

giovanni
battista
menzani
architetto

va sforza pallavicino, 1 – 29121 piacenza
cell. 335.6342412 - tel. 0523.010964 – email: gbmenzani@gmail.com
pec: giovannibattista.menzani@archiworldpec.it
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K –p.iva 01189480336

INTEGRAZIONE A PERIZIA DI STIMA

**OGGETTO: AREA EDIFICABILE AD USO COMMERCIALE
IN CASTELVETRO PIACENTINO (PC)**

PROPRIETA': EDIL S.r.l.

Il sottoscritto Giovanni Battista Menzani, nato a Piacenza il 03.10.1968, residente a Travo (Pc) in località Ca' del Mazzo n. 7, con studio professionale in Piacenza in via Santa Franca n. 29, codice fiscale MNZGNN68R03G535K, ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Piacenza al numero 301 è stato incaricato in data 22..01.2008 dal Giudice delegato del Tribunale di Piacenza Dott. Giovanni Picciau di stimare - ai sensi dell'art. 172 comma 2 della Legge Fallimentare - di un'area edificabile ad uso commerciale sita in Comune di Castelvetro Piacentino (Pc), Strada Statale N. 10 per Cremona.

In data 05 marzo 2008 ha chiuso la sua perizia di stima.

Sucessivamente, in data 11.03.2016, il liquidatore della ditta EDIL S.r.l. in liquidazione, Dott. Alberto Valentini, ha richiesto al sottoscritto un'integrazione della suddetta perizia di stima, allo scopo di adeguare il suo probabile valore alla situazione di notevole sofferenza attuale del mercato immobiliare.

Proprietà: Ditta EDIL S.r.l. in liquidazione, con sede in Monticelli d'Ongina (Pc) in via Circonvallazione Nuova n. 22, C.F. 01207370196.

Effettuato in data 15.03.2016 un nuovo sopralluogo, verificate presso gli uffici pubblici le modifiche eventuali alla classificazione urbanistica e catastale dei beni stessi ed eseguita una nuova e più attuale indagine sulla loro commerciabilità per l'attribuzione di un probabile valore di mercato, lo scrivente relaziona quanto segue.

1. ANALISI DELLA SITUAZIONE CATASTALE

giovanni
battista
menzani
architetto

va sforza pallavicino, 1 – 29121 piacenza
cell. 335.6342412 - tel. 0523.010964 – email: gbmenzani@gmail.com
pec: giovannibattista.menzani@archiworldpec.it
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K –p.iva 01189480336

Il lotto di terreno oggetto della perizia di stima consiste in un lotto di terreno pianeggiante sito a due metri circa sotto il livello stradale, avente una **superficie catastale pari a mq. 2.850,00**.
Esso è distinto al N.C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino (Pc) come segue:

→ **Fg. 4, Mapp. 1020, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Cl. 2, Ha. 00.28.50, R.D.E. Euro 23,55, R.A.E. Euro 28,70;**

Il suddetto lotto deriva da un frazionamento catastale approvato in data 30.01.2007 (Rif. Prot. 2007/PC0013081) e depositato presso il Comune di Castelvetro Piacentino in data 24.01.2007, con il quale la ditta Edilsuolo S.p.A. ha suddiviso il preesistente Mappale 410 del Foglio 4 come segue:

→ **Fg. 4, Mapp. 1020, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Cl. 2, Ha. 00.28.50, R.D.E. Euro 23,55, R.A.E. Euro 28,70;**

→ **Fg. 4, Mapp. 1021, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Cl. 2, Ha. 00.30.50, R.D.E. Euro 25,20, R.A.E. Euro 30,72;**

Il lotto preesistente, costituito dalla somma degli attuali suddetti Mappali 1020 e 1021, è stato ceduto dalla ditta Automobili Caviglia S.r.l., con sede in Castelverde (Cr), fraz. Costa S.Abramo, via Castelleone n. 10, C.F. 00927310193, in forza di Atto a Ministero Dott. Massimo Toscani in data 26.02.2004 (Rep. N. 126.748, Racc. 28.913), alla ditta Costruzioni Idrauliche Stradali S.p.A., con sede in Rottofreno frazione Noce, via Agazzano n. 163, C.F. 00168310332. Il lotto originario presentava una superficie catastale pari a mq. 5.900,00 mq ed era confinante in circondario con Regioni Geroldi o successi, canale colatore Morta, argine Babina del Demanio dello Stato, Strada Statale N. 10 per Cremona.

2. ANALISI DELLA SITUAZIONE URBANISTICA

La Convenzione urbanistica stipulata in data 06.07.2007 con Atto a Ministero Notaio Dott. Massimo Toscani (Rep. N. 140.296, Racc. 36.236) conseguente all'approvazione, in data 28.09.2006 (deliberazione n. 22), del *Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'insediamento di attività produttive e commerciali sull'area posta in Castelvetro Piacentino in via Maginot* (al cui interno sono ricompresi i terreni di cui sopra, i Mappali 1020 e 1021 del Foglio 4, oltre ad alcune porzioni di aree già di proprietà pubblica), risulta tutt'ora in atto.

La sua scadenza, grazie all'approvazione del D.L. 69/2013 convertito in L. 98/2013 (art. 30), è stata prorogata di n. 3 anni; pertanto è fissata al 06.07.2020.

giovanni
battista
menzani
architetto

va sforza pallavicino, 1 – 29121 piacenza
cell. 335.6342412 - tel. 0523.010964 – email: gbmenzani@gmail.com
pec: giovannibattista.menzani@archiworldpec.it
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K –p.iva 01189480336

Il Soggetto Attuatore con essa si è impegnato per sé, successori ed aventi causa, a dare esecuzione al Piano Particolareggiato in conformità agli elaborati di progetto approvati dal Comune di Castelvetro Piacentino (Pc), oltrechè secondo le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e del Regolamento Edilizio.

Nell'ambito del Piano Particolareggiato, il cui comparto ha un'estensione complessivamente pari a mq. 5.306,54 (a fronte di una superficie catastale pari a 5.900,00 mq.), è prevista la seguente zonizzazione (conforme alle N.T.A.):

- mq. 760,50 per parcheggi pubblici;
- mq. 382,00 per verde attrezzato pubblico;
- mq. 760,33 per verde pubblico di urbanizzazione secondaria;
- mq. 652,38 per viabilità pubblica;
- i restanti mq. 2.751,00 per edificazione privata.

Le aree cedute al Comune di Castelvetro Piacentino (Pc) contestualmente alla stipula della succitata Convenzione ammontano complessivamente a mq. 2.555,21.

L'area destinata all'edificazione privata risulta essere pari a mq. 2751,00.

La Superficie Utile massima costruibile, sulla base delle N.T.A., ammonta a mq. 1.900.00.

Per quanto riguarda la tipologia edilizia e la destinazione d'uso, la normativa commerciale del Comune consente di realizzare sui terreni in oggetto una struttura commerciale medio-grande per il settore extra-alimentare.

Per quanto concerne l'iter successivo alla stipula della Convenzione, si rimanda alla perizia di stima redatta in data 05.03.2008

3. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Per quanto concerne la descrizione dell'unità immobiliare si rimanda alla perizia di stima redatta in data 05.03.2008

4. STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

La relativa distanza (4 km da Cremona, 20 km da Piacenza) dai principali centri economici dell'area, l'ottima accessibilità da parte di autoveicoli industriali e non, la

giovanni
battista
menzani
architetto

va sforza pallavicino, 1 – 29121 piacenza
cell. 335.6342412 - tel. 0523.010964 – email: gbmenzani@gmail.com
pec: giovannibattista.menzani@archiworldpec.it
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K –p.iva 01189480336

buona disponibilità di parcheggi, la vicinanza alle direttrici del traffico locale e nazionale (il casello autostradale di Castelvetro Piacentino dista solamente poche centinaia di metri) erano stati considerati, in sede di stesura della perizia originaria - come elementi in grado di aumentare l'appetibilità dell'immobile in oggetto dal punto di vista commerciale; così pure la visibilità del lotto dalla strada provinciale di grande traffico, nonostante il leggero dislivello oggi esistente. A supporto di tali affermazioni, erano stati citati il lotto adiacente a quello in oggetto, che ospita un ipermercato di giocattoli appartenente a una importante catena internazionale (Toys), e in fronte a quest'ultimo altre attività commerciali di medie e grandi dimensioni.

Un'analisi approfondita e puntuale del mercato immobiliare ha confermato oggi la carenza di richiesta di aree a destinazione commerciale, dovuta essenzialmente a un surplus dell'offerta rispetto alla domanda stessa e alla già nota crisi economica degli ultimi anni, che nel nostro paese ha investito in modo particolare l'attività edilizia.

Pertanto, alla luce di tutto ciò, lo scrivente attribuisce ai beni oggetto della presente stima il seguente valore, riferito alla data 15.03.2016:

(Nella stima del lotto edificabile, lo scrivente ha ritenuto corretto, come ormai da prassi consolidata, assegnare un valore proporzionato non alle dimensioni del lotto stesso, ma alla superficie utile effettivamente realizzabile sul lotto.)

*** 1) Terreno edificabile a destinazione commerciale censito al N.C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino (Pc) al Fg. 4, Mapp. 1020, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Cl. 2, Ha. 00.28.50, R.D.E. Euro 23,55, R.A.E. Euro 28,70**

Cubatura massima mq 1.900,00* € 160,00/mq = € 304.000,00

TOTALE GENERALE € 304.000,00
(Trecentoquattromila/00 Euro)

La presente relazione è chiusa in Piacenza, in data 21 marzo 2016.

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori

Il tecnico incaricato
Arch. Giovanni Battista Menzani

GIOVANNI BATTISTA
MENZANI
Architetto 301