

giovanni  
battista  
menzani  
architetto

va santa franca, 29 - 29100 piacenza  
cell. 335.6342412 - tel. 0523.338704 - fax 0523 343749 - email: gbattm@libero.it  
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K -p.iva 01189480336

## 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..*

*Proprietà: SOCIETA' EDIL S.r.l., in liquidazione, con sede in Monticelli d'Ongina (Pc) in via Circonvallazione Nuova n. 22, C.F. 00340450337.*

Effettuato in data 31.01.2008 un sopralluogo in loco, verificata la conformità urbanistica e catastale dei beni stessi ed eseguita un'indagine sulla loro commerciabilità per l'attribuzione di un probabile valore di mercato, lo scrivente relaziona quanto segue.

### **1. ANALISI DELLA SITUAZIONE CATASTALE**

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

giovanni  
battista  
menzani  
architetto

va santa franca, 29 - 29100 piacenza  
cell. 335.6342412 - tel. 0523.338704 - fax 0523 343749 - email: gbattm@libero.it  
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K -p.iva 01189480336

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.

Le visure catastali effettuate dallo scrivente in data 05.02.2008 hanno evidenziato che la ditta EDIL S.r.l. è proprietaria anche di un terreno agricolo individuato al al N.C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino (Pc) come segue:

- Fg. 17, Mapp. 176, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Cl. 1, Ha. 00.46.90, R.D.E. Euro 47,47, R.A.E. Euro 49,65.

## 2. ANALISI DELLA SITUAZIONE URBANISTICA

I terreni di cui ai Mappali 1020 e 1021 erano qualificati nell'allora vigente P.R.G. del Comune di Castelvetro Piacentino (Pc) in parte come "Zona D2 - Produttive esterne alla zona urbana" (Art.69 delle Norme Tecniche di Attuazione), parzialmente interessata dalla "Zona F2 - Destinata alla viabilità (Art. 85)" e dalla zona "Zona B6 - Zona di verde privato (Art. 60)".

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG Vigente prevedono per la "Zona D2 - Artigianale e industriale esterna alla zona urbana" i seguenti indici planivolumetrici:

- $Uf\ max = 0,70\ mq/mq$ ;

giovanni  
battista  
menzani  
architetto

va santa franca, 29 - 29100 piacenza  
cell. 335.6342412 - tel. 0523.338704 - fax 0523 343749 - email: gbattm@libero.it  
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K -p.iva 01189480336

- $Rc\ max = 0,70\ mq/mq;$
- $H = 12,00\ mt.$

La ditta Edilsuolo S.p.A., con sede in Cremona, Viale Po n. 41/A, C.F. 00340450337, diventata nel frattempo proprietaria della ditta Costruzioni Idrauliche Stradali S.p.A., ha presentato presso il Comune di Castelvetro Piacentino (Pc) il "**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.

**Il Consiglio Comunale di Castelvetro Piacentino (Pc)**, ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale n. 47/78 e successive modifiche e integrazioni, **ha approvato con deliberazione n. 22 del 28.09.2006**, esecutiva ai sensi di legge, il Piano Particolareggiato di cui sopra.

L'attuazione del Piano era subordinata, in forza dei disposti di legge vigenti, alla stipula di una Convenzione atta a disciplinare i rapporti tra il Soggetto Attuatore (la ditta Edilsuolo S.p.A.) e il Comune di Castelvetro Piacentino (Pc).

Tale **Convenzione urbanistica è stata stipulata in data 06.07.2007** con Atto a Ministero Notaio Dott. Massimo Toscani (Rep. N. 140.296, Racc. 36.236).

Con essa, il Soggetto Attuatore 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.

giovanni  
battista  
menzani  
architetto

va santa franca, 29 - 29100 piacenza  
cell. 335.6342412 - tel. 0523.338704 - fax 0523 343749 - email: gbattm@libero.it  
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K -p.iva 01189480336

**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, è molto importante sottolineare che la normativa commerciale del Comune consente di realizzare sui terreni in oggetto **una struttura commerciale medio-grande per il settore extra-alimentare.**

**A seguito di tale zonizzazione, si è proceduto al frazionamento dell'originario 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;**

Dove il Mappale 1020 corrisponde all'area destinata all'edificazione privata, mentre il Mappale 1021 corrisponde invece alle aree cedute al Comune di Castelvetro Piacentino (Pc).

Il Soggetto Attuatore si è altresì impegnato per sé, successori ed aventi causa, a realizzare, a propria cura e spese ed entro 10 anni dalla stipula della Convenzione, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Particolareggiato (le strade, i parcheggi, le aree verdi attrezzate, le reti di distribuzione degli impianti tecnologici quali fognatura, illuminazione pubblica, Enel, gas, Telecom, oltre alla segnaletica orizzontale e verticale) sulle aree già trasferite al Comune di Castelvetro Piacentino (Pc) e sulle aree che erano già di proprietà pubblica, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

A tale scopo la ditta EDILSUOLO S.p.A. ha presentato in data **02.05.2007 (Rif. Prot. 6168)** una richiesta di **Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione** sopra meglio descritte, alla quale il Comune di Castelvetro Piacentino (Pc) ha risposto con una richiesta di integrazione della documentazione progettuale. Tale integrazione non è mai stata consegnata e, di fatto, l'iter procedurale si è interrotto. Gli eventuali subentranti dovranno necessariamente, al fine di procedere con la realizzazione delle opere di urbanizzazione, integrare la pratica urbanistica depositata presso il Comune di Castelvetro Piacentino (Pc).

Per quanto concerne **il terreno agricolo di cui al Fg. 10, Mapp. 176**, invece, esso non risulta nella disponibilità di EDIL S.r.l. in forza di Convenzione urbanistica per Piano Urbanistico Attuativo dell'area industriale denominata "Cantarana" stipulata dalla stessa

giovanni  
battista  
menzani  
architetto

va santa franca, 29 - 29100 piacenza  
cell. 335.6342412 - tel. 0523.338704 - fax 0523 343749 - email: gbattm@libero.it  
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K -p.iva 01189480336

ditta con il Comune di Castelvetro Piacentino (Pc) in data 29.09.1998 – atto Notaio Dott. Virgilio Rizzi, Rep. 147610, Racc. 12830 – e successiva Variante in data 03.05.2006 – atto Notaio Dott. Massimo Toscani, Rep. 135975, Racc. 33570.

In virtù di tali atti la ditta EDIL stessa si è impegnata a cedere gratuitamente al Comune di Castelvetro Piacentino (Pc) l'area in oggetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e più precisamente:

- Mq. 1920,50 per la viabilità del comparto;
- Mq. 1986,48 per aree a verde pubblico attrezzato;
- Mq. 783,96 per aree destinate a parcheggio pubblico;

per un superficie complessiva pari a mq. 4.690,94, a fronte di una superficie catastale pari a mq. 4.690,00.

Per il motivo sopra descritto lo scrivente ha ritenuto di non stimare il valore dell'area di cui sopra.



### 3. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Il lotto di terreno oggetto della presente perizia di stima è situato nella periferia immediatamente a nord-est del centro abitato di Castelvetro Piacentino (Pc), in prossimità dell'innesto nella Strada Statale N. 10 in direzione Cremona dell'argine Babina, di proprietà del Demanio dello Stato.

Godendo l'area in questione di un affaccio privilegiato sulla Strada Statale e di una notevole attrattiva logistica, è possibile senza dubbi affermare che essa si colloca in una zona a forte vocazione commerciale.

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 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) costituiscono elementi in grado di aumentare l'appetibilità dell'immobile in oggetto dal punto di vista commerciale; a supporto di tali affermazioni, è utile ricordare che il lotto adiacente a quello in oggetto ospita un ipermercato di giocattoli appartenente ad una importante catena internazionale (Toys) e che, in fronte a quest'ultimo, trovano spazio altre attività commerciali di medie e grandi dimensioni.

Un'analisi puntuale del mercato immobiliare ha confermato l'esistenza di una discreta richiesta di aree a destinazione commerciale.

giovanni  
battista  
menzani  
architetto

va santa franca, 29 - 29100 piacenza  
cell. 335.6342412 - tel. 0523.338704 - fax 0523 343749 - email: gbattm@libero.it  
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K -p.iva 01189480336

Nella valutazione dell'immobile in oggetto singole, lo scrivente ha tenuto in debito conto le considerazioni sopra esposte.

#### 4. STIMA DEGLI IMMOBILI

Pertanto, alla luce di tutto ciò, lo scrivente attribuisce ai beni oggetto della presente stima il seguente valore, riferito alla data 01.03.2008:

(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\* € 275,00/mq = € 522.500,00

---

**TOTALE GENERALE € 522.500,00**

*(Cinquecentoventiduemilacinquecento/00 Euro)*

La presente relazione è chiusa in Piacenza, in data 05 marzo 2008.

Il tecnico incaricato  
*Arch. Giovanni Battista Menzani*