

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Procedura di Concordato Preventivo [REDACTED] (n. 1/2018 - decreto di apertura depositato il 21/06/2018) - Presidente e Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Di Rienzo

LOTTO 1

Complesso immobiliare industriale/commerciale costituito da n. 2 capannoni ad uso deposito prodotti alimentari, completi di area uffici/servizi, locali accessori, tettoia ed area cortilizia esclusiva (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rivergaro al foglio 21, mappale 195 sub. 8 graffato al mappale 211), il tutto sito in Via Del Pereto a Rivergaro (PC)

Piacenza, li 29 agosto 2018


dott. ing. Enrico MONTANARI
Tecnico Incaricato
degli INGEGNERI
Prov. Piacenza
N. 339
(Ing. Enrico Montanari)



PREMESSA

Il Dott. Gianpaolo Fornasari, in qualità di Commissario Giudiziale nella procedura di Concordato Preventivo (n. 1/2018 - decreto di apertura depositato il 21/06/2018) – Presidente e Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Di Rienzo, nominava lo scrivente quale perito stimatore dei beni ricompresi nel patrimonio della società debitrice.

- Accettato l'incarico, lo scrivente esperiva il sopralluogo presso i beni immobiliari di cui trattasi, eseguendo le opportune considerazioni ed accertando le caratteristiche tecnico-costruttive e lo stato di manutenzione. In tale occasione redigeva documentazione fotografica.
- Eseguiva visure presso il Servizio Catastale dell'Agenzia del Territorio al fine di verificare la posizione catastale degli immobili oggetto di stima.
- Effettuava visure presso in Servizio di Pubblicità Immobiliare della stessa Agenzia (ex Conservatoria RR.II.), al fine di verificare la provenienza degli immobili di cui trattasi e la sussistenza di eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sugli stessi.
- Si recava presso gli uffici tecnici dei comuni ove gli immobili sono ubicati, al fine di verificare la conformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico.
- Eseguiva inoltre indagini sulla commerciabilità dei beni oggetto di valutazione, al fine di determinare il valore di mercato degli stessi, con riferimento alla data attuale.

Il sottoscritto ing. Enrico Montanari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 739, nella qualità di tecnico incaricato si pregia quindi relazionare quanto segue.

1. ANALISI DELL'INCARICO

L'incarico conferito al sottoscritto consiste nel determinare il valore alla data attuale dei beni immobiliari di proprietà della società debitrice.

La valutazione consiste, quindi, nel fissare detti beni, attribuendo agli stessi, in base ai fattori che li caratterizzano, il più probabile valore di mercato alla data odierna.

Il compendio immobiliare di cui trattasi è costituito da:

- **LOTTO 1** - Complesso immobiliare industriale/commerciale costituito da n. 2 capannoni ad uso deposito prodotti alimentari, completi di area uffici/servizi, locali accessori, tettoia ed area cortilizia esclusiva (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rivergaro al foglio 21, mappale 195 sub. 8 graffato al mappale 211), il tutto sito in Via Del Pereto a Rivergaro (PC).



Si precisa che la presente perizia di stima ha per oggetto il LOTTO 1.

I rimanenti "lotti" saranno analizzati e stimati singolarmente in altri elaborati sempre redatti dallo scrivente.



2. CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore di beni immobiliari, lo scrivente ritiene che il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

3. COMPONENTI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Al momento della valutazione i componenti, tenuto conto delle singole consistenze, delle caratteristiche costruttive e delle destinazioni d'uso, erano i seguenti:

LOTTO 1

Complesso immobiliare industriale/commerciale costituito da n. 2 capannoni ad uso deposito prodotti alimentari, completi di area uffici/servizi, locali accessori, tettoia ed area cortilizia esclusiva (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rivergaro al foglio 21, mappale 195 sub. 8 graffato al mappale 211), il tutto sito in Via Del Pereto a Rivergaro (PC).

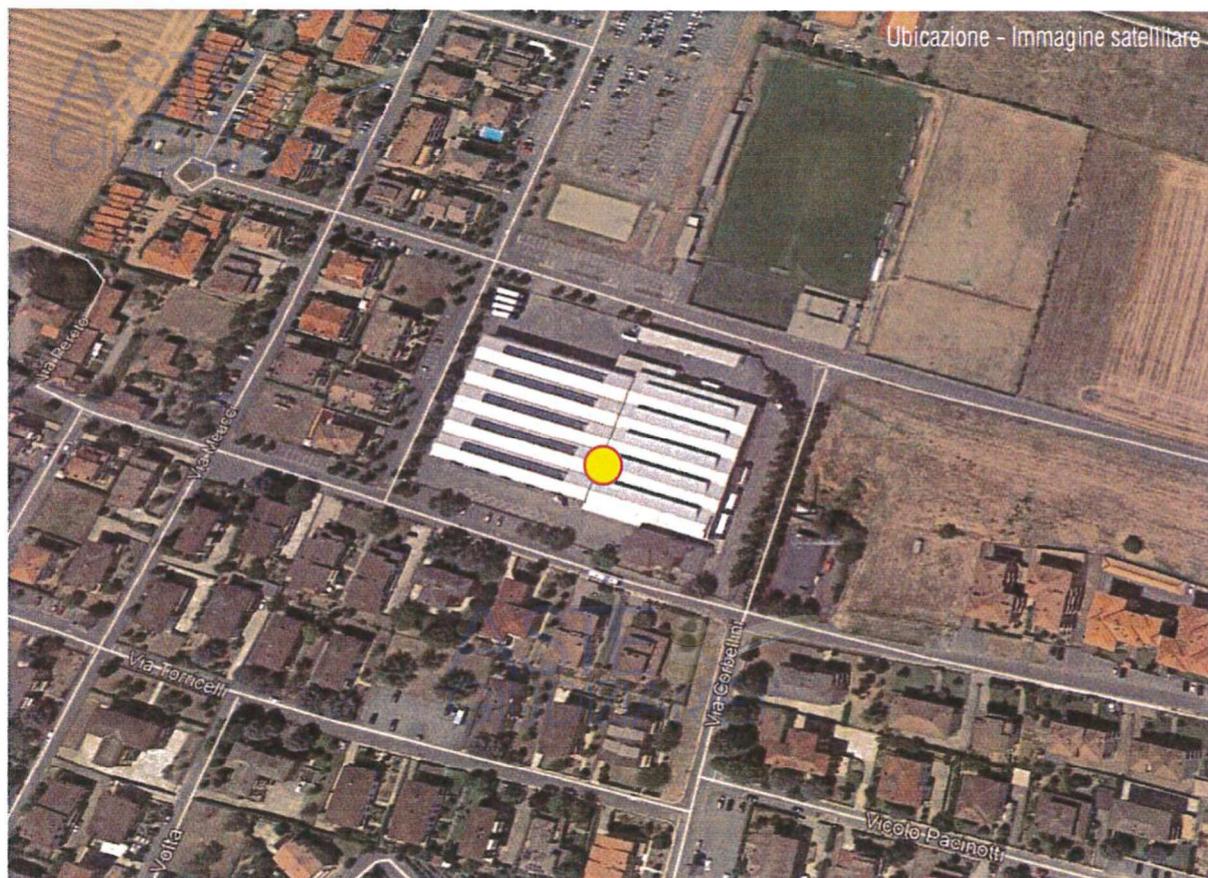


Veduta esterni

4. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il complesso industriale/commerciale di cui trattasi, edificato alla fine degli anni '60 e modificato nel corso degli anni, è ubicato in Via Del Pereto n. 20 a Rivergaro (PC), in zona periferica prettamente residenziale.

Il lotto su cui insiste il compendio immobiliare in oggetto, di forma pressoché rettangolare ed avente una superficie totale pari a mq 13.760,00, presenta quattro lati prospicienti su pubbliche vie (Via Del Pereto a sud, Via Corbellini a est, Via Mezzadri a nord e Via Meucci a nord).



Il lotto è delimitato lungo il perimetro da recinzione in metallo su muretto in cls ed è dotato di n. 6 ingressi carrai (n. 3 su Via Del Pereto e n. 3 su Via Mezzadri) oltre ad accesso pedonale a servizio del corpo uffici.

Il complesso immobiliare di cui trattasi risulta essere costituito dalle seguenti porzioni immobiliari:

1. CAPANNONI AD USO DEPOSITO PRODOTTI ALIMENTARI
2. LOCALI ACCESSORI
3. AREA UFFICI
4. TETTOIA

Il tutto completo di area scoperta pertinenziale posta perimetralmente alla parte edificata.

Nota: si precisa che il corpo di fabbrica in parte destinato ad uffici (piano terra) presenta inoltre ai piani superiori (piani primo e secondo) n. 3 appartamenti. Tali appartamenti non sono oggetto della presente perizia di stima in quanto non di proprietà della ██████████

Le singole porzioni immobiliari che costituiscono il complesso oggetto di stima vengono a seguire richiamate e descritte.

1. CAPANNONI AD USO DEPOSITO PRODOTTI ALIMENTARI

Trattasi di n. 2 capannoni ad uso deposito prodotti alimentari, affiancati ed elevati ad un piano fuori terra, con superficie totale pari a mq 6.670,00 circa. I capannoni di cui trattasi risultano edificati in epoche diverse (il primo risale alla fine degli anni '60, il secondo è stato edificato nel 2000).

Il capannone "originario" presenta una struttura di elevazione di tipo prefabbricato in c.a. costituita da pilastri, travi e capriate con shed, con copertura costituita da pannelli in c.a.p.

I muri di tamponamento e il muro divisorio tra i due capannoni sono costituiti da muratura intonacata internamente e a vista sul lato esterno. In corrispondenza del fronte sud (in corrispondenza dell'accesso principale) è stata realizzata una vetro-facciata di rivestimento a cappotto.

All'interno del capannone in oggetto non sono presenti tramezzature o altre separazioni verticali, fatta eccezione per dei locali accessori realizzati mediante separazioni in pareti mobili e per alcune celle frigorifere realizzate con pareti coibentate.

Le finestre sono del tipo a shed, dotate di serramenti in metallo con vetri semplici.

Gli accessi carrai sono dotati di portoni in metallo con apertura a scorrimento (sui lati nord ed est sono presenti ribalte per il carico/scarico delle merci).

Il pavimento è in gres rosso.

L'impianto elettrico è del tipo fuori traccia con condutture su canalette. L'illuminazione interna è inoltre data da corpi illuminanti fluorescenti fissati a soffitto.

Lo stato di manutenzione generale è da ritenersi discreto.





Veduta capannone "originario"

Il capannone realizzato a seguito dell'ampliamento del 2000 presenta una struttura di elevazione di tipo prefabbricato in c.a. costituita da pilastri, travi e capriate con shed, con copertura costituita da tegoli in c.a. I muri di tamponamento sono costituiti da pannelli prefabbricati in c.a. e muratura in blocchi di cls faccia a vista. All'interno del capannone in oggetto non sono presenti tramezzature o altre separazioni verticali. Le finestrate sono sia del tipo a shed, sia a parete con serramenti in alluminio. Gli accessi carrai sono dotati di portoni in metallo con apertura a scorrimento. In corrispondenza del lato nord sono presenti n. 4 ribalte per il carico/scarico delle merci dotate di portone sezionale. Il pavimento è in cemento. L'impianto elettrico è del tipo fuori traccia con condutture su canalette. L'illuminazione interna è inoltre data da corpi illuminanti fluorescenti fissati a soffitto. Lo stato di manutenzione generale è da ritenersi buono.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. LOCALI ACCESSORI

Trattasi di corpo di fabbrica elevato ad un piano fuori terra posizionato in corrispondenza del fronte nord dei capannoni. Il corpo di fabbrica, con struttura in blocchi di cls e copertura costituita da elementi prefabbricati in c.a., è destinato a locale tecnico ricarica carrelli elevatori, ripostiglio, piccolo ufficio e servizi igienici.



Veduta locale ricarica carrelli elevatori

Lo stato di manutenzione generale è da ritenersi buono.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. AREA UFFICI

L'area uffici è posta al piano rialzato di un corpo di fabbrica elevato a tre piani fuori terra (piani rialzato, primo e secondo) ed uno seminterrato posizionato in corrispondenza dell'angolo sud/est al fronte dei capannoni. Come già accennato, la palazzina di cui trattasi ospita anche n. 3 appartamenti non oggetto della presente valutazione.

Al piano seminterrato sono presenti alcuni locali (destinati a magazzino e cantina) di fatto pertinenze dei sovrastanti uffici.

La struttura di elevazione è in laterizio (oltre ai muri del piano cantinato in cemento armato), con solai in laterocemento e copertura del tipo a falde inclinate con manto di copertura in tegole.

Le tramezzature interne sono costituite da muratura in laterizio intonacata e tinteggiata. I pavimenti e i rivestimenti (ove presenti) sono in ceramica. Il vano scala presenta un rivestimento in marmo. I pavimenti del piano seminterrato sono in cemento. I serramenti sono in alluminio con vetri termocamera ed avvolgibili in PVC. Le porzioni immobiliari oggetto di stima sono dotate di impianto elettrico sotto e fuori traccia, impianto di riscaldamento e di condizionamento.

Lo stato di manutenzione generale è da ritenersi discreto/mediocre.



Veduta esterni

4. TETTOIA

Trattasi di ampia tettoia con struttura in metallo e tamponamento/copertura in pannelli coibentati.



Veduta locale ricarica carrelli elevatori

Lo stato di manutenzione generale è da ritenersi mediocre.



5. DATI CATASTALI

I beni immobiliari oggetto di stima risultano così censiti:

Catasto Fabbricati del Comune di RIVERGARO



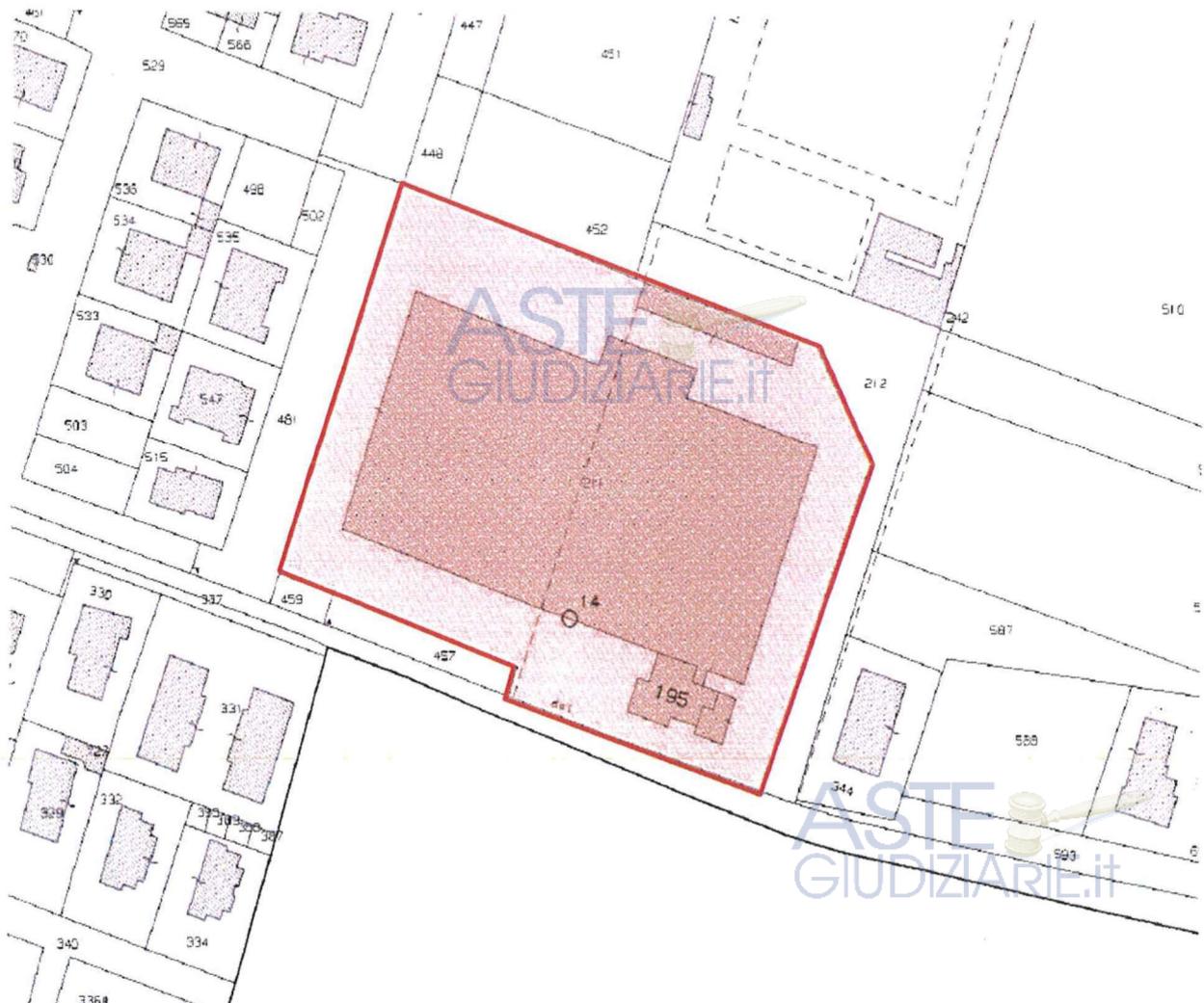
Intestazione e titolo:

- [REDACTED] proprietà per 1/1

Dati identificativi e di classamento:

| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | |
|---------------------|-------|------|------|---------------------|-----|-------------|----------------|----------------|
| Fgl. | Mapp. | Sub. | Z.C. | Cat. | Cl. | Consistenza | Sup. catastale | Rendita |
| 21 | 195 | 8 | | D/8 | | | | Euro 32.448,18 |
| 21 | 211 | | | | | | | |

Indirizzo: VIA DEL PERETO n. 20; piano T-S1



6. CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto tra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali relative all'unità immobiliari di cui trattasi e lo stato di fatto, lo scrivente ha rilevato le seguenti **difformità**:

- diversa distribuzione interna della zona uffici;
- realizzazione di locali accessori all'interno del deposito prodotti alimentari (parte vecchia) mediante separazioni in pareti mobili;
- presenza di cella frigo all'interno del deposito prodotti alimentari (parte vecchia).

Sarà pertanto necessario procedere alla regolarizzazione catastale mediante la presentazione di Dichiarazione di Variazione al Catasto Fabbricati, il tutto con un costo complessivo preventivabile in euro 2.000,00 circa.

All'interno del deposito prodotti alimentari (parte vecchia), si è inoltre rilevata la presenza di ulteriori celle frigo posizionate lungo la parete est. E' stato comunque riferito allo scrivente che le celle frigo di cui trattasi non sono di proprietà della ██████████

Al fine di ripristinare la conformità sarà comunque necessario provvedere allo smontaggio delle celle frigo o in alternativa regolarizzare la loro presenza nel caso vengano mantenute nella loro attuale posizione (il costo sopra preventivato rimarrà comunque inalterato).

7. POSIZIONE URBANISTICA

Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967 e successivamente ampliato/modificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 2896/2000 del 02/06/2000 (costruzione tettoia prefabbricata per carico e scarico merci);
- Permesso di Costruire n. 2926/2000 del 06/10/2000 (variante al PdC 2896/2000 - cambio di destinazione d'uso da tettoia prefabbricata a deposito prodotti alimentari ed ampliamento uffici);
- Permesso di Costruire n. 3050/2001 del 14/12/2001 (variante essenziale al PdC 2896/2000);
- Certificato di conformità edilizia e abitabilità del 31/03/2004 (relativo ai PdC 2896/2000, 2926/2000 e 3050/2001);
- Permesso di Costruire n. 3548/2008 del 26/11/2008 (nuovo ufficio e servizio igienico in ampliamento di edificio artigianale esistente);
- Permesso di Costruire n. 3595/2009 del 29/10/2009 (variante al PdC 3548/2008);
- Certificato di conformità edilizia e agibilità prot. n. 1266 del 11/03/2013 (relativo ai PdC 3548/2008 e 3595/2009).

8. CONFORMITA' AI TITOLI ABILITATIVI

Con riferimento alle planimetrie allegate ai succitati titoli abilitativi, all'atto del sopralluogo si sono riscontrate le seguenti **difformità**:

- diversa distribuzione interna della zona uffici;
- realizzazione di locali accessori all'interno del deposito prodotti alimentari (parte vecchia) mediante separazioni in pareti mobili;
- presenza di cella frigo all'interno del deposito prodotti alimentari (parte vecchia);
- realizzazione antibagno nel "wc camionisti";
- mancata realizzazione di parete interna nell'"ufficio bolle di scarico".

Come già evidenziato, all'interno del deposito prodotti alimentari (parte vecchia), si è inoltre rilevata la presenza di ulteriori celle frigo posizionate lungo la parete est. E' stato riferito allo scrivente che le celle frigo di cui trattasi non sono di proprietà della [REDACTED]

Al fine di ripristinare la conformità sarà comunque necessario provvedere allo smontaggio delle celle frigo o in alternativa regolarizzare la loro presenza nel caso vengano mantenute nella loro attuale posizione.

Le sopra citate difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria e contestuale pagamento della somma di euro 1.000,00 a titolo di oblazione.

Considerate anche le spese tecniche per la predisposizione della suddetta pratica in sanatoria e della richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità, i prevedibili oneri da sostenere per ottenere la regolarizzazione ammontano complessivamente a circa euro 2.500,00.

9. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Rivergaro in data 26/07/2018 – Prot. n. 7233, risulta che il lotto su cui insiste il complesso immobiliare oggetto di stima è classificato dagli strumenti urbanistici vigenti così come segue:

- **P.R.G. vigente:**
Mapp. 195 e 211 parte ovest: "Nuovi insediamenti per attività produttive" (art. 35.3 N.T.A.);
Mapp. 211 parte est: "Insediamenti produttivi polifunzionali" (art. 31.1 N.T.A.);
- **P.S.C. adottato con Deliberazione del C.C. n. 27 del 29/06/2016:**
Mapp. 195 e 211:
"Ambiti speciali per attività produttive" (art. 6.22)
"APC1 – Ambiti produttivi consolidati";
- **R.U.E. adottato con Deliberazione del C.C. n. 28 del 29/06/2016:**
Mapp. 195 e 211:
"Ambiti speciali per attività produttive" (Capo 4.4);
"APC1 – Ambiti produttivi consolidati".

10. PROVENIENZA, GRAVAMI, SERVITU' E VINCOLI

Da visure eseguite per via telematica presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Piacenza in data 09/08/2018 (con banca dati aggiornata in pari data), relativamente agli immobile di cui trattasi, è emerso quanto segue.

10.1. Provenienza

La proprietà esclusiva dell'immobile commerciale sito in Comune di Rivergaro (PC), Via del Pereto n. 22, censito al Catasto Fabbricati al Fgl. 21 – Mapp. 195 Sub. 8 – Mapp. 211 graffati (ex Mapp. 195 Sub. 1 – Mapp. 211 graffati, Mapp. 456 e 458) pervenne alla società [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

– quanto al fabbricato originario, a seguito della regolarizzazione della società di fatto intercorrente tra

[REDACTED]
[REDACTED] in società in nome collettivo sotto la ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED], effettuata mediante atto ricevuto dal notaio dott. Amedeo Fantigrossi in data 18 luglio 1983 – Rep. n. 17092 / 774, trascritto a Piacenza in data 6 settembre 1983 ai nn. 7680 R.G./6191 R.P. e successiva trasformazione in società a responsabilità limitata con assunzione dell'attuale denominazione [REDACTED]

[REDACTED], effettuata con atto ricevuto dal notaio medesimo in data 2 giugno 1999 – Rep. n. 80553, trascritto a Piacenza in data 25 giugno 1999 ai [REDACTED]

– quanto all'ampliamento, per accessione ex art. 934 c.c., avendolo edificato sui terreni individuati dagli ex Mapp. 456 e 458 del Fgl. 21 (ora uniti al Mapp. 211) pervenuti a seguito di acquisti da [REDACTED]

[REDACTED] (proprietario esclusivo del Mapp. 456 e della quota di 2/4 sul Mapp. 458) e da [REDACTED]

[REDACTED] (ciascuna proprietaria della quota di 1/4 sul Mapp. 458), effettuati con atto ricevuto dal notaio dott. Amedeo Fantigrossi in data 6 aprile 2000 – Rep. n. 83223, trascritto a Piacenza in data 18 aprile 2000 ai nn. 4179-4180 R.G./2950-2951 R.P.

10.2. Gravami di natura volontaria

Alla data del 09/08/2018, l'immobile risultava gravato dalle seguenti formalità di natura volontaria:

– ipoteca volontaria iscritta a Piacenza in data 26 gennaio 2009 ai nn. 1449 R.G./172 R.P., di importo pari a Euro 1.600.000,00 (di cui Euro 800.000,00 per capitale), concessa a garanzia di mutuo stipulato con atto ricevuto dal notaio dott. Amedeo Fantigrossi in data 15 gennaio 2009 – Rep. n. 104697/20914, a favore di [REDACTED]

per l'intera proprietà dell'immobile commerciale di cui al Fgl. 21 – Mapp. 195 Sub. 7 – Mapp. 211 graffati (ora Mapp. 195 Sub. 8 – Mapp. 211 graffati).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Relativamente alla suddetta iscrizione risulta la seguente formalità:

- annotazione in data 10 gennaio 2014 ai nn. 274 R.G./25 R.P., relativa a modifica delle condizioni di finanziamento fondiario in conto corrente, effettuata con atto ricevuto dal notaio stesso in data 19 dicembre 2013 - Rep. n. 111023/24546.



10.3. Gravami di natura pregiudizievole

Alla data del 09/08/2018, l'immobile risultava gravato dalle seguenti formalità di natura pregiudizievole:

- ipoteca giudiziale iscritta a Piacenza in data 7 luglio 2016 ai nn. 9015 R.G./1180 R.P., di importo pari a Euro 15.000,00 (di cui Euro 10.621,62 per capitale), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Piacenza in data 14 settembre 2015 - Rep. n. 1063/2015, a favore della società [REDACTED] per l'intera proprietà dell'immobile commerciale di cui al Fgl. 21 - Mapp. 195 Sub. 8 - Mapp. 211 graffati;
- ipoteca giudiziale iscritta a Piacenza in data 27 luglio 2016 ai nn. 9878 R.G./1308 R.P., di importo pari a Euro 1.600,00 (di cui Euro 746,13 per capitale), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Piacenza in data 20 aprile 2016 - Rep. n. 584/2016, a favore di [REDACTED] per l'intera proprietà dell'immobile di cui al Fgl. 21 - Mapp. 195 Sub. 8 - Mapp. 211 graffati;
- ipoteca giudiziale iscritta a Piacenza in data 6 settembre 2017 ai nn. 11320 R.G./1590 R.P., di importo pari a Euro 65.000,00 (di cui Euro 49.706,57 per capitale), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Sondrio in data 19 giugno 2017 - Rep. n. 667, a favore di [REDACTED], con [REDACTED] per l'intera proprietà dell'immobile commerciale di cui al Fgl. 21 - Mapp. 195 Sub. 8 - Mapp. 211 graffati;
- ipoteca giudiziale iscritta a Piacenza in data 16 novembre 2017 ai nn. 14329 R.G./2070 R.P., di importo pari a Euro 205.000,00 (di cui Euro 165.151,89 per capitale), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Sondrio in data 20 settembre 2017 - Rep. n. 930, a favore di [REDACTED] per l'intera proprietà dell'immobile commerciale di cui al Fgl. 21 - Mapp. 195 Sub. 8 - Mapp. 211 graffati;
- ipoteca giudiziale iscritta a Piacenza in data 16 novembre 2017 ai nn. 14368 R.G./2073 R.P., di importo pari a Euro 60.000,00 (di cui Euro 52.684,49 per capitale), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Parma in data 9 novembre 2016 - Rep. n. 2062/1, a favore della società [REDACTED], con sede in [REDACTED] per l'intera proprietà dell'immobile commerciale di cui al Fgl. 21 - Mapp. 195 Sub. 8 - Mapp. 211 graffati;
- decreto di ammissione al concordato preventivo trascritto a Piacenza in data 13 luglio 2018 ai nn. 9385 R.G./6664 R.P., emesso dal Tribunale di Piacenza in data 20 giugno 2018 e depositato in Cancelleria in data 21 giugno 2018 - Rep. n. 1/2018, a favore della [REDACTED] per l'intera proprietà dell'immobile commerciale di cui al Fgl. 21 - Mapp. 195 Sub. 8 - Mapp. 211 graffati.

11. STATO LOCATIVO

L'immobile oggetto di stima è occupato dalla società ██████████ in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/04/2017, registrato a Piacenza in data 23/08/2017 al n. 7447.

La durata della locazione è stata fissata in anni 4 decorrenti dal 01/04/2017, da intendersi rinnovata per ulteriori 4 anni in caso di mancata disdetta di una delle parti, da comunicarsi mediante lettera raccomandata a.r. inviata almeno 6 mesi prima della scadenza della locazione.

E' stato concordato un canone annuo di locazione crescente per tenere conto degli investimenti necessari a ripristinare le normali condizioni di uso:

- euro 12.000,00 per il primo anno con scadenza marzo 2018;
- euro 18.000,00 per il secondo anno con scadenza marzo 2019;
- euro 24.000,00 per il terzo anno con scadenza marzo 2020;
- euro 30.000,00 per il quarto anno con scadenza marzo 2021;
- a partire da aprile 2021 il canone viene fissato in euro 40.000,00.

12. CONSISTENZE

Per la determinazione della consistenza commerciale dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha considerato le superfici risultanti dagli elaborati allegati al Permesso di Costruire n. 3595/2009 del 29/10/2009 (ultimo titolo abilitativo depositato in Comune di Rivergaro).

L'area scoperta non viene quotata separatamente in quanto ricompresa nella valutazione delle porzioni immobiliari insistenti sulla stessa.

In base a tale criterio di misurazione, le superfici commerciali prese in considerazione ai fini estimativi risultano essere pari a:

1. CAPANNONI AD USO DEPOSITO PRODOTTI ALIMENTARI

| | | |
|----------------------|----|----------|
| Capannone originario | mq | 2.853,00 |
| Ampliamento | mq | 3.752,00 |

2. LOCALI ACCESSORI

| | | |
|--|----|--------|
| | mq | 177,00 |
|--|----|--------|

3. AREA UFFICI

| | | |
|---------------------|----|--------|
| Uffici | mq | 357,00 |
| Magazzino e cantine | mq | 230,00 |

4. TETTOIA

| | | |
|--|----|--------|
| | mq | 257,00 |
|--|----|--------|

13. VALORE DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima del bene di cui trattasi si è tenuto in conto di tutto quanto sopra, dell'andamento commerciale attuale e in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- destinazioni d'uso dell'immobile;
- consistenze commerciali;
- stato di manutenzione e grado di finitura;
- presenza di area esclusiva pertinenziale;
- ubicazione da ritenersi discreta; il fabbricato è ubicato in zona artigianale ben servita da strade di primaria importanza, ma distante circa 20 km dal casello autostradale, situazione penalizzante per aziende con clienti e fornitori provenienti anche da fuori provincia. Peraltro, l'immobile è situato all'interno di un comparto residenziale, altro elemento sfavorevole per eventuali attività artigianali/industriali;
- stato locativo, con canone non particolarmente remunerativo;
- situazione attuale del mercato immobiliare, che conosce un momento di forte crisi, caratterizzata da una notevole offerta di beni immobiliari disponibili alla vendita e da una richiesta limitatissima;
- analisi delle quotazioni immobiliari in zona, che hanno fornito valori di mercato per beni simili pari a circa 300,00 - 350,00 euro/mq per i capannoni e 500 euro/mq per gli uffici;
- prevedibili costi da sostenersi per la regolarizzazione catastale ed edilizia.

Lo scrivente, in considerazione di quanto sopra riportato, attribuisce alla porzione immobiliare di cui trattasi, il seguente valore di stima.

| LOTTO 1 – Complesso immobiliare industriale/commerciale sito in Via Del Pereto a Rivergaro (PC) | | | | | |
|---|-------------|-----------|--------|--------|--------------|
| Capannone originario | mq 2.853,00 | x euro/mq | 300,00 | = euro | 855.900,00 |
| Ampliamento | mq 3.752,00 | x euro/mq | 350,00 | = euro | 1.313.200,00 |
| Locali accessori | mq 177,00 | x euro/mq | 300,00 | = euro | 53.100,00 |
| Uffici | mq 357,00 | x euro/mq | 500,00 | = euro | 178.500,00 |
| Magazzino e cantine | mq 230,00 | x euro/mq | 100,00 | = euro | 23.000,00 |
| Tettoia | mq 257,00 | x euro/mq | 50,00 | = euro | 12.850,00 |

| | | | |
|--|---|---------------|---------------------|
| | Sommano | = euro | 2.436.550,00 |
| | a dedurre prevedibili costi per la regolarizzazione catastale | = euro | - 2.000,00 |
| | a dedurre prevedibili costi per la regolarizzazione edilizia | = euro | - 2.500,00 |
| | Sommano in totale | euro | 2.432.05,00 |

Arrotondati a euro 2.432.000,00

Chiusa la presente perizia estimativa a Piacenza in data 29 agosto 2018.

L.C.S.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

1. Documentazione catastale;
2. Copia titoli abilitativi edilizi;
3. Copia Certificato di Destinazione Urbanistica;
4. Copia Contratto di locazione.

