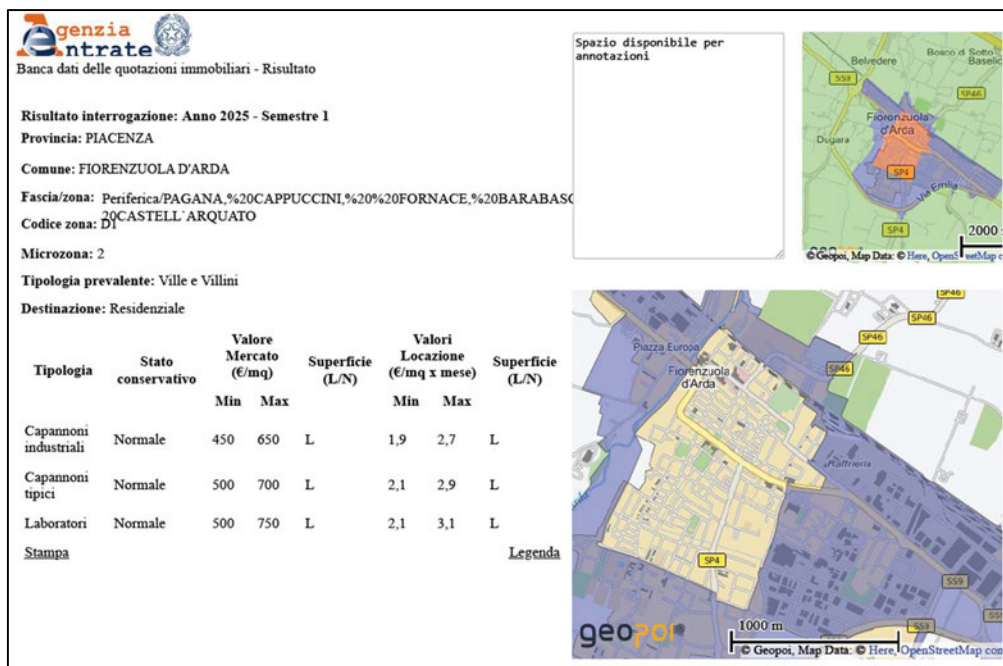


Figura 20: estratto OMI

Alla luce dei valori desumibili dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la specifica destinazione e per la zona territoriale di riferimento, nonché delle indagini di mercato effettuate dallo scrivente, e avuto riguardo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima, si osserva come l'immobile presenti caratteristiche tipologiche e costruttive riconducibili ad un'epoca edilizia non recente.

In particolare, la prima porzione del fabbricato risulta realizzata alla fine degli anni '50 (Licenza edilizia del 1959), circostanza che assume rilievo sotto il profilo estimativo in quanto incide sul grado di vetustà dell'immobile, sulle caratteristiche costruttive ed impiantistiche e, più in generale, sulla sua appetibilità commerciale rispetto ad immobili aventi analoghe destinazioni ma di più recente edificazione.

In considerazione degli elementi sopra esposti, nonché delle condizioni manutentive rilevabili e delle dinamiche del mercato immobiliare locale per immobili aventi analoghe caratteristiche, si ritiene congruo assumere un valore unitario pari a **€ 400,00/mq** per gli spazi posti al **piano terra** e pari a **€ 350,00/mq** per gli spazi ubicati al **piano seminterrato**, valori che tengono conto dell'ubicazione, delle caratteristiche tipologiche e dello stato conservativo complessivo dell'immobile; per i locali destinati ad ufficio e i locali al piano primo è stato previsto un valore pari a € 450,00 il mq.

Il valore unitario così determinato è riferito all'immobile nel suo complesso, comprensivo delle aree scoperte pertinenziali, le quali costituiscono parte integrante e funzionalmente connessa al fabbricato; pertanto, il valore delle aree scoperte deve intendersi già ricompreso nel valore

unitario attribuito alle strutture.

La valutazione operata dallo scrivente ha individuato un valore unitario al mq che tenga conto della situazione attuale degli immobili e con la finalità di stimolare la partecipazione alla vendita competitiva.

immobili situati nel comune di Fiorenzuola d'Arda (PC) via San Protaso n. 1						
fg. 38 particella 30 - laboratorio con uffici						
identificazione catastale immobile	categoria catastale	tipologia di immobili	superficie in mq		valore in € al mq	valore finale in €
fg. 38, particella 30	C/3	laboratorio piano terra	300,00	*	€ 400,00	= € 120.000,00
		uffici piano terra	55,00	*	€ 450,00	= € 24.750,00
		laboratorio e centrale termica piano interrato	355,00	*	€ 350,00	= € 124.250,00
		spogliatoi e servizi piano primo	42,00	*	€ 450,00	= € 18.900,00
valore totale immobili						€ 287.900,00
costi di regolarizzazione amministrativa (cfr. pag. 26)						-€ 7.000,00
VALORE TOTALE COMPLESSIVO						€ 280.900,00

D.1.8.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Il valore degli immobili oggetto della presente relazione (piena proprietà di un fabbricato adibito a laboratorio con uffici e area esterna) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova è pari a € 280.900,00 valore che viene opportunamente arrotondato ad € 280.000,00.

D.1.9. Riepilogo Conclusivo

La liquidazione giudiziale riguarda la piena proprietà in capo alla società CALZE NIKY S.R.L. di un laboratorio (C/3) situato nel Comune di Fiorenzuola d'Arda, in via San Protaso, civico n. 1 ed identificato catastalmente come segue:

- Catasto Fabbricati, Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC):
fg. **38**, particella **30**, categoria C/3, zona cens. 1, classe 6, consistenza catastale 652 mq, superficie catastale totale 840 mq, rendita € 2.054,05, indirizzo Via San Protaso n. 1, Piano S1-T-1.

L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà alla società CALZE NIKY S.R.L. Relativamente alla descrizione degli immobili si rimanda alla lettura del paragrafo "D.1.3.2 di pag. 5.

Per l'esame delle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari si rimanda a quanto descritto al paragrafo "D.1.7" di pag. 28.

Nel testo della relazione sono state descritte le modalità di accesso agli immobili sulla base di quanto riscontrato sui luoghi e di quanto emerso dall'esame della documentazione acquisita.

Da pag. 17 a pag. 28 è stata descritta la situazione catastale e amministrativa degli immobili indicando le difformità rilevate e i costi per la regolarizzazione.

La stima è stata definita sulla base di quanto deducibile dall'ispezione esterna e interna degli immobili, laddove lo scrivente è potuto accedere, nonché sulla base della documentazione catastale reperita e dalle indagini presso gli uffici della P.A.

Il valore degli immobili (intero) può essere indicato in € 280.000,00 (importo che considera in detrazione i costi per la regolarizzazione/sistemazione come indicati a pag. 26).

Con la massima osservanza,

Verona, lì 11.03.2026



E. ALLEGATI

- E.1. Fascicolo fotografico
- E.2. Visure catastali
- E.3. Estratto di mappa catastale
- E.4. Planimetria catastale
- E.5. Elenchi e visure Conservatoria
- E.6. Documentazione fornita dalla P.A.
- E.7. CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica)
- E.8. Atti reperiti dallo scrivente