

giovanni
battista
menzani
architetto

va sforza pallavicino, 1 – 29121 piacenza

cell. 335.6342412 - tel. 0523.010964 – fax 0523.010965 – email: gbmenzani@gmail.com
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K –p.iva 01189480336

INTEGRAZIONE A PERIZIA DI STIMA

OGGETTO:

**UNITA' IMMOBILIARI IN COMPLESSO RESIDENZIALE
DENOMINATO "EX DE RICA" IN MONTICELLI D'ONGINA (PC)**

DATI CATASTALI:

Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 27, p. S1, Cat. C6
Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 42, p. S1, Cat. C6
Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 43, p. S1, Cat. C6
Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 47, p. S1, Cat. C6
Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 54, p. S1, Cat. C6
Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 55, p. S1, Cat. C6
Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 64, p. S1, Cat. C6
Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 76, p. S1-T, Cat. A2
Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 106, p. S1-T-1-2, Cat. F3
Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 107, p. S1-T-1-2, Cat. F3

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 Piccian di stimare - ai sensi dell'art. 172 comma 2 della Legge Fallimentare - una serie di immobili ubicati in un complesso residenziale denominato "Ex De Rica" sito in Comune di Monticelli d'Ongina (Pc), e ha successivamente depositato la propria relazione di stima.

In data 16 ottobre 2017 il curatore fallimentare, Dott. Alberto Valentini, ha richiesto al sottoscritto una revisione della stessa perizia allo scopo di attualizzarla e di adeguare il più probabile valore di mercato delle sole unità restanti in capo a EDIL alla corrente congiuntura economica.

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

Effettuato in data 20.10.2017 un sopralluogo in loco, verificata di nuovo 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.

PREMESSA

Il complesso residenziale denominato "Ex De Rica" è stato edificato in forza di Permesso di Costruire n. 12/03 rilasciato dal Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) in data 10.09.2003 (Prot. Gen. 10.950), del successivo Permesso di Costruire n. 39/03 (Variante al Permesso di Costruire n. 12/03) rilasciata dal Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) in data 10.03.2004 (Prot. Gen. 3.695), e della Variante finale con Denuncia di Inizio Attività presentata presso il Comune stesso in data 13.01.2006 (Prot. 02/06).

Il complesso è costituito, in estrema sintesi, dai seguenti corpi edilizi:

- n. 2 palazzine gemelle situate in fregio alla Strada Statale n. 10 Padana Inferiore – di seguito individuate con le lettere "A" (in direzione Cremona) e "B" (in direzione Piacenza) – e disposte su tre livelli fuori terra per un totale di n. 12 alloggi (6+6);
- n. 1 palazzina situata anch'essa in fregio alla Strada Statale n. 10 Padana Inferiore – di seguito individuata con la lettera "C" – e disposta su tre livelli fuori terra per un totale di n. 10 alloggi;
- n. 2 case a schiera gemelle collocate sul lato nord-ovest del lotto – di seguito individuate con le lettere "D" (fronte strada) e "E" (fronte interno) – e disposte su due livelli fuori terra per totale di n. 8 alloggi (4+4);
- n. 1 villa bifamiliare situata in prossimità dell'estremità settentrionale del lotto – di seguito individuata con la lettera "F" – e disposta su due livelli per un totale di n. 2 alloggi;
- n. 68 autorimesse e n. 1 deposito siti al piano interrato, accessibili mediante una rampa carrabile avente un passo carraio su via Marconi.

Complessivamente, dunque, è stata prevista la realizzazione di n. 32 alloggi e di n. 68 autorimesse al piano interrato, oltre a n. 1 deposito sempre al piano interrato.

In data 23.03.2006 e in data 21.02.2007 la ditta Edilsuolo S.p.A. ha protocollato presso il Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) due comunicazioni di Fine Lavori Parziale, relative unicamente alle palazzine di cui alle lettere "A", "B" e "C" e ad un alloggio della casa a schiera "D" oltre che delle autorimesse e del deposito siti al piano interrato.

Con la comunicazione più recente, la ditta attuatrice si è impegnata a ultimare le opere di finitura delle restanti unità a schiera ("D" e "E") e della bifamiliare ("F") mediante la presentazione di una o più nuove Denunce di Inizio Attività Edilizia (ora Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate, cfr. Legge di riordino della disciplina edilizia LEGGE REGIONALE 23 GIUGNO 2017, n. 12).

Costituiscono la bifamiliare ("F") due delle tre sole unità residenziali restanti, di cui al N.C.E.U. del Comune di Monticelli:

- **Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 106**, p. S1-T-1-2, Cat. F3;

→ **Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 107**, p. S1-T-1-2, Cat. F3;
ancora in *corso di costruzione*, così come da Denuncie di Variazione presentate in
data 22.12.2005.

L'ulteriore unità residenziale ancora in capo a Edil è la seguente:

→ **Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 76**, p. S1-T, Cat. A2, Cl. 3, Consistenza
5,5 vani e 102 mq (escluse aree esterne: 97 mq), Rendita € 383,47.



Vedute esterne della villa bifamiliare "F" (sopra) e delle palazzine fronte strada (sotto)



Sui beni individuati al N.C.E.U. del Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) al Fg. 20, Mapp. 33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-89-90-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107 grava la seguente iscrizione:

* In data 05.05.2006 ai numeri 7060 R.G. 1286 R.P. a favore di INTERBANCA S.p.A., con sede in Milano, C.F. 00776620155, contro EDILSUOLO S.p.A. per la quota di proprietà pari a 1/1, debitore non datore C.I.S. S.p.A., con sede in Rottofreno (Pc), C.F. 00168310332.

Titolo: Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento Atto Notaio Dott. Massimo Toscani in data 03.05.2006 (rep. 135978/33571).

ANALISI DELLA SITUAZIONE URBANISTICA

L'area su cui sorge il nuovo complesso residenziale denominato "Ex De Rica" era stata qualificata nella Variante Generale del 2004 del P.R.G. del Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) come "*Zone C4 – Ricomprese nel Piano di Riqualificazione Urbana*" (Art. 51 delle N.T.A.) e più precisamente come "*Programma di Riqualificazione Urbana denominato Ex De Rica*" Comparto n. 2.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) recentemente approvato dallo stesso comune (aprile 2017) - con la tavola T2.1.2: *Zonizzazione del territorio consolidato* - inserisce l'area tra le *Zone edificate o parzialmente edificate disciplinate da strumenti urbanistici in vigore B8* (Art. 44), che comprendono appunto le aree oggetto di Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Preliminari Unitari già in vigore alla data di adozione del presente RUE. In tali aree il R.U.E. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nello specifico P.U.A. o P.P.U. e nella relativa convenzione o atto unilaterale d'obbligo allegati.

Nella zona erano consentiti interventi finalizzati al completamento delle strutture esistenti e alla realizzazione di nuovi insediamenti nei lotti liberi. Gli interventi si attuavano nel rispetto del seguente indice: $UT_{max} = 0,50 \text{ mq/mq}$.

La superficie complessiva interessata dall'intervento ammontava a mq. 6.497,40.

La Superficie Utile massima costruibile, sulla base dell'indice di urbanizzazione territoriale U.T. pari a $0,50 \text{ mq/mq}$, ammontava pertanto a mq. 3.248,70.

La Superficie Utile prevista nel Progetto di Variante - e poi realizzata - era pari a mq. 3.247,84; non vi è dunque alcuna capacità edificatoria residua sui lotti.

DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE ESISTENTE

Il complesso residenziale Ex De Rica è costituito, come sopra accennato, da n. 3 edifici in linea situati in fregio alla SS 10 Padana Inferiore, da n. 2 case a schiera gemelle collocate sul lato nord-ovest del lotto e da una villa bifamiliare situata in prossimità dell'estremità settentrionale del lotto. La distribuzione delle volumetrie corrisponde alla volontà di collocare i fabbricati di maggiori dimensioni, le cui unità immobiliari presentano superfici minori e dunque presumibilmente un prezzo più contenuto, prospicienti alla Strada Statale; il traffico di autoveicoli che

incombe su questa importante arteria viaria è infatti in grado di determinare una minore appetibilità dal punto di vista commerciale (inquinamento atmosferico e acustico).

Questa scelta ha consentito quindi di ubicare le tipologie più basse (le 2 case a schiera e la villa bifamiliare, oggetto della presente perizia) all'interno del lotto, ovvero in posizione più riparata e protetta.

L'accesso pedonale e carrabile agli edifici residenziali avviene tramite un cancello sito su via Marconi, asse di sezione modesta perpendicolare alla Statale. Un'unica rampa carrabile conduce mediante una pendenza accessibile al piano interrato, dove trovano spazio tutte le autorimesse, oltre a un piccolo deposito privato. Il corridoio di distribuzione dei box è pavimentato con un liscio di cemento, mentre i portoni dei box sono in lamiera di ferro con ampie feritoie per l'aerazione. Il piano interrato, considerato le sue dimensioni, presenta n. 3 vie di fuga dislocate lungo il percorso, con scale esterne antiincendio che conducono ai vialetti pedonali interni al complesso residenziale. Tali vialetti, ovviamente ubicati al piano terra, permettono la distribuzione degli accessi ai vari corpi edilizi. I percorsi pedonali presentano una pavimentazione in quadrotti prefabbricati in calcestruzzo da esterni, delimitati da cordoli in cls, e sono fiancheggiati da gradevoli aiuole verdi (prato e cespugli bassi) dotate di impianto automatico di irrigazione. L'illuminazione esterna è garantita da una sequenza di lampioni cilindrici in alluminio colore naturale, ad altezza uomo.

La villa bifamiliare ("F" - **di cui ai Subb. 106 e 107**) in oggetto è dunque ubicata in prossimità del confine nord del lotto, ovvero sul lato opposto al fronte strada. Le due unità si distribuiscono su due livelli, con la zona giorno al piano terra (oltre ad ampio porticato e area scoperta esclusiva) e zona notte al piano primo, oltre a un deposito occasionale al terzo livello fuori terra.

La villa bifamiliare non è stata ultimata, anzi sono state edificate solo la struttura portante in setti di laterizio, i tramezzi divisorii, la struttura di copertura in laterocemento, una parte della quale (la più bassa) presenta un insolito andamento curvilineo, e il manto impermeabile in tegole di laterizio – oltre agli intonaci esterni; restano dunque da ultimare le opere relative agli impianti tecnologici, le finiture (pavimenti e relativi sottofondi, rivestimenti, intonaci interni, tinteggiature, i serramenti esterni ed interni).

Lo stato di conservazione dell'immobile, nonostante il lungo periodo di stallo e di inutilizzo, è tutto sommato discreto; a giudizio dello scrivente dovranno essere previste alcune opere quali una ripresa della verniciatura del legname di copertura, che appare sfiorita soprattutto nelle parti esterne, e le tinteggiature esterne.

L'ulteriore unità residenziale - di cui al **Sub. 76** - fa invece parte di una delle due palazzine gemelle, originariamente individuate con le lettere "A" e "B".

Esse sono disposte su tre livelli fuori terra per un totale di n. 6 alloggi per ognuna di esse: lo schema distributivo, alquanto semplice, prevede due appartamenti identici e simmetrici rispetto al vanoscala centrale, composti da un soggiorno, una cucina abitabile, un disimpegno, un bagno, una lavanderia e due camere da letto, oltre a due logge coperte. L'altezza interna dei locali è pari a mt. 2,70. Tutti gli alloggi dispongono di una piccola cantina al piano interrato, raggiungibile mediante il vanoscala

condominiale. Le finiture esterne delle due palazzine comprendono un intonaco a base di calce idraulica, una tinteggiatura esterna al quarzo in colore giallo ocra, davanzali in serizzo, tapparelle in pvc colore grigio tortora, serramenti in legno laccato colore grigio tortora. Le finiture interne degli appartamenti sono di tipo medio: i pavimenti delle zone giorno sono in piastrelle di gres porcellanato (formato 30*30 cm), mentre quelli delle zone notte in listelli di parquet essenza iroko, posati a correre; i serramenti interni sono in legno tamburato in tinta noce medio, i rivestimenti dei bagni e della cucina in gres porcellanato (20*20 e/o 10*10 cm), gli zoccolini battiscopa in legno ramino. Gli impianti tecnologici sono a norma di legge, e prevedono una caldaia a tiraggio forzato di marca Baxi, radiatori in alluminio Irsap del tipo a colonne di sezione cilindrica, frutti dell'impianto elettrico di marca Vimar nero lucido, citofono, prese tv e telefono in soggiorno e nella camera matrimoniale. Non sono state previste le predisposizioni per l'impianto di antifurto e nemmeno per la climatizzazione dell'aria. Gli edifici sono dotati di ascensore di marca Kone.

CONSIDERAZIONI UTILI ALLA STIMA

Il centro di Monticelli d'Ongina è situato sulla direttrice Piacenza-Cremona, città dalle quali dista rispettivamente 25 e 14 km. La discreta accessibilità da parte di autoveicoli, la buona disponibilità di parcheggi, la vicinanza alle direttrici del traffico locale e nazionale (i caselli autostradali di Caorso e Castelvetro Piacentino distano rispettivamente 7 e 6 km) costituiscono elementi in grado di determinare l'appetibilità dell'immobile in oggetto dal punto di vista commerciale.

Tuttavia, un'analisi puntuale del mercato immobiliare aveva già nel 2008 evidenziato l'esistenza di un surplus nell'offerta di fabbricati aventi simili caratteristiche all'interno della stessa zona, a fronte di una domanda che appariva in fase di stallo. Uno stallo che in tempi più recenti si è addirittura acuito, così come documentato da una fitta pubblicistica sul tema della crisi del mercato immobiliare e sulla cosiddetta bolla speculativa. La recente, timida, ripresa è relativa solo ad alcune tipologie residenziali specifiche, spesso di taglio inferiore.

Una considerazione da ritenersi importante ai fini della presente relazione è quella relativa al rapido "invecchiamento" non solo dell'unità residenziale già completata, ma anche della struttura erigenda, ovvero la villa bifamiliare: se la questione relativa alle strutture portanti (ovvero: la loro corrispondenza o meno alla più recente normativa antisismica) meriterebbe un'analisi più approfondita, è certo che i pacchetti dell'isolamento termico (le murature perimetrali in laterizio tipo Poroton presentano una controparete in mattoni forati e uno strato intermedio in sughero di 5-6 cm, ovvero la metà circa di quanto oggi richiesto), essendo infatti stati concepiti in un periodo nel quale vigevano normative assai meno rigide; e pertanto difficilmente le due unità in oggetto, una volta completate, potranno rispondere a una classe energetica elevata (una delle sottocategorie della "A", o anche una "B"), nemmeno con l'inserimento di serramenti esterni e di impianti tecnologici (ad esempio: generatore in pompa di calore, impianto di ventilazione meccanica e fotovoltaico) di alta o altissima qualità, e dunque assai onerosi.



Vedute interne della villa bifamiliare "F"

In ultima analisi, il mercato immobiliare a Monticelli d'Ongina presenta tuttora caratteristiche di autosufficienza, rivolgendosi quasi esclusivamente ai già residenti. Il centro non sembra infatti possedere la stessa capacità di attrazione della vicina Castelvetro, sulla quale si riversa invece una discreta domanda di residenza in uscita dalla vicinissima Cremona, o di Caorso, più vicina a Piacenza. Inoltre, è possibile ribadire che l'intervento di riqualificazione dell'ex-Complesso De Rica, pur presentando scelte tipologiche ed architettoniche anche raffinate oltre che finiture di livello medio, non sia stato particolarmente apprezzato dal pubblico, poco avvezzo probabilmente a forme geometriche inconsuete.

Un'ulteriore rilievo può essere fatto, a giudizio dello scrivente, sull'elevato numero di autorimesse presenti nel complesso: ben 68 per 32 alloggi, per una media persino superiore a 2 autorimesse per ogni singolo appartamento. Un numero che appare francamente esagerato, dal momento che in un centro di modeste dimensioni (qual è Monticelli d'Ongina) non si verifica un'emergenza parcheggi paragonabile a quella delle città maggiori, e che sostanzialmente nei paraggi non è difficile trovare un posto auto gratuito, seppur scoperto e non sorvegliato.

Ciò interessa ai fini della presente relazione, in quanto restano ancora in capo a Edil i seguenti 7 box:

- **Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 27, p. S1, Cat. C6**
- **Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 42, p. S1, Cat. C6**
- **Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 43, p. S1, Cat. C6**
- **Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 47, p. S1, Cat. C6**
- **Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 54, p. S1, Cat. C6**
- **Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 55, p. S1, Cat. C6**
- **Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 64, p. S1, Cat. C6**

**NB: Nella valutazione delle singole unità immobiliari, lo scrivente ha tenuto in debito conto le considerazioni sopra esposte.*

Per il conteggio delle superfici commerciali delle singole unità commerciali, lo scrivente ha utilizzato i seguenti coefficienti:

- *cantina 25%*
- *terrazzo 25%*
- *loggia 33%*
- *deposito occasionale 33%*
- *area esterna di proprietà esclusiva: valutazione a corpo solo per le tipologie in palazzina; viceversa, per le schiere e la bifamiliare essa è considerata conglobata nel valore dell'immobile.*

STIMA DEGLI IMMOBILI

Pertanto, alla luce di tutto ciò, lo scrivente attribuisce ai beni oggetto della presente stima il seguente valore, riferito alla data 08.11.2017:

- Autorimessa al piano interrato, censita al N.C.E.U. del Comune di Monticelli d'Ongina al **Fg. 10, Mapp. 1085, Sub. 27**, p. S1, Cat. C6, Cl. 7, Cons. 13, Sup. Cat. mq. 15, Rendita Euro 57,74. Millesimi di proprietà 1,91.
a corpo € 5.000,00
- Autorimessa al piano interrato, censita al N.C.E.U. del Comune di Monticelli d'Ongina al **Fg. 10, Mapp. 1085, Sub. 42**, p. S1, Cat. C6, Cl. 7, Cons. 15, Sup. Cat. mq. 17, Rendita Euro 66,62. Millesimi di proprietà 2,18.
a corpo € 6.000,00
- Autorimessa al piano interrato, censita al N.C.E.U. del Comune di Monticelli d'Ongina al **Fg. 10, Mapp. 1085, Sub. 43**, p. S1, Cat.

C6, Cl. 7, Cons. 15, Sup. Cat. mq. 17, Rendita Euro 66,62.
Millesimi di proprietà 1,91.

a corpo € 6.000,00

→ Autorimessa al piano interrato, censita al N.C.E.U. del Comune di Monticelli d'Ongina al **Fg. 10, Mapp. 1085, Sub. 47**, p. S1, Cat. C6, Cl. 7, Cons. 15, Sup. Cat. mq. 17, Rendita Euro 66,62. Millesimi di proprietà 1,91.

a corpo € 6.000,00

→ Autorimessa al piano interrato, censita al N.C.E.U. del Comune di Monticelli d'Ongina al **Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 54**, p. S1, Cat. C6. Millesimi di proprietà 7,58.

a corpo € 9.000,00

→ Autorimessa al piano interrato, censita al N.C.E.U. del Comune di Monticelli d'Ongina al **Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 55**, p. S1, Cat. C6. Millesimi di proprietà 6,15.

a corpo € 10.000,00

→ Autorimessa al piano interrato, censita al N.C.E.U. del Comune di Monticelli d'Ongina al **Fg. 10, Mapp. 1085, Sub. 64**, p. S1, Cat. C6, Cl. 7, Cons. 29, Sup. Cat. mq. 32, Rendita Euro 128,80. Millesimi di proprietà 4,25.

a corpo € 10.000,00

→ Appartamento sito al piano terra della palazzina "A", costituito da soggiorno, cucina abitabile, n. 3 camere da letto, bagno, lavanderia e n. 2 logge coperte, oltre a piccola cantina al piano interrato, il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 102,50, censito al N.C.E.U. del Comune di Monticelli d'Ongina al **Fg. 10, Mapp. 1085, Sub. 76**, p. S1-T, Cat. A02, Cl. 3, Cons. 5,5, Sup. Cat. Mq. 102, Rendita Euro 383,47. Millesimi di proprietà 20,54.

$\text{mq. } 102,50 * 1.000,00 \text{ €/mq.} = \textbf{€ 102.500,00}$

→ Unità abitativa in villa bifamiliare "F", costituita da soggiorno, cucina abitabile, doppi servizi, due camere da letto con rispettive cabine armadio, ampio deposito occasionale al piano sottotetto, oltre a due porticati e area scoperta di proprietà esclusiva, per una superficie commerciale pari a mq. 187,50, il tutto al rustico, censita al N.C.E.U. del Comune di Monticelli d'Ongina al **Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 106**, p. S1-T-1-2, Cat. F3. Millesimi di proprietà 57,80.

mq. 187,50 * 500,00 €/mq. = **€ 93.750,00**

- Unità abitativa in villa bifamiliare "F", costituita da soggiorno, cucina abitabile, doppi servizi, due camere da letto con rispettive cabine armadio, ampio deposito occasionale al piano sottotetto, oltre a due porticati e area scoperta di proprietà esclusiva, per una superficie commerciale pari a mq. 187,50, il tutto al rustico, censita al N.C.E.U. del Comune di Monticelli d'Ongina al **Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 107**, p. S1-T-1-2, Cat. F3. Millesimi di proprietà 54,58.

mq. 187,50 * 500,00 €/mq. = **€ 93.750,00**

- Area urbana censita al N.C.E.U. del Comune di Monticelli d'Ongina al Fg. 20, Mapp. 1085, Sub. 108, p. T, Cat. F01, Area Urbana di mq. 14.

senza valore

- Area urbana censita al N.C.E.U. del Comune di Monticelli d'Ongina al Fg. 20, Mapp. 1087, Sub. 1, p. T, Cat. Area Urbana, Sup. Cat. mq. 25 (proprietà per 38573276/100000000).

senza valore

*** Le visure catastali effettuate dallo scrivente in data 08.11.2017 evidenziano anche un box censito al Fg. 20 Mapp. 1099 Sub. 5 (Ex Mapp. 892) [Cat. C6, Cl. 6, Cons. 30 mq, Rendita Euro 113,10], il quale però è stato demolito durante la fase di allestimento del cantiere e il quale sedime è stato fuso nell'area urbana di cui sopra, come hanno già confermato le dichiarazioni del Rag. Luigi Bolzani, ex-vice Amministratore Delegato della Ditta Edilsuolo S.p.A.*

TOTALE GENERALE € 342.000,00

(Trecentoquarantaduemila/00 Euro)

Lo scrivente suggerisce inoltre la possibilità di abbattere ulteriormente il valore sino a **€ 100.000,00** (Centomila/00) in caso di vendita abbinata di n. 1 alloggio (in cordo di costruzione) della bifamiliare "F" e della relativa sottostante autorimessa già ultimata [Subb. 106+55 e Subb. 107+54].

La presente relazione è chiusa in Piacenza, in data 08 novembre 2017.

Il tecnico incaricato
Arch. Giovanni Battista Menzani

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

**GIOVANNI BATTISTA
MENZANI**
Architetto **301**