

PERIZIA DI STIMA
del complesso immobiliare sito in
Piacenza via Emilia Parmense, 202

Per incarico della ditta proprietaria AGRICAR Spa, il sottoscritto Ing. Giancarlo Faroni, con Studio in Brescia via Foppa 3, iscritto all'Ordine professionale provinciale con n°1237, ha proceduto a sopralluogo e alle opportune ricognizioni documentali per la determinazione del valore commerciale del complesso in epigrafe, completo dei suoi impianti "civili" fissi, alla data del 31 agosto 2013, per altro invariato ad oggi.

1. Ubicazione

Il compendio immobiliare in rassegna è localizzato in zona periferia Sud-Est dell'abitato di Piacenza, fronteggiante via Emilia Parmense verso Sud-Ovest, confinante per i restanti lati con aree a destinazione produttiva/commerciale.

Il contesto insediativo è quindi periferico produttivo, in prossimità del centro cittadino, da questo raggiungibile in pochi minuti.

Piacenza è una realtà insediativa di oltre 100.000 abitanti e la proprietà in rassegna si colloca in uno dei maggiori poli a prevalenza produttiva-commerciale all'interno del territorio municipale.

L'accesso alla proprietà è posto in angolo Sud-Est della stessa, dalla già menzionata via Emilia Parmense in prossimità di uno degli snodi della Tangenziale Sud nel perimetro comunale.

2. Risultanze catastali

Al Catasto Terreni di Piacenza risultano allibrate le seguenti particelle del foglio 95

- mapp. 102 di 390 m²
- mapp. 226 di 3.455 m²
- mapp. 229 di 2.158 m².

Dette particelle sono di proprietà della ditta AGRICAR Spa. La medesima ditta risulta iscritta al Catasto Fabbricati di Piacenza quale proprietaria delle seguenti unità immobiliari, sempre distinte al foglio 95

- mapp. 102 sub 2 A2 Cl.3 di 6 vani RC 387,34 €
- mapp. 72/3-102/5-226/3 D1 RC 23.392,00 €.

Lo scrivente ha rilevato una sostanziale conformità catastale con lo stato dei luoghi, salvo la necessità di aggiornamenti connessi ad aspetti distributivi interni; precisa che non trova corrispondenza in mappa il riferimento al mappale 72 per l'unità classata in D1.

3. Destinazione urbanistica

La proprietà individuata nel precedente paragrafo risulta classificata nel vigente Piano Regolatore Generale (PRG) di Piacenza all'interno del perimetro del centro abitato, come tessuto produttivo polifunzionale.

In detta zona sono ammesse la funzione commerciale (al dettaglio e all'ingrosso), pubblici esercizi, artigianato di servizio e produttivo, depositi e magazzini, alberghi e motel.

L'edificazione è ammessa con superficie utile nel limite del 50% del fondo.

4. Legittimità edilizia

La legittimità dell'edificato è dal sottoscritto presunta sulla base delle indicazioni della Proprietà, in relazione alle autorizzazioni edilizie richiamate all'atto di compravendita del 22/06/2004.

5. Descrizione

Trattasi di lotto parzialmente recintato con piazzali asfaltati e sussistenti edifici, il tutto in buono stato di conservazione.

L'edificato si compone di due corpi di fabbrica:

- l'edificio denominato E (mapp. 102/5 parte), attualmente inutilizzato, era adibito a deposito-esposizione veicoli;
- l'edificio denominato F (mapp. 102/2-5 parte) si articola su due livelli, destinati ad uso ufficio e parzialmente residenziale di custodia.

L'edificio E si compone di una struttura in calcestruzzo armato con copertura a volte rialzate con finestrature tipo shed, impermeabilizzate con guaine verniciate "argentate"; i prospetti esterni sono caratterizzati da tamponamenti in laterizio a vista e finestre a nastro.

Lo spazio interno si presenta in discreto stato conservativo con finiture al civile (pavimentazione in grés rosso), ma non riscaldato.

L'edificio F si compone di una struttura in calcestruzzo gettato in opera, con tamponamenti esterni in laterizio a vista e serramenti in alluminio.

Il piano terreno è articolato in spazi per uso uffici con corridoi e atri di distribuzione; le finiture sono complessivamente di buona qualità (pavimentazione in granito per gli spazi comuni, in ceramica negli uffici, controsoffittature).

Il piano primo è parte adibito ad uffici, comunicanti con il piano terra, e parte ad abitazione di servizio, il tutto con grado di finitura proporzionato a quello del piano terra.

6. **Consistenza**

Per i fini estimativi del presente elaborato, rilevano le seguenti metrature, derivate da misurazione sulle planimetrie catastali:

- Edificio E (sub. 5 parte)	m ²	3.646
- Edificio F		
Uffici (sub. 5 parte)	m ²	585
Abitazione (sub. 2)	m ²	135.

L'edificabilità della proprietà è esaurita dagli edifici sussistenti.

7. **Valori unitari di riferimento**

I parametri unitari da applicare alla consistenza di cui al precedente paragrafo, per la stima del valore corrente del compendio immobiliare in rassegna, devono tenere conto

- della collocazione in una zona di interesse industriale/commerciale;
- dell'andamento del mercato attuale.

Il sottoscritto seleziona i seguenti valori unitari di riferimento, ricomprendendo negli stessi l'incidenza degli accessori esterni (piazzali, recinzioni, ecc.,) e degli impianti "civili" fissi:

- Edificio E (deposito veicoli) 800 €/m²
- Edificio F (uffici/abitazione) 1.750 €/m².

8. **Stima**

Applicando alla consistenza esposta al paragrafo 6. i valori unitari individuati al precedente paragrafo 7., lo scrivente stima il valore del complesso immobiliare industriale sito in Piacenza via Emilia Parmense 202 di proprietà della ditta AGRICAR Spa come segue, naturalmente nell'ipotesi della sua piena disponibilità e commerciabilità:

<u>Edificio E:</u>	m ² 3.646 x	800 €/m ² =	2.916.800 €
<u>Edificio F:</u>	m ² 720 x	1.750 €/m ² =	1.260.000 €
			<hr/>
	Totale		4.176.800 €.

9. **Elenco allegati**

- Localizzazione
- Estratto mappa
- Visura CT mapp. 102
- Visura CT mapp. 226
- Visura CT mapp. 229
- Visura CF mapp. 102/2
- Visura CF mapp. 72/3 - 102/5 – 226/3
- Planimetria CF mapp. 102/2

- Planimetria CF mapp. 72/3 - 102/5 - 226/3
- Estratto cartografia e legenda PRG
- Estratto NTA/PRG
- Planimetria con individuazione della denominazione degli edifici
nel comparto
- Riprese fotografiche

Brescia, 4 novembre 2013

In fede