

TRIBUNALE DI PIACENZA
SEZIONE CRISI ED INSOLVENZA
Liquidazione Giudiziale n. 3/2025
Giudice Delegato [REDACTED]
Curatore Dott. Paolo Cavalli

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Architetto Stefano Bolzoni, con studio in [REDACTED] iscritto all'ordine degli architetti di Piacenza al [REDACTED] nominato dal Giudice Dott. [REDACTED] l'11/06/2025, quale perito estimatore dei beni immobili appartenenti alla ditta Tipolito Farnese e a Claudio Maj:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

1.1. Intestazione e diritti reali

TIPO LITO Farnese di Maj Claudio & C. S.A.S., [REDACTED] con piena proprietà del bene in oggetto.

1.2. Beni oggetto di stima e relativa identificazione catastale

Un laboratorio in via Morengi n.8 a Piacenza (PC) due abitazioni e un'autorimessa in via Morengi n.6 a Piacenza (PC).

Il tutto è censito al Catasto Fabbricati come segue:

U.I.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
A	38	279	2	A/3	4	6 vani	371,85
B	38	279	4	C/6	4	40 mq	113,62
C	38	148	5	C/3	4	631 mq	1596,83
	graffato	349	1				
D	38	279	6	A/3	4	5,5 vani	340,86

1.3. Confini in circondario

I diversi beni elencati occupano un unico comparto con accesso su strada, diviso catastalmente in due particelle. Tale lotto confina a Est con la strada (Via Morenghi), a Ovest con un lungo capannone industriale (part. 90), a Sud con le partt. 265 e 266, occupate da un edificio su due livelli e pertinenze, a Nord con la recinzione in ferro che divide dalla part. 280, occupata da edificio su due livelli e pertinenze.

1.4. Quota oggetto di stima

La presente stima è relativa alla piena proprietà dei beni in oggetto.

1.5. Estremi dell'Atto di provenienza

Per il bene al foglio 38 mappale 279 subalterno 2:

Atto del 17/05/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PIACENZA (PC)

Repertorio n. 65436 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5870.1/2006

Reperto PI di PIACENZA in atti dal 08/06/2006.

Per il bene al foglio 38 mappale 279 subalterno 4:

Atto del 17/05/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PIACENZA (PC)

Repertorio n. 65436 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5870.1/2006

Reperto PI di PIACENZA in atti dal 08/06/2006.

Per il bene al foglio 38 mappale 148 subalterno 5 graffato mappale 349 subalterno 1:

Atto del 17/05/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PIACENZA (PC)

Repertorio n. 65436 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5870.1/2006

Reperto PI di PIACENZA in atti dal 08/06/2006.

Per il bene al foglio 38 mappale 279 subalterno 6:

Atto del 17/05/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PIACENZA (PC)

Repertorio n. 65436 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5870.1/2006

Reperto PI di PIACENZA in atti dal 08/06/2006.

2. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Area e complesso immobiliare

La presente Relazione tratta due fabbricati componenti quattro immobili facenti parte di un comparto produttivo e residenziale nella periferia ovest di Piacenza, per la precisione nel quartiere di Sant'Antonio in via Morenghi N.6 e 8.

Si accede ad entrambi i fabbricati da via Morengi, la palazzina residenziale è al numero civico 6 e il laboratorio al numero civico 8.

Ad oggi troviamo un unico cortile indiviso fisicamente che comunica con i 2 edifici, quello residenziale e quello produttivo.

Il fabbricato ad uso produttivo comprende un laboratorio, la palazzina residenziale comprende 2 appartamenti e un box.



2.1. Fabbricato residenziale

Anno costruzione	1958
Struttura portante verticale	muratura in laterizio
Struttura portante orizzontale	laterocemento
Copertura	laterocemento
Serramenti	legno
Impianti	elettrico, idraulico e riscaldamento funzionanti
Finiture	pavimenti in ceramica, muri intonacati
Stato di conservazione	discreto

Il fabbricato è formato da due piani fuori terra e uno seminterrato, e si compone da due U.I. adibite ad abitazione, un box, e una cantina con 2 vani.

Si può accedere da via Morengli sia dal cancelletto pedonale al centro, che dal cancello carraio a sinistra. Vi si può accedere anche dal cancello carraio del civico 8, del laboratorio, attraverso il cortile che non ha recinzioni di nessun genere come divisione tra i due civici.

L' Anno di costruzione presunto è il 1958 come da data riportata sulla planimetria catastale del subalterno 2; nell'archivio edilizia non è stata trovata la pratica autorizzativa di costruzione.

La struttura del fabbricato è in muratura con tetto a falde in latero-cemento -rifatto nel 1986- e il solaio del sottotetto accessibile ma non abitabile è in laterizio; il tutto risulta integro e in uno stato di conservazione discreto.

Le facciate esterne sembrano di recente sistemazione, si riscontrano però esfoliazioni nel plafone del terrazzo a piano primo.

L'intero complesso è in buone condizioni considerata l'epoca di costruzione.

Non si ravvisano crepe strutturali o segni di deterioramento di strutture, impianti o finiture.

La tipologia costruttiva e le tecnologie per il contenimento dei consumi sono congruenti all'anno di costruzione ed anche gli ampliamenti risultano allineati.

U.I. A

Abitazione

foglio 38 mappale 279 subalterno 2.

L'abitazione è un appartamento di 110 mq posto al piano primo.

Le pareti sono interamente intonacate con serramenti in legno datati ma con vetrocamera, esternamente i sistemi di chiusura sono tapparelle in plastica.

Le finiture interne dell'epoca sono: pavimenti in mattonelle in ogni vano e per quanto concerne i rivestimenti dei bagni sono ceramica. Le porte interne in legno.

L'accesso all'appartamento è sul vano scale comune. Entrando l'appartamento si compone di ingresso e disimpegno, dal quale si accede al terrazzo, le stanze sono distribuite in senso orario con sala, pranzo con cucinotto separato, bagno, ed una camera a destra del vano scale e una a sinistra.

L'impianto di riscaldamento è a termosifoni in ghisa, è presente uno split nel corridoio e l'impianto elettrico sembra di recente sistemazione.

L'abitazione presenta 2 vani cantina di pertinenza, al piano seminterrato, ai quali si accede dal corridoio comune comunicante con il vano scale comune. L'altezza è di circa 220 m. Sulle pareti

esterne e sui soffitti in diversi punti sono presenti macchie di umidità dovute a possibili infiltrazioni dall'esterno.

Sono entrambi dotati di impianto di illuminazione ed elettrico.

U.I. D

Abitazione

foglio 38 mappale 279 subalterno 6.

L'abitazione è un appartamento di 110 mq posto al piano terra.

Le pareti sono interamente intonacate con serramenti in legno datati ma con vetrocamera, esternamente i sistemi di chiusura sono tapparelle in plastica.

Le finiture interne dell'epoca sono: pavimenti in mattonelle in ogni vano e per quanto concerne i rivestimenti dei bagni sono ceramica. Le porte interne in legno.

L'accesso all'appartamento è possibile sia dal vano scale comune che dall'ingresso principale che avviene dal balcone rialzato nella facciata fronte strada. Entrando dall'ingresso fronte strada l'appartamento si compone di ingresso e disimpegno consecutivi, con stanze sono distribuite in senso orario con soggiorno in basso a destra, letto, bagno, cucina, vano scale e studio.

L'impianto di riscaldamento è a termosifoni in ghisa, è presente uno split nel soggiorno e l'impianto elettrico sembra aggiornato circa 20 anni fa anche non canaline esterne.

U.I. B

Box

foglio 38 mappale 279 subalterno 4.

Il box di 40mq si trova al piano seminterrato ed è accessibile sia dall'esterno attraverso l'accesso carrabile tramite uno scivolo sia dal corridoio comune comunicante con il vano scale comune.

L'altezza è di circa 220c m. Sulle pareti esterne e sui soffitti in diversi punti sono presenti macchie di umidità dovute a possibili infiltrazioni dall'esterno.

Sono entrambi dotati di impianto di illuminazione ed elettrico.

2.2. Produttivo

U.I. C

Laboratorio

Anno costruzione	1959-1960
Struttura portante verticale	pilastrini in cemento armato e tamponamenti in muratura

Struttura portante orizzontale	laterocemento (locale uffici)
Copertura	cemento prefabbricata
Serramenti	alluminio
Impianti	elettrico, idraulico e riscaldamento funzionanti
Finiture	pavimenti in getto di cemento, muri intonacati
Stato di conservazione	discreto

foglio 38 mappale 148 subalterno 5 graffato al mappale 349 subalterno 1.

Costruito tra il 1959 e il 1960 per poi essere ampliato tra il 1966 e il 1967.

Il fabbricato ad uso produttivo è costituito da due parti in continuità, una interna al cortile adibita a spazi produttivi e l'altra fronte strada adibita a uffici.

La struttura è in cemento armato con pilastri e travature perimetrali tamponate con muratura in laterizio. Il tetto è a botte su diversi livelli e la parte su strada è a falda.

Con DIA per manutenzione ordinaria e straordinaria nel 1996 sostituiscono il manto di copertura in Eternit con uno in fibrocemento. La fine lavori viene comunicata il 13/04/1999.

Il bene ha due ingressi dalla strada.

Un ingresso pedonale, si raggiunge direttamente dal marciapiede passando su una piccola area privata di pertinenza non recintata, che accede all'interno in un vano scale che comunica con gli uffici ed al resto dei vani a piano terra e che porta ad un ufficio anche a piano primo con annesso servizio igienico.

Un ingresso carraio che porta al cortile (comunicante anche con l'edificio abitativo) dal quale possiamo accedere all'edificio passando pedonalmente per la zona uffici dalla quale si raggiunge anche la parte adibita a laboratorio.

Inoltre, il vano laboratorio principale possiede anch'esso un accesso carrabile comunicante con la parte cortilizia del fabbricato abitativo.

All'interno, la parte produttiva comprende un ingresso con disimpegno dai quali si accede a destra ad un primo ufficio e ad un deposito, di fronte si accede ad una tettoia sanata nel 1995 e a sinistra uno studio un primo laboratorio con all'interno un vano deposito i servizi igienici posti nella parte formata dalla tettoia sanata e da un passaggio che collegato all'ingresso si accede al laboratorio principale che occupa tutta la parte lunga del fabbricato.

La parte uffici adiacente, è collegata a piano terra con l'ufficio già descritto, con un ufficio e un servizio igienico; tramite un vano scale che consente anche di uscire su strada si collega con il piano primo dove troviamo un ufficio e un servizio igienico.

Le finiture interne sono dell'epoca, con pareti perimetrali intonacate e pavimenti e rivestimenti dei bagni in mattonelle. La suddivisione degli spazi interni è costituita da pareti leggere per lo più in cartongesso fino a 240 cm di altezza che continuano fino al controsoffitto con dei pannelli in policarbonato ed altri divisori a tutta altezza con porte in alluminio e policarbonato.

L'immobile è climatizzato per la parte uffici da split in pompa di calore ed anche nella parte adibita a laboratorio sono presenti split, oltre a dei riscaldatori a gas. È presente l'impianto elettrico che è posato maggiormente esterno alla parete.

L'immobile è in uno stato conservativo mediocre. È per lo più mantenuto in uso e le varie sue componenti funzionano anche se sono nella maggior parte dei casi da ammodernare.

Sulle pareti sono presenti vari rappezzi, i più evidenti intorno alle finestre probabilmente di più recente creazione nel laboratorio. La pavimentazione del laboratorio non risulta omogenea ed è composta per lo più da mattonelle con alcune parti in cemento.

Il bene oggetto di perizia risulta essere in uno stato di conservazione discreto, durante il sopralluogo non si sono evidenziate problematiche particolari. Comunque, è in immobile che dal punto di vista impiantistico, strutturale e dal punto di vista dell'efficienza energetica risulta avere caratteristiche obsolete pur essendo in tutto funzionante.

Quindi la valutazione rispecchierà tali caratteristiche.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE E TITOLI DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il sottoscritto perito ha constatato che gli immobili e le varie unità risultano occupati da una attività di stamperia denominata [REDACTED]

Esistenza contratti di locazione

Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura, nello specifico:

- ABITAZIONE FG. 38 PART. 279 SUB 2

Contratto di locazione ad uso abitativo con [REDACTED]
[REDACTED] registrato in data 02/04/2024 al num.
004013, durata dal 01/01/2024 al 31/12/2027.

- LABORATORIO FG. 38 PART. 148 SUB. 5

Contratto di locazione di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per
l'assoggettamento dell'Iva con [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] registrato in data 02/04/2024 al num. 003271-serie 3T, durata dal
01/04/2024 al 31/03/2030.

Il contratto prevede la clausola di consenso alla risoluzione dello stesso su richiesta del locatore e a rendere lo spazio disponibile entro 90 giorni dalla richiesta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

4.1. Ipoteca volontaria

iscritta il 07/06/2006 ai nn. Registro generale 9022 Registro particolare 1652 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio [REDACTED] in data 17/05/2006 rep. 65437/23547 a favore [REDACTED]
[REDACTED] contro Maj Claudio [REDACTED]

Importo ipoteca € 1.320.000,00 di cui € 880.000,00 di capitale, durata del vincolo 20 anni.

5. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

6.1. Indagine normativa:

RUE tav. p2-02 – Carta degli Interventi:



Legenda:

- P.U.A. di nuova previsione (artt. 4.6 – 4.8 PSC), P.U.A. produttivi polifunzionali;
- Città consolidata, Tessuto a bassa densità (art.75)

PSC NTS:

Art.4. 6. Territorio potenzialmente urbanizzabile

1. Definizione e articolazione. In coerenza con gli artt.A-12 e A-13 della L.R.20/2000, il PSC individua nella “Tavola Aspetti Strutturanti – 1” gli ambiti potenzialmente utilizzabili per nuovi insediamenti urbani a prevalente destinazione residenziale e gli ambiti specializzati per attività produttive.

Nello specifico, il PSC distingue i seguenti tipi di ambiti:

- a) Gli ambiti per i nuovi insediamenti urbani costituiti da PUA residenziali non realizzati dal PRG 2001, e PUA residenziali di nuova previsione, di cui all’Art.4. 7
- b) Gli ambiti specializzati per i nuovi insediamenti produttivi di rilevanza comunale costituiti da PUA produttivi non realizzati dal PRG 2001, da PUA produttivi di nuova previsione, e da, eventualmente, il nuovo polo produttivo di rilevanza sovracomunale individuato dal PTCP 2007, di cui all’Art.4. 8.

Nello specifico, i PUA residenziali non realizzati dal PRG 2001, di cui alle schede progetto Territorio potenzialmente urbanizzabile, e confermati dal PSC sono:

AL 5 – Casazza

AL 8 – Germoglio

AL 9 – Cascine

AL 14 – Università

AID 20 – Camuzzi

AID 21 – Consorzio

AID 30 – Campo Ostacoli (progetto aree miliari)

Alf 5 – La Verza

Alf 10 – Pittolo

Alf 16 – Mucinasso

Alf 20 – I Vaccari

Alf 25 – Roncaglia

Alf 33 – Vallera

Nello specifico, i PUA produttivi non realizzati dal PRG 2001, di cui alle schede progetto Territorio potenzialmente urbanizzabile, e confermati dal PSC sono:

APP 4 – Svincolo

APP 8 – Einaudi

AP 8 – Borgotrebbia

AP 10 – Borghetto

I PUA residenziali di nuova previsione sono:

AL 33 – Tuja

AL 34 – Orti

AL 35 – Borgotrebbia

Alf 36 Mucinasso

Alf 37 Mucinasso

I PUA produttivi di nuova previsione sono:

APP 9 – Quarto APP 10 – Galnea2

2. In riferimento ai PUA di nuova previsione di cui al comma precedente, il POC stabilirà un indice rapportato alle zone circostanti.
3. In riferimento all' Art.1. 3 comma 5 si specifica che i diritti edificatori dell'area AL 7 – Galleana, essendo complementare e confinante al Parco della Galleana, sono delocalizzati. L'area individuata come PUA AL 7 – Galleana, pertanto, verrà ceduta al Comune una volta che verrà individuata l'intera area che riceverà le quote di volumetrie previste, previo accordo e atto trascritto tra le parti.”

4. Sempre in riferimento all' Art.1. 3 comma 5 si specifica che l'area AP 6 – Granella, è inserita nel progetto “Nuovo Scalo Merci” così come indicato nella relativa scheda progetto. Nel caso di presentazione del PUA prima dell'approvazione del PSC potranno essere definite le funzioni tenendo conto delle previsioni del PRG 2001 e purchè conformi al PSC. Ferma restando la scelta prioritaria della realizzazione dell'Hub ferroviario, la rimanente parte dell'area con destinazione produttiva prevista dal PRG 2001 e ricadente nell'ambito di trasformazione, potrà essere utilizzata ad uso produttivo concentrando in essa i diritti edificatori e prevedendo prevalentemente il trasporto su ferro collegato all'Hub ferroviario; oppure, in caso di incompatibilità, delocalizzando gli stessi in altra area.
5. L'ambito di trasformazione Alf 25 "Roncaglia" è interessato dal “Progetto di valorizzazione ambientale e territoriale degli ambiti di pertinenza del torrente Nure”, approvato dalla Provincia con atto della Giunta provinciale n. 146 del 10 maggio 2000. La sua attuazione pertanto dovrà tenere conto delle prescrizioni di tutela recupero e valorizzazione di cui all'art. 53 delle Norme del PTCP.

Art.4. 8. Ambiti specializzati per i nuovi insediamenti produttivi

1. Sono così definite le parti del territorio potenzialmente urbanizzabili per l'insediamento di attività produttive, e terziarie come specificate all'Art.4. 6.
2. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive lo strumento urbanistico comunale persegue l'obiettivo di un'offerta qualificata di opportunità di sviluppo delle attività economiche e nel contempo la mitigazione degli impatti degli insediamenti stessi.
3. Il PSC identifica, nella “Tavola Aspetti Strutturanti - 1”, l'ambito idoneo ad essere urbanizzato quale nuovo ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale (PPST3).
4. In particolare, per quanto riguarda il nuovo Polo Produttivo (PPST 3) l'attuazione dovrà avvenire soltanto a fronte di concrete e valide proposte che saranno valutate dall'Amministrazione e solo se gli insediamenti proposti non possano trovare collocazione nelle aree produttive esistenti o confermate dagli strumenti urbanistici, privilegiando altresì il recupero e la riqualificazione delle aree dismesse, per le quali il riuso deve tendere a migliorare l'assetto morfologico, funzionale ed ecologico ambientale. L'attuazione dovrà avvenire secondo i requisiti e le prestazioni di un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA), e dovrà tenere comunque conto delle direttive contenute dall'art. 88 delle norme di PTCP, e di quanto specificato all'Art.2. 5
5. L'attuazione e lo sviluppo del PPST, nonché le condizioni ed eventuali limitazioni sono stabilite nell'Accordo territoriale ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 15 della L.R. n. 20/2000 e dell'art. 85 delle norme del Piano provinciale vigente per gli ambiti produttivi da sottoscrivere con la Provincia di Piacenza. Per il conseguimento degli obiettivi definiti dal

PTCP per il PPST n. 3, il PSC ne assume gli specifici contenuti, compresi quelli della scheda n. 3 dell'Allegato N7 alle Norme del Piano provinciale 58 stesso, quali direttive da osservare per l'elaborazione e la conclusione dell'Accordo territoriale con la Provincia e la conseguente definizione delle scelte comunali di pianificazione operativa e attuativa.

6. Negli ambiti specializzati per attività produttive le funzioni ammesse sono specificate nell'accordo territoriale. Sono ammesse funzioni legate alla logistica come stabilito all'art.86 delle norme del Piano Provinciale vigente.

RUE NTA:

ART. 75. TESSUTI A BASSA DENSITÀ

75.1. Tessuto esistente a prevalente funzione residenziale formato da edifici disposti secondo il principio dell'allineamento edilizio nel rispetto della maglia viaria. Il tipo edilizio principale è l'edificio a blocco isolato con destinazione residenziale.

75.2. Normativa funzionale: - Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5 l'uso U2/1 è consentito esclusivamente per l'insediamento di esercizi di vicinato di cui all'art.78 del Regolamento Edilizio, salvo nel caso di attività esistenti con superficie di vendita superiore a mq 250 per le quali è ammesso il mantenimento della superficie di vendita esistente all'atto di approvazione delle presenti norme e l'ampliamento di medio piccole strutture di vendita utilizzando locali esistenti contermini purché non coincidenti con esercizi di vicinato;

75.3. Indici urbanistico-ecologici e altezze.

In caso di nuova costruzione o di ampliamento: $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$ $S_p = 30\%$ $H = 10,50 \text{ m}$ $A = 1$ albero/100 mq; $A_r = 2$ arbusti/100 mq

75.4. Nel caso di totale demolizione dell'edificio è ammessa la ricostruzione della Superficie Edilizia S.ED. preesistente nel rispetto delle norme sulle distanze di cui all'art.64 del Regolamento Edilizio. In tal caso potranno essere concesse deroghe all'altezza massima qualora venga dimostrata la reale impossibilità al riutilizzo della S.ED. preesistente.

6.2. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Piacenza

U.I. A – B - D

foglio 38 mappale 279

L'immobile è stato costruito **antecedentemente al 1958**, anno del primo accatastamento; presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Piacenza non sono stati reperiti titoli autorizzativi relativi alla costruzione del fabbricato.

Autorizzazione 759 del 1986 P.G. 7963 del **22/02/1986** per opere di manutenzione straordinaria per rifacimento copertura più controparete in laterizio con coibentazione sulle pareti perimetrali al piano primo.

DIA 1579 del 2010 P.G. 80523 del **16/11/2010** per cambio di destinazione d'uso in unità immobiliare adibita ad ufficio nella palazzina a piano terra.

Deposito di scheda tecnica descrittiva e dichiarazione di conformità 943 del 2010 P.G. 87711 del **16/12/2010** per unità immobiliare adibita ad ufficio nella palazzina a piano terra.

CILA 1315 del 2019 P.G. 63352 del **04/06/2019** per cambio d'uso senza opere da ufficio ad abitazione dell'unità immobiliare posta a piacenza in via Antonio Morengi n. 6 di proprietà della ditta Tipolito farnese s.a.s.

U.I. C

foglio 38 mappale 148 subalterno 5 graffato al mappale 349 subalterno 1

L'immobile è stato costruito in forza alla Licenza edilizia 270 del **14/05/1966** e variante 259/67. CIL per opere interne 2059 del 1994 P.G. 14259 del **05/12/1994** Per costruzione parete di divisione in forati intonacata, parete in cartongesso, controsoffitti a due altezze in materiale ignifugo e tinteggiature.

Domanda di agibilità 13659 del 1994 P.G. 13659 del **21/11/1994** richiesta per ottenere il certificato di agibilità per l'attività di supermercato.

Concessione 136 P.G. 8790 del **24/02/1995** Per realizzazione tettoia.

DIA 582 del 1996 P.G. 4312 del **17/04/1996** lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per rimozione sostituzione del manto di copertura in amianto con lastre in cemento.

DIA 1507 del 1999 P.G. 4255 del **20/08/1999** lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per esecuzione di scavo su area privata per sostituzione tubazioni.

SCIA in sanatoria 5337 del 2016 protocollato il **14/10/2016** per regolarizzare lavori già eseguiti nel laboratorio.

Richiesta agibilità 5846 del 2016 P.G. 85705 del **06/10/2016** per edificio a destinazione laboratorio.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

7.1. Conformità edilizia

Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto del bene immobiliare oggetto di stima e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi depositati in Comune ed elencati al precedente paragrafo.

U.I. A

foglio 38 mappale 279 subalterno 2

Non si evidenziano importanti difformità dalle ultime pratiche edilizie né dalla planimetria catastale, a parte nel corridoio comune a piano seminterrato sono stati creati due vani agli estremi di esso uno adibito a deposito/ripostiglio e l'altro adibito a lavanderia.

U.I. B

foglio 38 mappale 279 subalterno 4

Non si evidenziano importanti difformità dalle ultime pratiche edilizie né dalla planimetria catastale, a parte nel corridoio comune a piano seminterrato sono stati creati due vani agli estremi di esso uno adibito a deposito/ripostiglio e l'altro adibito a lavanderia.

U.I. C

foglio 38 mappale 148 subalterno 5 graffato al mappale 349 subalterno 1

Non si evidenziano difformità dalla sanatoria 5337 del 2016 e conseguente agibilità 5846 del 2016 né rispetto alla planimetria catastale.

U.I. D

foglio 38 mappale 279 subalterno 6

Non si evidenziano importanti difformità dalla planimetria catastale.

7.2. Regolarizzazione delle difformità:

U.I. A - B

foglio 38 mappale 279 subalterno 2 e 4

Per regolarizzare tale difformità è necessario istruire una CILA in sanatoria unica per le due U.I. dove si rappresentano le tramezze che delimitano i due vani, con evidenziate le destinazioni d'uso dei due vani.

La spesa per stimata la CILA e le nuove planimetrie catastali è di 1.800,00 euro oltre alla sanzione per la sanatoria di 516,00 euro.

Totale spesa: $1.800,00 + \text{IVA } 22\% = 2.283,84 + 516,00 = 2.799,84$ euro.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell’unità è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

foglio 38 mappale 279 subalterno 2, categoria A/3,

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Sup. omogeneizzata
appartamento	mq	110	100%	110
cantina	mq	16,5	25%	4,125
cantina	mq	19,5	25%	4,875
totali		146		119

foglio 38 mappale 279 subalterno 4, categoria A/3,

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Sup. omogeneizzata
box	mq	40	100%	40
totali		40		40

foglio 38 mappale 279 subalterno 6, categoria C/6,

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Sup. omogeneizzata
appartamento	mq	110	100%	110
totali		110		110

foglio 38 mappale 148 subalterno 5 graffato al mappale 349 subalterno 1, categoria C/3

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Sup. omogeneizzata
laboratorio	mq	622	100%	622
tettoia	mq	54	10%	5,4
totali		54		627,4

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell’ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della

dotazione di impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:

Valori OMI

Valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dagli osservatori immobiliari.

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – primo semestre 2025, zona D4 – Abitazioni di tipo economico a Sant'Antonio Piacenza che dà quotazioni nello stato Normale vano da 670 a 1000;

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – primo semestre 2025, zona D4 – Box a Sant'Antonio Piacenza che dà quotazioni nello stato Normale vanno da 500 a 750.

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – primo semestre 2025, zona D4 – a Sant'Antonio Piacenza che dà quotazioni nello stato Normale per i Laboratori vanno da 800 a 900 – per i Capannoni tipici vanno da 435 a 550.

In merito ai valori OMI rapportati con la tipologia e lo stato conservativo dell'immobile si ritiene di dover utilizzare un valore medio sia per le abitazioni di tipo economico di 750,00 euro che per il box di 600,00 euro, che per i laboratori di 600 euro.

Agenzie immobiliari

Valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima per età, posizione, ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo.

Appartamenti:

imm.	mq	prezzo richiesto	coefficiente di deprezzamento	ipotetica vendita	euro/mq
A	100	€ 135.000,00	0,85	€ 114.750,00	€ 1.147,50
B	113	€ 145.000,00	0,85	€ 123.250,00	€ 1.090,71
C	101	€ 119.000,00	0,85	€ 101.150,00	€ 1.001,49
D	100	€ 128.000,00	0,8	€ 102.400,00	€ 1.024,00
				media	€ 1.065,92

Box:

imm.	mq	prezzo richiesto	coefficiente di deprezzamento	ipotetica vendita	euro/mq
A	18	€ 25.000,00	0,85	€ 21.250,00	€ 1.180,56
B	14	€ 14.000,00	0,85	€ 11.900,00	€ 850,00
C	14	€ 22.000,00	0,85	€ 18.700,00	€ 1.335,71
D	14	€ 25.000,00	0,85	€ 21.250,00	€ 1.517,86
				media	€ 1.221,03

Laboratori:

imm.	mq	prezzo richiesto	coefficiente di deprezzamento	ipotetica vendita	euro/mq
A	671	€ 400.000,00	0,75	€ 300.000,00	€ 447,09
B	635	€ 440.000,00	0,75	€ 330.000,00	€ 519,69
C	750	€ 890.000,00	0,75	€ 667.500,00	€ 890,00
D	560	€ 600.000,00	0,75	€ 450.000,00	€ 803,57
E	682	€ 657.000,00	0,75	€ 492.750,00	€ 722,51
				media	€ 676,57

AGENZIE IMMOBILIARI – secondo semestre 2025 – zona Sant’Antonio Piacenza – appartamenti che dà quotazioni nello stato congruo ha stabilito il prezzo medio al mq di 1.116,11 euro vedi tabella seguente.

AGENZIE IMMOBILIARI – secondo semestre 2025 – zona Sant’Antonio Piacenza – box che dà quotazioni nello stato congruo ha stabilito il prezzo medio al mq di 1.292,86 euro vedi tabella seguente.

AGENZIE IMMOBILIARI – secondo semestre 2025 – zona Sant’Antonio Piacenza – laboratori che dà quotazioni nello stato congruo ha stabilito il prezzo medio al mq di 778,52 euro vedi tabella seguente.

9.3. Adeguamenti e correzioni

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

9.4. Calcolo del valore

U.I. A

foglio 38 mappale 279 subalterno 2

	Calcolo con il prezzo al mq				
	DESCRIZIONE	mq	OMI	VALUTAZIONE	
	ABITAZIONE	110,00	€ 750,00	€ 82.500,00	
	totale			€ 82.500,00	
	Totale più meriti che comportano una variazione del prezzo				
	DESCRIZIONE	VALORE DI RIFERIMENTO	COEFF.	VARIAZIONE	
	nessuna	€ 82.500,00	0,00%	€ 0,00	
	totali	€ 82.500,00		€ 82.500,00	
	Calcolo con valori di mercato immobiliare				
	DESCRIZIONE	mq	MERCATO euro/mq	VALUTAZIONE	
	BENE COMPLESSIVO	€ 110,00	€ 1.065,92	€ 117.251,20	
	Media di valutazione				
	DESCRIZIONE			MEDIA	
	OMI			€ 82.500,00	
	mercato immobiliare			€ 117.251,20	
	totale			€ 99.875,60	
	Totale meno demeriti che comportano una variazione del prezzo				
	DESCRIZIONE	mq	OMI	COEFF.	VARIAZIONE
	spese				-€ 2.783,84
	totali				-€ 2.783,84
	Stima				
	DESCRIZIONE	VALORE MEDIO	COEFF.	DEMERITI	STIMA
	BENE	€ 99.875,60	95,00%	-€ 2.783,84	€ 92.097,98
	totale				€ 92.097,98

U.I. B

foglio 38 mappale 279 subalterno 4

	Calcolo con il prezzo al mq				
	DESCRIZIONE	mq	OMI	VALUTAZIONE	
	BOX	40,00	€ 600,00	€ 24.000,00	
	totale			€ 24.000,00	
	Totale più meriti che comportano una variazione del prezzo				
	DESCRIZIONE	VALORE DI RIFERIMENTO	COEFF.	VARIAZIONE	
	nessuna	€ 24.000,00	0,00%	€ 0,00	
	totali	€ 24.000,00		€ 24.000,00	
	Calcolo con valori di mercato immobiliare				
	DESCRIZIONE	mq	MERCATO euro/mq	VALUTAZIONE	
	BENE COMPLESSIVO	€ 40,00	€ 1.221,03	€ 48.841,20	
	Media di valutazione				
	DESCRIZIONE			MEDIA	
	OMI			€ 24.000,00	
	mercato immobiliare			€ 48.841,20	
	totale			€ 36.420,60	
	Totale meno demeriti che comportano una variazione del prezzo				
	DESCRIZIONE	mq	OMI	COEFF.	VARIAZIONE
	spese				-€ 2.799,84
	totali				-€ 2.799,84
	Stima				
	DESCRIZIONE	VALORE MEDIO	COEFF.	DEMERITI	STIMA
	BENE	€ 36.420,60	95,00%	-€ 2.799,84	€ 31.799,73
	totale				€ 31.799,73

U.I. C

foglio 38 mappale 148 subalterno 5 graffato al mappale 349 subalterno 1

	Calcolo con il prezzo al mq				
	DESCRIZIONE	mq	OMI	VALUTAZIONE	
	LABORATORIO	627,40	€ 600,00	€ 376.440,00	
	totale			€ 376.440,00	
	Totale più meriti che comportano una variazione del prezzo				
	DESCRIZIONE	VALORE DI RIFERIMENTO	COEFF.	VARIAZIONE	
	VICINANZA AUTOSTRADA	€ 376.440,00	5,00%	€ 18.822,00	
	totali	€ 376.440,00		€ 395.262,00	
	Calcolo con valori di mercato immobiliare				
	DESCRIZIONE	mq	MERCATO euro/mq	VALUTAZIONE	
	BENE COMPLESSIVO	€ 627,40	€ 676,57	€ 424.480,02	
	Media di valutazione				
	DESCRIZIONE			MEDIA	
	OMI			€ 395.262,00	
	mercato immobiliare			€ 424.480,02	
	totale			€ 409.871,01	
	Totale meno demeriti che comportano una variazione del prezzo				
	DESCRIZIONE	mq	OMI	COEFF.	VARIAZIONE
	nessuna				€ 0,00
	totali				€ 0,00
	Stima				
	DESCRIZIONE	VALORE MEDIO	COEFF.	DEMERITI	STIMA
	BENE	€ 409.871,01	95,00%	€ 0,00	€ 389.377,46
	totale				€ 389.377,46

U.I. D

foglio 38 mappale 279 subalterno 6

	Calcolo con il prezzo al mq				
	DESCRIZIONE	mq	OMI	VALUTAZIONE	
	ABITAZIONE	110,00	€ 750,00	€ 82.500,00	
	totale			€ 82.500,00	
	Totale più meriti che comportano una variazione del prezzo				
	DESCRIZIONE	VALORE DI RIFERIMENTO	COEFF.	VARIAZIONE	
	ingresso autonomo	€ 82.500,00	5,00%	€ 4.125,00	
	totali	€ 82.500,00		€ 86.625,00	
	Calcolo con valori di mercato immobiliare				
	DESCRIZIONE	mq	MERCATO euro/mq	VALUTAZIONE	
	BENE COMPLESSIVO	€ 110,00	€ 1.065,92	€ 117.251,20	
	Media di valutazione				
	DESCRIZIONE			MEDIA	
	OMI			€ 86.625,00	
	mercato immobiliare			€ 117.251,20	
	totale			€ 101.938,10	
	Totale meno demeriti che comportano una variazione del prezzo				
	DESCRIZIONE	mq	OMI	COEFF.	VARIAZIONE
	nessuna				€ 0,00
	totali				€ 0,00
	Stima				
	DESCRIZIONE	VALORE MEDIO	COEFF.	DEMERITI	STIMA
	BENE	€ 101.938,10	95,00%	€ 0,00	€ 96.841,20
	totale				€ 96.841,20

9.5. Stima finale

U.I.	STIMA
A	€ 92.097,98
B	€ 31.799,73
C	€ 389.377,46
D	€ 96.841,20
TOTALE	€ 610.116,37

Arrotondamenti:

U.I.	STIMA
A	€ 92.000,00
B	€ 31.500,00
C	€ 389.000,00
D	€ 96.500,00
TOTALE	€ 609.000,00

La stima complessiva dei beni risulta essere arrotondata a 609.000,00 euro.

10. ALLEGATI

10.1. Allegato A

IMMAGINI ESEGUITE DURANTE IL SOPRALLUOGO

10.2. Allegato B

VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Piacenza li: 15/01/2026

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti,
Esperto Nominato
Paisaggisti e
Conservatori
Architetto Stefano Bolzoni

