

giovanni
battista
menzani
architetto

ASTE GIUDIZIARIE.it
viale abbazia, 4 - 29121 piacenza
t. 0523.655799 - f. 0523.1580070 - m. 335.6342412
gbmenzani@gmail.com - giovannibattista.menzani@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI PIACENZA
SEZIONE FALLIMENTARE

EMMEPI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - CP 8/2017

GIUDICE DELEGATO: DOTT. LUCA MILANI
COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT. ALBERTO VALENTINI

Al sottoscritto Giovanni Battista Menzani, nato a Piacenza il 03.10.1968, con studio in Piacenza viale Abbazia n. 4, iscritto al n. 301 dell'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Piacenza, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Piacenza, è stato conferito in data 08.04.2018 l'incarico di riferire sinteticamente, in qualità di esperto, sulla consistenza e sulla valutazione dei beni immobili - riferita alla data del 30.04.2018 - di proprietà della società in epigrafe.

Eseguiti i sopralluoghi in data 11 aprile, 19 aprile e 10 maggio 2018, in esecuzione all'incarico affidatogli espone quanto in appresso.

PREMESSA

IDENTIFICAZIONE DEL PATRIMONIO DELLA SOCIETÀ IN LIQUIDAZIONE

I beni immobili di proprietà della ditta EMMEPI S.r.l. in liquidazione consistono in:

A_Fabbricato a uso industriale sito a Piacenza, Loc. Gerbido, in strada Gerbido n. 70;

B_Fabbricato a uso industriale sito in Caorso (PC), via Fiorello Masarati n. 1/B;

C_Fabbricato a uso industriale (opificio) sito in San Quirino (PN), via Maseries n. 8.



A

FABBRICATO A USO INDUSTRIALE SITO IN PIACENZA,
LOC. GERBIDO, STRADA GERBIDO N. 70

A.1.1

Identificazione catastale

L'immobile in oggetto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Piacenza come segue:

- Fg. 26, Mapp. 296, Sub. 2, Cat. D/7, classe 3, rendita € 46.687,70
- Fg. 26, Mapp. 296, Sub. 4, Cat. A/10, classe 2, vani 7.5, Sup. Cat. 174 mq, rendita € 1.335,70

(*Costituzione del 24.01.1997 in atti dal 24.01.1997 Prot. b00196.1/1997

**Variazione del 09.11.2015 - Inserimento dei dati di superficie)

Il fabbricato insiste su una porzione di una particella censita al N.C.T. dello stesso comune al Fg. 26, Mapp. 296, Ente urbano, Ha 2.69.73, senza redditi (*Frazionamento del 21.06.1999 n. 93473.1/2005 in atti dal 21.06.1999 n. 1353.1/1999*).

Il fabbricato è stato edificato dalla ditta EMMEPI S.r.l. nel 1995.

A.1.2

Confini

Il compendio immobiliare confina in circondario con Mapp. 78, 176 e 158 (colatore Riello), 364 (cabina elettrica) e 162 (strada pubblica per Gerbido).

A.2

Descrizione sommaria del complesso immobiliare

L'immobile di cui al punto A) è un capannone di tipo prefabbricato inserito nella zona industriale di Le Mose/Gerbido, a est della città di Piacenza; esso è costituito da:

_un'ampia zona produttiva di superficie pari a mq 7.758,00 a tutta altezza - a eccezione di n. 2 soppalchi aperti sullo spazio sottostante (con ringhiera in ferro), le cui superfici sono pari rispettivamente a **mq 987,00 e 599,00**;

_una zona amministrativa di superficie complessivamente pari a mq 1.956,50 così suddivisi: mq 883,50 di uffici al piano terra, mq 899,00 di uffici al piano primo; mq 174,00 al primo piano per l'ex abitazione del custode. [NB_le misure sono desunte dalla perizia giurata dell' Arch. Francesca Bersani in data 14.02.2018].

La Superficie Coperta è pari a mq 8.690,00.

La zona produttiva presenta un'altezza netta interna pari a 7,00 mt, e campate tra i pilastri in c.a. pari a mt 10*23,76 senza predisposizione per carroponte; la copertura è in tegoli in c.a.p.; l'altezza sotto soppalco è pari a mt 3,40 e sopra soppalco a mt 3,05. Al servizio dell'area produttiva vi sono un blocco servizi/spogliatoi e due cabine elettriche, di cui una di proprietà pubblica.

La finitura esterna è in pannelli prefabbricati del tipo ghiaietto di fiume lavato, i portoni sono in ferro del tipo scorrevole, i serramenti esterni sono in alluminio di colore blu con vetrocamera.

La zona amministrativa presenta l'affaccio a nord-ovest, verso l'A1 e il raccordo autostradale. Al piano terra si trovano un'ampia reception con scala interna in ferro e blocco ascensore, una zona expo con n. 2 salette per ricevimento, n. 2 ampi openspace a uso ufficio, un archivio, un deposito e il blocco servizi. Al primo piano, gli uffici amministrativi e dirigenziali, oltre a una sala riunioni, n. 2 sale d'attesa e il blocco servizi.

Tra le finiture, pavimentazioni in gres di media qualità, serramenti interni in legno tamburato.

A livello impiantistico, è presente l'impianto antincendio (C.P.I. in vigore fino al 2005, n. 28.065). Per ciò che concerne il riscaldamento, il capannone è servito da n. 10 generatori pensili d'aria calda a gas (marca Joannes) per una potenza complessiva pari a 850,15 kw, oltre a una caldaia a gas per servizi e spogliatoi; gli uffici sono serviti al piano terra da una caldaia (marca Ferroli) che serve vetttilconvettori (che servono anche per la climatizzazione estiva) e radiatori a piastra, al piano primo da un'altra caldaia (Joannes) collegata a radiatori a piastra.

È presente un Attestato di Prestazione Energetica valevole fino al 22.09.2027 (Classe "E").

Il fabbricato è indipendente e isolato sui quattro lati, circondato da un'area scoperta di proprietà esclusiva, in parte ad asfalto (parcheggi e aree di manovra per un totale di 4.890 mq, mentre l'area verde assomma a circa 13.400 mq) e per la restante parte a verde privato, recintata con rete metallica a nord verso il collettore Riello.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



*Figg. 1-4: vedute esterne del fabbricato di cui al punto A
Figg. 5-6: vedute interne del fabbricato di cui al punto A: zona produttiva*



Figg. 7-8: vedute interne del fabbricato di cui al punto A: zona produttiva

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Figg. 9-14: vedute interne del fabbricato di cui al punto A: zona uffici

A.3.1 Regolarità urbanistica

L'immobile è stato edificato in forza di **Concessione Edilizia n. 482 del 22.05.1995** e relativa **Variante C.E. n. 589 del 05.12.1996**, con Inizio Lavori in data 08.06.1995 e Fine Lavori in data 16.12.1996; in data 27.02.1997 il Comune di Piacenza ha rilasciato il **Certificato di Agibilità n. 14.307/1996**.

Successivamente, con D.I.A. n. 131 del 09.02.2011 l'ex alloggio del custode è stato trasformato in uffici (Richiesta di agibilità n. 226 del 13.04.2011 e relativo silenzio-assenzio).

A.3.2 Analisi degli strumenti urbanistici in vigore

Il R.U.E. vigente (2016) classifica il lotto in oggetto tra i TESSUTI PRODUTTIVI (ART. 179) e prevede per esso i seguenti indici:

$$UF = 0,6 \text{ MQ/MQ}$$

$$SP = 10\%$$

H = 12 MT (A ESCLUSIONE DEI VOLUMI TECNICI)

L'analisi della situazione esistente evidenzia una capacità residua di edificazione sul lotto pari a:

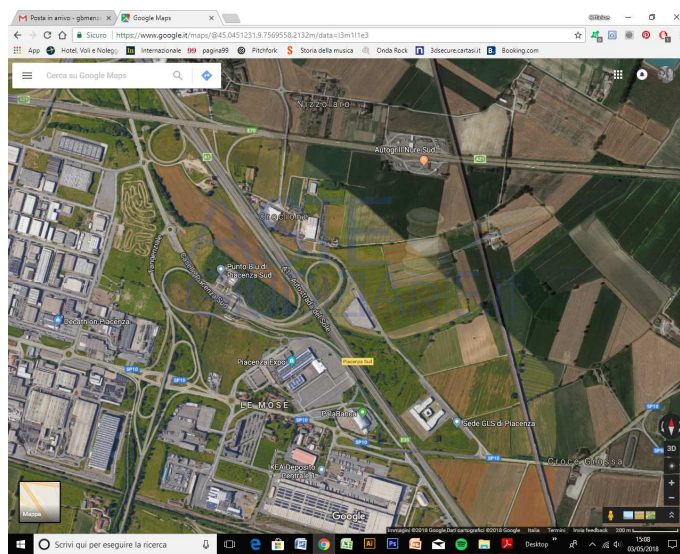
$$MQ (26.973*0,6)-11.300 = 4.883,80 MQ$$

così come evidenziato nella perizia giurata di cui sopra. Tuttavia, si tratta a giudizio dello scrivente di una capacità edificatoria solamente virtuale, in quanto il rispetto delle distanze minime dall'autostrada A21 e dal relativo svincolo di Piacenza Sud impedisce nei fatti un allargamento del sedime della costruzione sui lati nord-ovest e sud-ovest, ovvero quelli caratterizzati dalla presenza di un'ampia superficie a verde. Infatti il Codice della Strada prevede che all'esterno dei centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 60 mt per le strade di tipo A; nel caso in oggetto il fabbricato dista proprio 60 mt sul lato nord - pur mediante una conformazione a scaloni, tipo "ziggurat", e poco più di 60 mt sul lato ovest. Non è altrettanto ipotizzabile una sopraelevazione del fabbricato, costruito in ossequio alle normative strutturali e antisismiche in vigore nell'anno 1995: attualmente esse sono come è noto assai più restrittive.

Alla luce di queste considerazioni, lo scrivente non ritiene di dover attribuire un valore commerciale a tale capacità edificatoria residua.

A.4

Stima delle unità immobiliari



Veduta aerea da GoogleEarth

Il criterio adottato dal sottoscritto per formulare una corretta valutazione degli immobili è quello del confronto con altri beni simili oggetto di recente trattativa o compravendita. A tal fine sono state esaminate e vagliate le quotazioni immobiliari relative a capannoni e immobili destinati a magazzino o attività produttiva/industriale situati nella fascia periferica di Piacenza, in particolare nella zona del Polo Logistico e dell'area industriale artigianale di Le Mose, Gerbido, Montale.

La situazione del mercato immobiliare è, come ampiamente risaputo, in generale di forte crisi. Nel caso dei capannoni a destinazione produttiva o a uso deposito, si può parlare di sostanziale stallo, derivato - oltre che dalla crisi economica - da un notevole eccesso di offerta rispetto alla domanda.

Il fabbricato in oggetto è ubicato in una zona scarsamente servita dai mezzi pubblici ma assai prossima all'autostrada A1 Milano-Roma e allo svincolo di Piacenza Sud (anche con A21), con quello che ne consegue dal punto di vista pubblicitario/commerciale, e pertanto la sua vocazione prevalente può essere quella logistica - anche tenendo conto delle sue notevoli dimensioni, per le quali è oggettivamente oggi difficile

pensare a una funzione produttiva o industriale; nei suoi pressi, i depositi centrali IKEA, la nuova sede della G.L.S., e attrezzature come l'Ente Fiera e il Palabanca.

È stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Quest'ultimo, per le destinazioni qui in oggetto (in normali condizioni di manutenzione) fissa i rispettivi range (I semestre 2017):

** Per i capannoni industriali:*

ZONA D1/CAPITOLO-CAORSANA-LE MOSE-GIARONA, TRA I 700,00 E GLI 800,00 €/MQ;

ZONA E1/MONTALE, TRA I 700,00 E I 1.000,00 €/MQ;

ZONA R1/EXTRAURBANA, TRA I 600,00 E GLI 800,00 €/MQ.

** Per i capannoni tipici:*

ZONA D1/CAPITOLO-CAORSANA-LE MOSE-GIARONA, TRA I 400,00 E I 550,00 €/MQ;

ZONA E1/MONTALE, TRA I 500,00 E I 700,00 €/MQ;

ZONA R1/EXTRAURBANA, TRA I 450,00 E I 550,00 €/MQ.

** Per gli uffici:*

ZONA D1/CAPITOLO-CAORSANA-LE MOSE-GIARONA, TRA I 1.000,00 E I 1.300,00 €/MQ;

ZONA E1/MONTALE, TRA I 900,00 E I 1.200,00 €/MQ.

Lo scrivente ritiene assegnare i seguenti valori:

ZONA PRODUTTIVA (CAPANNONE):

MQ 7.748,40*475,00 €/MQ = € 3.680.490,00

ZONA PRODUTTIVA (SOPPALCHI):

MQ (987,00+599,00)*47,50 €/MQ = € 75.335,00

ZONA AMMINISTRATIVA (UFFICI AL PIANO TERRA E PRIMO):

MQ 1.956,50*720,00 €/MQ = € 1.408.680,00

AREA SCOPERTA:

A CORPO = € 35.495,00

VALORE COMPLESSIVO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ALLO STATO ATTUALE (PUNTO A):

5.200.000,00 €

(DICISI CINQUEMILIONIDUECENTOMILA/00)

B

FABBRICATO A USO INDUSTRIALE SITO IN CAORSO (PC),
VIA FIORELLO MASARATI N. 1/B

B.1.1

Identificazione catastale

L'immobile in oggetto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Caorso (Pc) come segue:

- Fg. 22, Mapp. 19, Sub. 14, Cat. D/1, rendita € 33.618,00

*(*Variazione nel classamento del 19.12.2012 Prot. PC0177652 - n. 22660.1/2012
** Diversa distribuzione degli spazi interni del 03.02.2012 Prot. n. PC0013392 - n. 1019.1/2012
*** Variazione nel classamento del 08.04.2005 Prot. n. PC0028842 - n. 6049.1/2005
**** Diversa distribuzione degli spazi interni del 19.05.2004 Prot. n. PC0040589 - n. 2444.1/2004
***** Edificazione su area urbana del 27.04.2001 Prot. n. 56555 - n. 1256.1/2001
***** Frazionamento per trasferimento diritti - demolizione parziale del 15.12.1999 - n. A02317.1/1999)*

Il fabbricato insiste su una porzione di una particella censita al N.C.T. dello stesso comune al Fg. 22, Mapp. 19, Ente urbano, Ha 0.66.11, senza redditi (Tipo Mappale del 16.10.2000 n. 100666 in atti dal 16.10.2000 n. 2649.1/2000).

Il fabbricato è stato edificato dalla ditta EMMEPI S.r.l. nel 2001.

B.1.2

Confini

Il compendio immobiliare confina in circondario con Mapp. 504 (via Masarati, via Sichel, via della Ceramica).

B.2

Descrizione sommaria del complesso immobiliare

L'immobile di cui al punto B) è un capannone di tipo prefabbricato inserito nella zona industriale nord di Caorso, nell'area di lottizzazione denominata "Ex RDB", a 1,5 km dal centro del paese e a circa 16 km da Piacenza; esso è costituito da:

_un'ampia zona produttiva di superficie pari a mq 4.024,00 a tutta altezza;

_una zona amministrativa di superficie complessivamente pari a mq 1.391,50 così suddivisi: mq 591,00 di uffici al piano terra, mq 900,00 di uffici al piano primo. [NB_le misure sono desunte dalla perizia giurata dell' Arch. Francesca Bersani in data 14.02.2018].

La Superficie Coperta è pari a mq 4.615,00.

La zona produttiva presenta un'altezza netta interna pari a 6,85 mt sottotrave e 7,85 mt sotto tegoli di copertura in c.a.p. con lucernari; le campate tra i pilastri in c.a. sono pari a mt 12,20*25,55/25,70/10,00 con predisposizione per carroponte sulle prime due campate; al servizio dell'area produttiva vi sono un blocco servizi/spogliatoi, un locale contatori e due cabine elettriche, di cui una di proprietà pubblica.

La finitura esterna è in pannelli prefabbricati del tipo ghiaietto di fiume Brenta e Brembo, i portoni sono in ferro del tipo scorrevole (con portoncini ad anta inseriti al loro interno), i serramenti esterni sono in alluminio colore blu con vetrocamera e finestre a nastro di tipo U-glass.

La zona amministrativa presenta l'affaccio a ovest su via Masarati. Al piano terra si trovano un'ampia reception con scala interna in ferro, un archivio/ufficio, una sala expo, sala riunioni, sala d'attesa e altri uffici oltre servizi. Al primo piano, gli uffici amministrativi e dirigenziali, l'area progettuale a openspace, due archivi, salette per colloqui individuali e il blocco servizi; è presente una seconda scala in ferro di tipo aereo per il collegamento diretto con l'area produttiva.

Tra le finiture, pavimentazioni in gres di media qualità, serramenti interni in legno tamburato.

A livello impiantistico, è presente l'impianto antincendio (C.P.I. in vigore fino al 2020, n. 27.991). Per ciò che concerne il riscaldamento, il capannone è servito da n. 6 generatori pensili d'aria calda a gas per una potenza cad pari a 85 kw (Tot. 510 kw), oltre a n. 5 caldaie a gas (pot. complessiva pari a 148 kw) per servizi, spogliatoi e uffici che servono vettilconvettori (che servono anche per la climatizzazione estiva) e radiatori a piastra. È presente un Attestato di Prestazione Energetica valevole fino al 10.01.2022 (Classe "D").



Figg. 1-2: vedute esterne del fabbricato di cui al punto B
 Figg. 3-6: vedute interne del fabbricato di cui al punto B



Il fabbricato è indipendente e isolato sui quattro lati, circondato da strade pubbliche a bassa percorrenza (via Masarati, via Sichel, via della Ceramica), e l'area scoperta di proprietà esclusiva corrisponde in pratica alle distanze di legge dai confini (7,5 mt ca): essa è in parte ad asfalto (parcheggi) e per la restante parte ad aiuole di verde privato, non recintate.

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

B.3.1
Regolarità urbanistica

L'immobile è stato edificato in forza di **Concessione Edilizia n. 4 del 20.03.2000** e relativa **Variante C.E. n. 50 del 01.12.2000, D.I.A. n. 1.031 del 26.03.2001** per installazione impianti, con Inizio Lavori in data 11.05.2000 e Fine Lavori in data 11.05.2001; in data 03.07.2001 il Comune di Caorso ha rilasciato il **Certificato di Agibilità n. 5.689**.

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Successivamente, è stata inoltrata la D.I.A. n. 42 del 19.07.2011 per restauro e risanamento conservativo con relativa Variante D.I.A. n. 526 del 20.01.2012, con Inizio Lavori in data 24.10.2011 e Fine Lavori in data 23.01.2012.

B.3.2 Analisi degli strumenti urbanistici in vigore

Il R.U.E. vigente (2012) classifica il lotto in oggetto tra le AREE SPECIALIZZATE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE AD ASSETTO URBANISTICO CONSOLIDATO ESTERNE ALLA ZONA URBANA (ART. 52) e prevede per esso i seguenti indici:

$$UF = 0,7 \text{ MQ/MQ}$$

$$Q = 0,7 \text{ MQ/MQ}$$

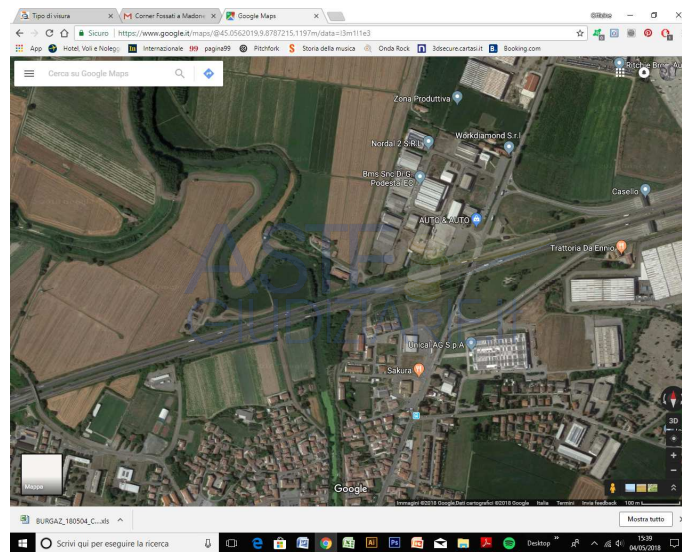
$$H = 12 \text{ MT (A ESCLUSIONE DEI VOLUMI TECNICI)}$$

L'analisi della situazione esistente evidenzia una capacità residua di edificazione sul lotto pari a:

$$\text{MQ } 6.611 * 0,7 = 4.883,80 \text{ MQ}$$

S e ne deduce che non vi è alcuna ulteriore capacità edificatoria.

B.4 Stima delle unità immobiliari



Veduta aerea da GoogleEarth

Il criterio adottato dal sottoscritto per formulare una corretta valutazione degli immobili è del tutto simile a quello evidenziato al punto A.

Il fabbricato in oggetto è ubicato in una zona scarsamente servita dai mezzi pubblici ma assai prossima all'autostrada A21 e al casello autostradale di Caorso.

È stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Quest'ultimo, per le destinazioni qui in oggetto (in normali condizioni di manutenzione) fissa i rispettivi range (I semestre 2017):

** Per i capannoni industriali:*

ZONA B1/CENTRO STORICO-TUTTO IL PAESE, TRA I 300,00 E I 450,00 €/MQ;

ZONA R1/EXTRAURBANA, TRA I 300,00 E I 400,00 €/MQ.

* Per i capannoni tipici:

ZONA B1/CENTRO STORICO-TUTTO IL PAESE, TRA I 350,00 E I 500,00 €/MQ;

ZONA R1/EXTRAURBANA, TRA I 350,00 E I 450,00 €/MQ.

* Per gli uffici:

ZONA B1/CENTRO STORICO-TUTTO IL PAESE, TRA I 750,00 E I 900,00 €/MQ.



Lo scrivente ritiene assegnare i seguenti valori:

ZONA PRODUTTIVA (CAPANNONE):

MQ 4.023,00*450,00 €/MQ = € 1.810.350,00

ZONA AMMINISTRATIVA (UFFICI AL PIANO TERRA E PRIMO):

MQ 1.391,50*700,00 €/MQ = € 974.050,00

AREA SCOPERTA:

A CORPO € 15.600,00



VALORE COMPLESSIVO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ALLO STATO ATTUALE (PUNTO B):

2.800.000,00 €

(DICONSI DUEMILIONOTTOCENTOMILA/00)



C

FABBRICATO A USO INDUSTRIALE (OPIFICIO) SITO IN SAN QUIRINO (PN),
VIA MASERIES N. 8

C.1.1

Identificazione catastale

L'immobile in oggetto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di San Quirino (PN) come segue:

- Fg. 20, Mapp. 472, Sub. 14, Cat. D/1, rendita € 6.662,29

(*Costituzione del 18.11.1997 in atti dal 18.11.1997 - n. C01313.1/1997)

Il fabbricato insiste su una porzione di una particella censita al N.C.T. dello stesso comune al Fg. 20, Mapp. 472, Ente urbano, Ha 0.27.51, senza redditi (*Tipo Mappale del 23.10.1997 - n. 4007.1/1997; Variazione geometrica del 23.10.1997 - n. 4007.1/1997*).

Il fabbricato è stato acquistato dalla ditta R.C. S.r.l. con sede in via Ungaretti n. 38 a Pordenone (C.F. 01120890932) con atto di compravendita Notaio Manfredo Ferrerio in data 12.12.1997 Rep. 50.768/6.024, registrato a Piacenza il 30.12.1997 al n. 3837, trascritto a Pordenone l'08.01.1998 ai nn. 111/93. Il terreno era stato acquistato dalla suddetta ditta con Atto Notaio Bevilacqua in data 31.12.1996 Rep. 90.092/18.182 registrato a Pordenone il 09.01.1997 e ivi trascritto il 09.01.1997 ai nn. 392/326.

C.1.2

Confini

Il compendio immobiliare confina in circondario con Mapp. 471, 306, 343, 540 e 356/381 (con porzione di Mapp. 372, strada pubblica, via Maseries).

C.2

Descrizione sommaria del complesso immobiliare

L'immobile di cui al punto C) è un capannone di tipo prefabbricato (opificio) inserito nella zona industriale di San Quirino, a pochi km da Pordenone; esso è costituito da:

_una zona produttiva di superficie pari a mq 1.332,80 a tutta altezza;

_una zona amministrativa di superficie pari a mq 149,60 al piano terra, oltre ad altrettanti di soppalco al piano primo, peraltro non segnalato nella planimetria catastale e nelle tavole grafiche allegate ai titoli abilitativi del Comune di San Quirino, al pari della scala metallica di collegamento, di tipo aereo. *[NB_le misure sono desunte dalla perizia dell'Ing. Teresa Zanot in data 20.02.2018].*

La Superficie Coperta è pari a mq 1.482,00 circa, mentre la superficie dell'intero lotto è pari a mq 2.751,00.

La zona produttiva presenta un'altezza netta interna pari a 6,85 mt sotto capriata e 8,85 mt sotto copertura in lamiera con lucernari e relativi velari; lo spazio interno è coperto da n. 5 campate da muro a muro mediante l'uso di carpenteria metallica, ovvero telaio a pilastri e capriate in ferro; dunque non sono presenti pilastri all'interno dell'area produttiva. Non vi è la predisposizione per carroponete. Il tamponamento esterno è stato in parte eseguito con pannelli sandwich in lamierino sottile (zona alta) e in parte con blocchetti prefabbricati in cls (zona bassa) a strisce orizzontali gialle e grigie; il portone è in ferro del tipo scorrevole, i serramenti esterni sono del tipo a nastro, in alluminio colore grigio con vetro semplice zigrinato. In prossimità dello spigolo sud-ovest del fabbricato sono presenti un locale tecnico e un'apertura nel muro perimetrale per consentire l'accesso a un'unità produttiva adiacente.

La zona amministrativa presenta l'affaccio a nord sull'area esterna di proprietà esclusiva; essa è costituita da un ufficio, una sala riunioni (accessibile direttamente dall'area produttiva mediante un cancello scorrevole), uno spogliatoio più due blocchi servizi. Sopra l'area amministrativa è stato ricavato un deposito a soppalco - non presente sulla planimetria catastale - con altezza minima pari a mt 3,50 circa e accessibile dalla zona produttiva mediante una scala in ferro di tipo aereo.

Tra le finiture, pavimentazioni in gres di media qualità per gli uffici e in battuto di cemento per l'opificio, serramenti interni in legno tamburato, serramenti esterni degli uffici in alluminio colore verde con vetrocamera.

A livello impiantistico, non è attualmente presente l'impianto antincendio (C.P.I. in fase di ottenimento). Per ciò che concerne il riscaldamento, il capannone è servito da n. 1 caldaia a gas metano (anno 2005) e da un unico ventilconvettore; gli uffici da una seconda caldaia a gas metano posta all'interno dell'area produttiva, che serve ventilconvettori e radiatori a piastra. Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica.



Figg. 1-2: vedute esterne del fabbricato di cui al punto C
Figg. 3-6: vedute interne del fabbricato di cui al punto C



Il fabbricato è semiindipendente, libero sui lati nord ed est sui quali dispone di un'ampia area di proprietà esclusiva scoperta, adibita a parcheggi, area di manovra e aiuole verdi, e aderente ad altri fabbricati sui restanti lati (a sud con il Mapp. 471, a ovest in parte con Mapp. 306 e in parte libero. Il lotto risulta accessibile da strada pubblica a bassa percorrenza.

L'immobile è stato edificato in forza di **Concessione Edilizia n. 10/1996** (Pratica edilizia n. 128/95) del **14.03.1996** e relative **Varianti del 05.09.1997** (Pratica edilizia n. 128/95 VAR 1) e del **24.11.1997** (Pratica edilizia n. 128/95 VAR 2; Autorizzazione di Variante rilasciata al n. 776/1998). L'Inizio Lavori è avvenuto in data 12.04.1996 (Prot. 3.448; solo scavi) e in data 21.10.1996 (Prot. 9.570). La Fine Lavori è avvenuta in data 12.12.1997 (Prot. 11.097); successivamente, in data 09.01.1998 (Prot. 171) è stata inoltrata la richiesta del Certificato di Agibilità/Abitabilità al Comune di San Quirino, ottenuta per silenzio-assenso.

Il P.R.G. vigente classifica il lotto in oggetto per circa il 60% nell'I AMBITO NTA - ZONA D2 DEL P.R.G.C. e per il restante 40% nel II AMBITO - PIANO DI LOTTIZZAZIONE.

Tuttavia, le previsioni di piano di livello comunale (ovvero gli indici e gli standard reperibili sulla relazione giurata già citata dell'Ing. Zanot) sono da ritenersi superate dall'entrata in vigore dell'Art. 39bis (luglio 2017) della L.R. 19 Friuli Venezia Giulia, che consente un Rapporto di copertura pari al 70%.

Se ne deduce che un' ulteriore capacità edificatoria pari a:

$$MQ\ 2.751,00 \cdot 0,70 - 1.482,00 = 443,70\ MQ$$

Le quote relative di verde e parcheggi non possono essere monetizzate, ma reperite in loco o altrove, purché a una distanza massima pari a 500 mt.



Veduta aerea da GoogleEarth

Il criterio adottato dal sottoscritto per formulare una corretta valutazione degli immobili è del tutto simile a quello evidenziato ai punti A e B.

Il fabbricato in oggetto è ubicato in una zona scarsamente servita dai mezzi pubblici, nella zona industriale di San Quirino, a ovest della S.R. n. 251 della val di Zoldo e val Cellina, non lontana dall'autostrada A28 (circa 10 km di distanza) e dal capoluogo di Pordenone.

È stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Quest'ultimo, per le destinazioni qui in oggetto (in normali condizioni di manutenzione) fissa i rispettivi range (II semestre 2017):

* Per i capannoni industriali:

ZONA B1/CENTRALE/CAPOLUOGO, TRA I 200,00 E I 300,00 €/MQ;

ZONA R1/EXTRAURBANA, TRA I 200,00 E I 300,00 €/MQ.

* Per i laboratori:

ZONA B1/CENTRALE/CAPOLUOGO, TRA I 200,00 E I 300,00 €/MQ;

ZONA R1/EXTRAURBANA, TRA I 200,00 E I 300,00 €/MQ.

* Per gli uffici:

ZONA B1/CENTRALE/CAPOLUOGO, TRA GLI 800,00 E I 1.000,00 €/MQ.



Lo scrivente ritiene assegnare i seguenti valori:

ZONA PRODUTTIVA (OPIFICIO):

MQ 1.332,80*250,00 €/MQ = € 333.200,00

ZONA AMMINISTRATIVA (UFFICI, SPOGLIATOI E SERVIZI AL PIANO TERRA):

MQ 149,59*500,00 €/MQ = € 74.795,00

QUOTA RESIDUA S.C.:

MQ 443,70*50,00 €/MQ = € 22.185,00

VALORE COMPLESSIVO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ALLO STATO ATTUALE (PUNTO C):

430.180,00 € - ARROTONDABILE A 430.000,00 €

(DICONSI QUATTROCENTOTRENTAMILA,00)

Piacenza li, 17 maggio 2018



In fede

Arch. Giovanni Battista Menzani

PROVINCIA DI PIACENZA

**Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori**

**GIOVANNI BATTISTA
MENZANI**

Architetto 301

