TRIBUNALE DI PIACENZA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 109/2025

RELAZIONE DEL

CONSULENTE TECNICO

Nei confronti di	
Promossa da	
Con l'intervento di	
Giudice dell'Esecuzione	Dott.ssa Maria Rosaria Sciurpa
Esperto (CTU)	Arch. CESARE MASINA

Piacenza, 08 agosto 2026 ***IL TECNICO***

INDICE

1 DATI DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI GENERALI 3

2 RAPPORTO DESCRITTIVO E DI VALUTAZIONE 5
2.1 Identificazione dell'immobile 5
2.2 Titolarità e provenienza 7
2.3 Descrizione dell'immobile 7
2.4 Stato di possesso 12
2.5 Situazione edilizia e urbanistica 12
2.6 Analisi e valutazione 15

3 SINTESI ELEMENTI PIU' SIGNIFICATIVI 23

4 ALLEGATI 26

1 DATI DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI GENERALI

1.1 Dati dell'esecuzione

Esecuzione Immobiliare	109/2025
Nei confronti di	
Promossa da	
Con l'intervento di	
Giudice dell'Esecuzione	Dott.ssa Maria Rosaria Sciurpa
Esperto (CTU)	Arch. CESARE MASINA, domiciliato in Piacenza, via Poggi n. 2 C.F. MSN CSR 65D01 G535T
Incarico	08/05/2026
Udienza successiva già fissata	09/09/2026

1.2 Dati del pignoramento

Descrizione	**Verbale pignoramento immobili** Data: 30/09/2025 - Rep. 2.580
Estremi trascrizione	Data: 31/10/2025 Reg. Gen. 16.242 – Reg. Part. 12.296
Identificazione immobili	Catasto Fabbricati di Monticelli d'Ongina • foglio 22 mapp. 185 sub. 2 • foglio 22 mapp. 185 sub. 3
Soggetti a favore	
Soggetti contro, diritto e quote	

1.3 Attività svolta

1.3.1 Elementi significativi

Data dell'incarico	• 08/05/2026
Data del sopralluogo	• 08/06/2026
Ispezioni, indagini e accessi presso pubblici uffici o altro	• 10/06/2026: Comune di Monticelli d'Ongina – Ufficio Tecnico
Soggetti presenti al sopralluogo	•

1.3.2 Svolgimento sopralluogo

Il sopralluogo si è tenuto regolarmente il giorno convenuto alla presenza del locatario dell'alloggio e dell'incaricato dell'IS.VE.GI. s.r.l., che ha provveduto alla redazione del relativo verbale[1].

[1] *Vedere* Allegato 8 - Verbale di Primo Accesso IS.VE.GI s.r.l.

2 RAPPORTO DESCRITTIVO E DI VALUTAZIONE

2.1 Identificazione dell'immobile

2.1.1 Localizzazione

Comune	Monticelli d'Ongina
Indirizzo	Via del Progresso n. 14/16

Entità/tipologia

Complesso immobiliare cielo/terra produttivo costituito da:

- unità immobiliare a piano terra composta da un locale ad uso magazzino/laboratorio, adiacente magazzino e blocco uffici con disimpegno, due uffici, tre WC e due antibagni;
- unità immobiliare ad uso abitativo al primo piano composta da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi, con locale cantina nel seminterrato.

Sono comprese nel complesso le parti comuni ad ambedue le unità di cui sopra (area di sedime e pertinenza, portico, vano scala).

2.1.2 Dati catastali

2.1.2.1 Dati unità immobiliari

Catasto	Catasto Fabbricati del comune di Monticelli d'Ongina

Dati	*Foglio*	*Mapp.*	*Sub.*	*Z.C.*	*Cat.*	*Cl.*	*Cons.*	*R.C.*	*Note*
	22	185	2		A/2	2	6.5 vani	386,05	-
			3		C/3	2	653 mq	1.956,03	-

2.1.2.2 Ditta intestata

Denominazione	*Sede*	*Diritto e quote*

2.1.2.3 Dati area di sedime

Catasto	Catasto Terreni del comune di Monticelli d'Ongina

Dati	*Foglio*	*Mapp.*	*Sub.*	*Qualità*	*Cl.*	*Sup. are*	*R.D.*	*R.A.*	*Note*
	22	185	-	Ente Urbano	-	20.50	-	-	-

2.1.2.4 Analisi di conformità tra dati catastali e pignoramento

Le risultanze catastali delle unità immobiliari sono coerenti con quanto risultante dal Pignoramento.

2.1.2.5 Analisi di conformità tra dati catastali e stato dei luoghi

La planimetria catastale dell'unità ad uso produttivo non è allineata allo stato di fatto; d'altra parte, sullo stato dei luoghi occorrerebbe intervenire con una rimessa in pristino (ved. punto 2.6.5.2) che in effetti la renderebbe in gran parte conforme; resta il fatto però che la zona uffici presenta una piccola incoerenza in quanto nel disimpegno è presente un tramezzo non rappresentato sulla planimetria. Tale difformità non sarebbe strettamente ostativa ai fini della trasferibilità, ma per un migliore allineamento della situazione complessiva sarebbe opportuna una variazione catastale dell'unità in questione.

La planimetria dell'alloggio, ai fini catastali, è sostanzialmente conforme.

2.1.2.6 Strategie e costi di regolarizzazione

L'aggiornamento catastale dell'unità ad uso produttivo richiede una variazione con pratica docfa.

Il costo per tale incombenza può ragionevolmente stimarsi in **circa 1.000 Euro**.

2.1.3 Confini

Dell'intero compendio: da nord in senso orario mapp. 184, via del Progresso, mapp. 186,

particella fg. 21 mapp. 334, salvo altri e come in fatto.

2.2 Titolarità e provenienza

2.2.1 Titolarità anteriore al ventennio

Denominazione	Sede	Diritto e quote

2.2.2 Cronologia passaggi nel ventennio

Con atto notaio Virgilio Rizzi rep. 94.148/5.591 del 29/12/1987 la società di [redacted] in liquidazione ha ceduto alla società la piena proprietà del complesso immobiliare di cui alla presente.

2.2.3 Titolarità attuale dell'immobile

Denominazione	Sede	Diritto e quote

2.3 Descrizione dell'immobile

2.3.1 Descrizione generale

Trattasi di un immobile produttivo costituito da un'unità immobiliare ad uso magazzino/laboratorio e da un'unità ad uso alloggio pertinenziale.

L'immobile occupa un lotto organizzato in profondità con l'area esterna disponibile collocata soprattutto nella parte posteriore, sul retro, mentre la zona uffici è collocata fronte strada e l'alloggio al primo piano[2].

Il complesso è stato realizzato a metà degli anni '80 del Novecento: trattasi in definitiva di un capannone cui sono stati addossati un corpo di fabbrica accessorio sul lato posteriore e un corpo di fabbrica a due piani con struttura in c.a. in opera sul lato anteriore. La parte

[2] *Vedere anche* Allegato 3 – Planimetrie dell'immobile

produttiva è costituita fondamentalmente da due ambienti – uno di dimensioni maggiori e uno più piccolo destinato fondamentalmente a magazzino - raggiungibili con ampi accessi dei quali tuttavia uno soltanto fronte strada; l'ampia porzione di servizio, verso la strada, è costituita da due uffici e due blocchi servizi, rispettivamente ad uso degli uffici stessi e della parte produttiva.

L'alloggio, al primo piano, è raggiungibile da un ampio vano scala e comprende soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e due terrazzi; all'interrato è presente un vano cantina.

Sotto il profilo tipologico il complesso presenta le caratteristiche ordinarie degli immobili produttivi dell'epoca, con struttura prefabbricata in cemento armato, spazi operativi interni sufficientemente ampi per la categoria, buona illuminazione naturale e presenza di adeguati locali accessori e pertinenze. Alla vista, le condizioni strutturali sembrano complessivamente buone, mentre finiture ed impiantistica risultano datate e in parte obsolete con prevedibile necessità di interventi manutentivi e di ammodernamento nel breve/medio termine. Data l'epoca di realizzazione, inoltre, permane una potenziale incidenza negativa legata alla possibile presenza di materiali pericolosi (es amianto), circostanza che comunque non è stata oggetto di specifico accertamento (in ogni caso, si fa presente che sugli elaborati di progetto era indicato quantomeno un "manto di copertura in lastre di eternit").

Il lotto è recintato e le parti esterne sono perlopiù pavimentate in calcestruzzo; sulla strada sono presenti due accessi rispettivamente pedonale e carraio.

Nel suo insieme, il complesso presenta caratteristiche medie e, per quanto le finiture siano risalenti perlopiù all'epoca della realizzazione sarebbe in condizioni ancora discrete anche se risultano ormai evidenti gli effetti di una manutenzione anche solo ordinaria ormai assente da tempo, soprattutto nelle parti esterne: comunque l'alloggio è ancora utilizzato e all'apparenza ancora completamente agibile, e per la verità anche la parte produttiva

non sembra presentare per l'immediato problematiche evidenti. Per quanto alla vista non siano state rilevate criticità eclatanti, l'impiantistica non è giudicabile anche se nell'ottica di una rifunzionalizzazione del complesso è molto probabile che occorra una revisione totale.

2.3.2 Caratteristiche costruttive

2.3.2.1 Strutture

Strutture verticali	Cemento armato prefabbricato e in opera. Fabbricato posteriore probabilmente in laterizio.
Strutture orizzontali	Latero-cemento.
Scale	C.a. in opera.
Copertura	Cemento armato

2.3.2.2 Parti edili

Manto di copertura	Non accertato (probabilmente lastre in cemento amianto, condizioni ignote).
Pareti esterne	Pannelli in cls. Laterizio intonacato.
Pareti interne	Laterizio intonacato.

2.3.2.3 *Finiture*

Pavimenti e rivestimenti	Pavimentazione in cemento nelle zone produttive. Ceramica nella zona uffici e nell'alloggio. Condizioni sufficienti.
Infissi esterni	Zona produttiva: finestre metalliche con specchiature in lastre tipo u-glass; portoni in ferro, condizioni sufficienti. Uffici: serramenti in legno con vetrocamera e inferriate, condizioni sufficienti. Accesso da porta blindata. Alloggio: serramenti in legno con vetrocamera e tapparelle in plastica, condizioni mediocri.
Infissi interni	Legno tamburato, un po' obsolete. Condizioni mediocri.

2.3.2.4 *Impianti*

Impianto elettrico	Zona produttiva: impianto prevalentemente a vista (in canalina). Uffici e alloggio: sotto traccia. Non è possibile stabilire la perfetta funzionalità dell'impianto stesso, ma alla vista non ci sono elementi che facciano presumere malfunzionamenti; sembra comunque necessario rivedere almeno i quadri di distribuzione.
Impianto idrosanitario	All'apparenza funzionante (e in uso nell'alloggio) ma obsoleto, quantomeno dal punto di vista degli accessori; alla vista non sono comunque presenti elementi che facciano presumere malfunzionamenti nell'immediato.
Impianto termico	L'impianto è a termosifoni sia nella zona uffici che nell'alloggio, apparentemente con caldaie indipendenti. L'alimentazione è a gas di rete. Alla vista non ci sono elementi che facciano presumere malfunzionamenti.
Altri impianti	Nell'alloggio è stato rilevato un impianto di condizionamento che però, stando alle informazioni ricevute in sopralluogo, sarebbe di proprietà del locatario.

2.3.3 Stato di conservazione

Strutture	Buono.
Parti edili	Discreto. Richieste però attività di manutenzione.
Finiture	Sufficiente. Trattasi comunque di finiture complessivamente obsolete.
Impianti	Sufficiente. Gli impianti sono comunque da revisionare.

2.3.4 Riferimenti temporali

Costruzione	1987
Eventuali interventi successivi	---

2.3.5 Contesto

Caratteristiche di zona e destinazioni prevalenti	L'immobile è collocato nella zona industriale/artigianale immediatamente ad est dell'abitato di Monticelli d'Ongina. Il contesto è dunque caratterizzato dalla presenza pressoché esclusiva di complessi produttivi di varia dimensione ma nella sostanza analoghi a quello oggetto della presente.
Qualità del contesto	Adeguata.
Centri urbani più vicini e distanza	L'immobile è a poco più di un chilometro dal centro del paese. Il tracciato della S.S. 10 "Padana Inferiore" dista comunque non più di 300 metri e i caselli autostradali di Castelvetro e Caorso – autostrada A21 Torino Piacenza Brescia - rispettivamente 6 e 7 chilometri circa.
Presenza di edifici pubblici, commerciali o rilevanti	---
Disponibilità parcheggi	Buona.

2.4 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo la situazione era la seguente:

- la zona produttiva interna, uffici compresi, per quanto ingombra di arredi vari, materiali e attrezzature, è sembrata inutilizzata;
- l'alloggio, in base alle informazioni acquisite è risultato occupato dal sig[redacted] in forza di un contratto di locazione abitativa con decorrenza 01/05/2019, prima scadenza 30/04/2023 e successiva proroga automatica fino al 30/04/2027 (canone annuo Euro 3.600,00 indicizzato secondo legge)[3];
- nel piazzale posteriore è depositata una significativa quantità di materiale (prevalentemente terracotte) di proprietà del locatario dell'alloggio.

2.5 Vincoli e oneri

Nell'atto di provenienza non sono presenti elementi significativi.

2.6 Situazione edilizia e urbanistica

2.6.1 Classificazione urbanistica

Dati Strumento Urbanistico	Regolamento Urbanistico Edilizio luglio 2023
Zonizzazione	Poli produttivi consolidati di completamento D2
Riferimento N.T.A.	Art. 51 N.T.A.

[3] *Vedere* Allegato 5 – Contratto di locazione

2.6.2 *Strumenti autorizzativi*

Estremi provvedimento autorizzativo	Concessione Edilizia n. 1/84 del 08/05/1984
Titolare	
Opere	Capannone artigianale – uffici – abitazione
Note	*Si fa rilevare che nella pratica edilizia archiviata è presente un'altra C.E. - sempre contrassegnata con il n. 1/84 ma datata 17/03/1984 - riferita alla sola cantina. La* ratio *della particolarità non è nota.*

Estremi provvedimento autorizzativo	Concessione Edilizia n. 311/86 del 30/01/1987
Titolare	
Opere	Variante Conc. N. 1/84

2.6.3 *Condoni*

Estremi provvedimento autorizzativo	n.a.
Titolare	n.a.
Opere	n.a.

2.6.4 *Abitabilità/Agibilità*

E' stata reperito presso il Comune di Monticelli il "Permesso di utilizzazione di locali non adibiti ad uso di abitazione" (riferito comunque anche all'alloggio) prot. 111 del 05/08/1989[4].

[4] *Vedere* Allegato 7 – Permesso di utilizzazione locali

2.6.5 Conformità edilizia

2.6.5.1 Analisi di conformità

In un quadro generale di sostanziale corrispondenza rispetto alla C.E. n. 311 del 30/01/1987 lo stato di fatto presenta[5]:

- un portone carrabile nel magazzino sul retro non rappresentato sui disegni.
- una piccola incoerenza nella zona uffici a piano terra in cui si trova un tramezzo nel disimpegno che stando ai disegni avrebbe dovuto essere rimosso/non realizzato;

2.6.5.2 Adeguamenti

L'apertura del portone ha implicato, al momento della realizzazione, la demolizione del setto murario esterno che sembra avere natura strutturale, il che complica sensibilmente le procedure di sanatoria.

Peraltro siccome in questa sede non è nota l'epoca di realizzazione dell'opera, non si può escludere in astratto la possibilità che a fronte di una più puntuale analisi la "regolarizzazione" dell'opera - intesa in senso tecnico con riguardo soprattutto agli aspetti sismici - possa eventualmente richiedere al di là delle procedure amministrative ulteriori lavori di adeguamento alla normativa tecnica vigente al momento della presentazione della sanatoria, lavori evidentemente al momento del tutto indefinibili.

Pertanto, considerata anche la complessità della materia, in questa sede si ritiene che l'azione più ragionevole da intraprendere per la regolarizzazione della situazione sembra al momento la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività con opere ex art. 17 comma 2 e comma 2 bis L.R. 21/10/2004, n. 23, finalizzata alla rimessa in pristino della situazione autorizzata, e cioè alla chiusura del portone stesso con ricostruzione del setto murario esterno a suo tempo demolito previa rimozione del serramento in essere e con successivi ripristini (intonaco, tinteggiature, etc).

Nella medesima pratica, peraltro, potrà essere inserita la regolarizzazione della piccola incoerenza segnalata per la zona uffici questa sì, sanabile senza difficoltà.

[5] *Vedere* Allegato 3 – Planimetrie dell'immobile

2.6.5.3 Costi di adeguamento

Gli oneri prevedibili per la sanatoria in questione vanno ricondotti essenzialmente ai seguenti capitoli:

- Costi diretti di ripristino
- Costi amministrativi (sanzioni, diritti di segreteria)
- Costi tecnici

1. Costi diretti di ripristino

   In base ad una stima di massima, i costi minimi di ripristino possono essere quantificati in circa **4.000 Euro + I.V.A.**

2. Costi amministrativi (sanzioni, diritti di segreteria)

   La S.C.I.A. in sanatoria prevede il pagamento delle sanzioni e il versamento dei diritti di segreteria; il relativo onere complessivo può essere quantificato in **circa 3.000 Euro.**

3. Costi tecnici

   I costi tecnici sono legati alla redazione della pratica; in prima valutazione, l'importo complessivo può essere valutato in **circa 3.000 Euro + I.V.A.**

2.6.6 Dichiarazioni di Conformità degli impianti

Le dichiarazioni di conformità impiantistiche non sono disponibili.

2.7 Analisi e valutazione

2.7.1 Ipotesi, assunzioni e limiti di validità

Il bene viene valutato in blocco, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, immediatamente libero e disponibile nelle attuali destinazioni d'uso. Il Giudizio esposto a valle del processo, pur essendo il prodotto tra prezzi unitari e consistenze, deve intendersi come espressione del suo valore a corpo e non a misura.

Si fa presente che non sono stati effettuati approfondimenti riguardo l'eventuale presenza di materiali pericolosi (a titolo esemplificativo e non esaustivo amianto, etc.) e/o la

sussistenza di altre criticità ambientali di vario genere, nessuna esclusa, e che quindi lo scrivente non assume al riguardo alcuna responsabilità[6].

I valori espressi non comprendono né l'eventuale IVA né i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente connessi alla vendita e/o alla acquisizione dell'immobile.

Come da prassi estimativa, in prima istanza il giudizio di valore viene determinato con riferimento alle seguenti ulteriori assunzioni:

- carattere di "ordinarietà delle controparti" (acquirente e venditore);
- "libera determinazione delle controparti" alla conclusione del contratto;
- carattere di "ordinarietà della trattativa";
- ipotesi che l'immobile sia offerto sul libero mercato per un periodo ritenuto ragionevolmente sufficiente alla manifestazione di interesse ad opera di una controparte.

2.7.2 Regime fiscale

Il trasferimento dovrebbe essere esente da I.V.A., ma sul punto ci si rimette al parere notarile.

2.7.3 Metodi di stima utilizzati

In sede di analisi vengono applicati principi e criteri generalmente accettati e riconosciuti nella prassi estimativa.

In particolare, si ritiene opportuna in questo caso l'adozione del cosiddetto Approccio Comparativo, basato sul confronto dell'immobile con altri beni ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

[6] *Vedere comunque quantomeno i punti 2.3.1. e 2.3.2.2.*

2.7.4 Formazione di lotti

Date le caratteristiche del bene non si dà luogo alla formazione di lotti separati.

2.7.5 Considerazioni generali di analisi

I valori unitari da adottare - derivanti tra l'altro dall'analisi comparativa del mercato immobiliare alla Data di Riferimento per le destinazioni d'uso correnti - dovranno tenere conto di una serie di variabili quali dimensione, *location*, tipologia costruttiva, standard qualitativo, *standing*, pertinenze, affaccio, vista, esposizione, stato di conservazione, condizioni manutentive, dotazioni impiantistiche, infrastrutturazione del contesto, situazione edilizia/urbanistica generale e specifica, etc. In particolare, nello specifico, oggetto della valutazione è un immobile ad uso artigianale/produttivo un po' datato ma collocato in una posizione abbastanza favorevole dal punto di vista logistico.

Inoltre, sarà anche opportuno che il Giudizio determinato in via principale tenendo conto delle assunzioni generali e specifiche più sopra esposte, a valle dell'intero processo venga corretto per tenere conto di altre condizioni e modalità che ricorrono nello specifico e che andranno ad influire sulla formazione definitiva del prezzo di trasferimento. Tali condizioni specifiche vanno ricondotte quantomeno: a) al peso specifico degli oneri fiscali; b) all'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti e parziali difformità impiantistiche; c) alla natura esecutiva del trasferimento. Si ritiene che tale correzione possa essere individuata in un deprezzamento - da applicare al valore stimato - forfettariamente quantificabile nella misura del **10%**.

2.7.6 Consistenze

2.7.6.1 Criteri di calcolo e ragguaglio

Le consistenze sono state assunte sulla base del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo. La superficie commerciale di ciascuna funzione, espressa in metri quadrati, ai fini valutativi viene convenzionalmente determinata - a partire dalla superficie lorda - con

una virtualizzazione mediante coefficienti di ponderazione pari a:

- 100% per i la zona produttiva;
- 100% per la zona uffici/servizi;
- 100% per l'alloggio;
- 25% per i balconi
- 25% per il portico a piano terra
- 25% per la cantina

Il vano scala comune non viene computato.

2.7.6.2 *Calcoli consistenze*

Parte produttiva

Piano	*Destinazione*	*Sup. reale*	*Coeff.*	*Sup. ragguagliata*
T	magazzino/laboratorio	614	100%	614
T	portico	48	25%	12
			TOTALI	626

Zona uffici/servizi

Piano	*Destinazione*	*Sup. reale*	*Coeff.*	*Sup. ragguagliata*
T	zona uffici/servizi	84	100%	84
			TOTALI	84

Alloggio

Piano	*Destinazione*	*Sup. reale*	*Coeff.*	*Sup. ragguagliata*
1	alloggio	118	100%	118
1	balconi	15	25%	4
S1	cantina	40	25%	10
			TOTALI	132

2.7.7 Analisi del mercato

2.7.7.1 Analisi complessiva

Nel corso degli ultimi anni il mercato immobiliare nazionale ha evidenziato una sostanziale capacità di tenuta nonostante il permanere di taluni elementi di incertezza connessi all'evoluzione del quadro economico internazionale. La progressiva attenuazione delle tensioni sui tassi di interesse e il miglioramento delle condizioni di accesso al credito hanno contribuito a sostenere l'attività del settore, pur all'interno di un contesto in cui operatori e investitori continuano a manifestare un atteggiamento selettivo e orientato verso immobili caratterizzati da elevata funzionalità, sostenibilità e capacità di conservare il proprio valore nel medio/lungo periodo.

Nell'ambito del comparto non residenziale gli immobili produttivi, artigianali e logistici continuano a beneficiare dell'importanza strategica del sistema manifatturiero del Nord Italia; la domanda risulta prevalentemente concentrata verso immobili in grado di soddisfare adeguati standard costruttivi ed impiantistici, dotati di sufficiente flessibilità distributiva e localizzati in aree caratterizzate da buona accessibilità veicolare e prossimità ai principali assi infrastrutturali.

Con riferimento al territorio provinciale piacentino, il mercato degli immobili produttivi manifesta condizioni generalmente stabili sostenute dalla presenza di un consolidato tessuto economico caratterizzato da attività industriali, artigianali, commerciali e logistiche: la posizione geografica della provincia, collocata lungo uno dei principali corridoi economici nazionali, continua a rappresentare un elemento di interesse per gli operatori economici contribuendo a mantenere un livello di domanda complessivamente soddisfacente. Più specificamente, nell'area di Monticelli d'Ongina il mercato immobiliare artigianale e produttivo risulta influenzato dalla prossimità ai poli economici di Piacenza e Cremona e dalla buona accessibilità garantita dalla rete viaria locale e sovracomunale. La domanda si orienta prevalentemente verso capannoni di dimensioni medio-piccole e

medie, dotati di adeguate aree pertinenziali, spazi di manovra, accessi funzionali per mezzi commerciali e caratteristiche costruttive compatibili con le esigenze delle piccole e medie imprese insediate sul territorio.

L'offerta disponibile appare mediamente contenuta per quanto concerne gli immobili di più recente realizzazione o integralmente riqualificati; conseguentemente i fabbricati che presentano buono stato manutentivo, adeguata dotazione impiantistica, conformità urbanistico-edilizia e prestazioni energetiche soddisfacenti tendono a manifestare una maggiore appetibilità commerciale ed una migliore tenuta dei valori nel tempo.

Per quanto concerne la locazione si rileva una domanda sostanzialmente stabile, riconducibile principalmente ad operatori artigianali e produttivi locali nonché ad attività di deposito e supporto logistico. I canoni risultano generalmente coerenti con il quadro economico territoriale e presentano differenziazioni principalmente correlate alla qualità del manufatto, alla sua funzionalità operativa, allo stato di conservazione e alla localizzazione.

In sintesi, il mercato immobiliare produttivo dell'area in esame si presenta complessivamente equilibrato, caratterizzato da una domanda selettiva ma costante e da una particolare attenzione verso immobili capaci di garantire adeguati livelli di efficienza, versatilità e sostenibilità gestionale. In un tale contesto la localizzazione, la qualità costruttiva, lo stato manutentivo, la regolarità urbanistica e la funzionalità complessiva del bene continuano a rappresentare i principali fattori incidenti sulla formazione del valore di mercato.

Le tabelle che seguono rendono conto dei valori per i comparti di interesse in relazione a posizione e condizioni assimilabili a quelle dell'immobile in valutazione.

2.7.7.2 *Valori Fonti istituzionali*[7]

Destinazione	*Vendita*		*Locazione*	
	Min	*Max*	*Min*	*Max*
	€/mq	*€/mq*	*€/mq/anno*	*€/mq/anno*
Capannoni industriali (stato conservativo normale)	300	450	14	22
Capannoni tipici (stato conservativo normale)	340	500	17	25
Laboratori (stato conservativo normale)	400	570	19	28
Uffici (stato conservativo normale)	500	740	20	30
Abitazioni civili (stato conservativo normale)	730	1.050	30	43
Abitazioni di tipo economico (stato conservativo normale)	600	900	23	34

2.7.7.3 *Valori di mercato*

Destinazione	*Vendita*		*Locazione*	
	Min	*Max*	*Min*	*Max*
	€/mq	*€/mq*	*€/mq/anno*	*€/mq/anno*
Magazzini/laboratori	230	430	n.a.	n.a.
Uffici e servizi	350	550	n.a.	n.a.
Alloggi	450	750	n.a.	n.a.

2.7.7.4 *Commerciabilità del bene – grado e tempi*

Oggetto della presente è un complesso immobiliare ad uso produttivo costituito da capannone, uffici, servizi e alloggio pertinenziale, ormai datato ma caratterizzato da caratteristiche funzionali tuttora adeguate alla destinazione. I potenziali acquirenti andrebbero ricercati principalmente tra operatori artigianali e produttivi locali.

Nell'attuale fase di mercato i relativi tempi di collocazione potrebbero essere stimati in circa 12/15 mesi.

[7] *Agenzia del Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare*

2.7.8 Valori unitari adottati

Per la valutazione del bene, alla luce di tutti gli elementi illustrati (assunzioni, considerazioni generali e analisi del mercato) e in considerazione di taglio e condizioni manutentive si ritiene equo poter assumere alla Data di Riferimento i seguenti valori unitari base:

- magazzino/laboratorio **Euro 370/mq**
- uffici e servizi **Euro 500/mq**
- alloggio **Euro 600/mq**

2.7.9 Giudizio di valore

Destinazione	*Prezzo unitario*	*Superficie*	*Valore*
	€/mq	*mq*	*€*
Parte produttiva	*370*	*626*	231.620,00
Zona uffici/servizi	*500*	*84*	42.000,00
Alloggio	*600*	*132*	79.200,00
		TOTALI	352.820,00
		arrotondamento	180,00
		TOTALE ARROTONDATO	*353.000,00*

2.7.10 Deprezzamento

Come già osservato, inoltre, per tenere conto di talune condizioni e modalità incidenti sulla probabile formazione definitiva del prezzo di trasferimento è opportuno apportare a tale valore un deprezzamento forfettario quantificabile nella misura del 10%:

Euro 353.000,00 x 0.90% = 317.700,00

Arrotondati a:

Euro 318.000,00 (trecentodiciottomila/00)

3 SINTESI ELEMENTI PIU' SIGNIFICATIVI

3.1 Formazione di lotti

Non si dà luogo alla formazione di lotti distinti.

3.2 Identificazione dell'immobile

3.2.1 Localizzazione

Comune	Monticelli d'Ongina
Indirizzo	Via del Progresso n. 14/16

3.2.2 Entità/tipologia

Complesso immobiliare cielo/terra produttivo costituito da:

- unità immobiliare a piano terra composta da un locale ad uso magazzino/laboratorio, adiacente magazzino e blocco uffici con disimpegno, due uffici, tre WC e due antibagni;
- unità immobiliare ad uso abitativo al primo piano composta da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi, con locale cantina nel seminterrato.

Sono comprese nel complesso le parti comuni ad ambedue le unità di cui sopra (area di sedime e pertinenza, portico, vano scala).

3.2.3 Dati catastali

3.2.3.1 Dati unità immobiliari

Catasto	Catasto Fabbricati del comune di Monticelli d'Ongina

Dati	*Foglio*	*Mapp.*	*Sub.*	*Z.C.*	*Cat.*	*Cl.*	*Cons.*	*R.C.*	*Note*
	22	185	2		A/2	2	6.5 vani	386,05	-
			3		C/3	2	653 mq	1.956,03	-

3.2.3.2 Dati area di sedime

Catasto	Catasto Terreni del comune di Monticelli d'Ongina

Dati	*Foglio*	*Mapp.*	*Sub.*	*Qualità*	*Cl.*	*Sup. are*	*R.D.*	*R.A.*	*Note*
	22	185	-	Ente Urbano	-	20.50	-	-	-

3.2.3.3 Ditta intestata

Denominazione	*Sede*	*Diritto e quote*

3.2.4 Confini

Dell'intero compendio: da nord in senso orario mapp. 184, via del Progresso, mapp. 186, particella fg. 21 mapp. 334, salvo altri e come in fatto.

3.3 Elementi in evidenza[8]

1. Per allineare la situazione catastale allo stato di fatto è necessario produrre una variazione il cui costo può ragionevolmente stimarsi in **circa 1.000 Euro**.
2. Dal punto di vista edilizio, lo stato di fatto non è del tutto allineato ai titoli visionati;

[8] *Per una puntuale disamina delle diverse situazioni si rimanda espressamente al Rapporto descrittivo.*

considerata la specificità delle difformità riscontrate e la complessità della materia, la soluzione più ragionevole è una parziale rimessa in pristino della situazione originaria (previa presentazione di una pratica in sanatoria con opere), con un costo complessivo (ripristini, sanzioni/costi amministrativi e costi tecnici) quantificabile in **circa 10.000 Euro + I.V.A.**

3.4 Giudizio di valore

Euro 318.000,00 (trecentodiciottomila/00)

4 ALLEGATI

4.1 Elenco allegati

1. Localizzazione – Ortofoto
2. Visure catastali (n.ro 9 pagine):
    1. Estratto di mappa
    2. Visura storica Ente Urbano
    3. Visura Catasto Fabbricati
    4. N.ro 2 planimetrie catastali
3. Planimetrie dell'immobile (n.ro 3 pagine)
4. Fotografie dell'immobile (n.ro 9 pagine)
5. Contratto di locazione (n.ro 3 pagine)
6. Estratto e legenda R.U.E.
7. Permesso di Utilizzazione locali
8. Verbale di Primo Accesso IS.VE.GI. s.r.l. (n.ro 4 pagine)