

giovanni
battista
menzani
architetto

via sforza pallavicino, 1 – 29121 piacenza
t. 0523.010964 – f. 0523.010965 – m. 335.6342412
gbmenzani@gmail.com
PEC: giovannibattista.menzani@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PIACENZA SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento di **RETTIFICA ORSINA S.r.l.** dichiarato con sentenza N. 4/2015 dal Tribunale di Piacenza.

RETTIFICA ORSINA S.r.l. o L.T.D.

St. John Street 145-57 (stradario 00706), Londra, Gran Bretagna

C.F./P.I.: 0072150335

Giudice Delegato: Dott. Maurizio Boselli

Curatore: Dott. Alberto Valentini

Al sottoscritto Giovanni Battista Menzani, nato a Piacenza il 03.10.1968, con studio in Piacenza via Sforza Pallavicino n. 1, iscritto al n. 301 dell'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Piacenza, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Piacenza, è stato conferito l'incarico di riferire, in qualità di esperto, sulla consistenza e sulla valutazione dei beni - riferita alla data del 30.06.2015 - di proprietà della società in epigrafe.

In data 15 giugno 2015 il sottoscritto prestava giuramento di rito.

Eseguiti i sopralluoghi in data 15 giugno, e successivamente in data 28 settembre, 29 settembre e 06 ottobre 2015, in esecuzione all'incarico affidatogli espone quanto in appresso.

PREMESSA: IDENTIFICAZIONE DEL PATRIMONIO DELLA SOCIETA' FALLITA IN LIQUIDAZIONE.

Sulla base degli accertamenti effettuati si è rilevato che i beni immobili e mobili di proprietà della ditta RETTIFICA ORSINA S.r.l. consistono in:

- * A: N. 1 fabbricato a uso artigianale industriale sito in Alessandria (AL), Zona Industriale D3, in via dell'Industria nn. 5/7;
- * B: N. 2 fabbricati a uso artigianale industriale sito in Piacenza (PC), Zona Industriale Orsina, via Contestabili n. 10-12;
- * C: Attrezzature e macchine da cantiere presso sede di Alessandria, via Dell'Industria nn. 5/7;
- * D: Attrezzature e macchine da cantiere presso sede di Piacenza, Zona Industriale Orsina, via Contestabili nn. 10-12;
- * E: Mobili da ufficio, attrezzature hardware e telefonia presso sede di Alessandria, via Dell'Industria nn. 5/7;
- * F: Mobili da ufficio, attrezzature hardware e telefonia presso sede di Piacenza, Zona Industriale Orsina, via Contestabili nn. 10-12;
- * G: Automezzi e autoveicoli.

A

FABBRICATO A USO ARTIGIANALE-INDUSTRIALE SITO AD ALESSANDRIA (AL), ZONA INDUSTRIALE "D3", VIA DELL'INDUSTRIA NN. 5/7

A.1.1

Identificazione catastale

L'immobile in oggetto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Alessandria (AL) in capo alla ditta RETTIFICA ORSINA LTD, con sede in Gran Bretagna-Irlanda N., C.F. 91107660333, proprietaria per 1/1, come segue:

- **Fg. 119, Mapp. 912, Sub. 3**, Cat. D/7, Rendita € 2.178,00 – Via dell'Industria nn. 5/7, P. T-1
*(*Variazione toponomastica derivante da aggiornamento del 28.04.2015 n. 42918.1/2015 in atti dal 28.04.2015 Prot. AL0095950*
***Variazione nel classamento del 02.03.2007 n. 4854.1/2007 in atti dal 02.03.2007 Prot. AL0060394*
****Ultimazione di fabbricato urbano del 14.12.2006 n. 29285.1/2006 in atti dal 14.12.2006 Prot. AL0223277*
*****Costituzione del 16.06.2005 n. 1673.1/2005 in atti dal 16.06.2005 Prot. AL0100409*

Il fabbricato insiste su una porzione - la cui superficie catastale è pari a 880,00 mq [NB_misura reale: circa 925 mq] - di una particella censita al N.C.T. del Comune di Alessandria (AL) al Fg. 119, Mapp. 912, Ente urbano, Ha 0.46.26, senza redditi (Tipo Mappale del 08.06.2005 n. 93473.1/2005 in atti dal 08.06.2005 Prot. AL0093473). [NB_Derivante da Mapp. 870, di medesime dimensioni].

Atto di compravendita Notaio Dott. Giuseppe Mussa del 02.08.2005 Rep. N. 113.329 Racc. 28.376. Venditore: BUILD S.r.l., P.I. 020447450065, trascritto ad Alessandria in data 04.08.2006 ai **nn. 4.550/7.762**.

Il terreno edificabile pervenne a BUILD S.r.l. da La Parmigiana S.r.l., P.I. 01664460068, con atto di compravendita Notaio Dott. G. Mussa in data 23.07.2004, Rep. 108.935, Racc. 26.799, registrato ad Alessandria in data 30.07.2004 al n. 3031 serie 1t, trascritto ad Alessandria in data 30.07.2004 ai **nn. 4.716/7.333**.

La Parmigiana S.r.l. acquistò a sua volta da NUOVA D3 S.p.A., P.I. 01887270062, con atto di compravendita Notaio Dott. Luciano Mariano in data 14.01.2003, Rep. 95.639, Racc. 10.671, trascritto ad Alessandria in data 06.02.2003 ai **nn. 1.047/706**.

La NUOVA D3 acquistò da Comune di Alessandria, C.F. 00429440068, con atto di compravendita Notaio Dott. Luciano Mariano in data 03.10.2002, Rep. 92.925, in seguito a Delibera n. 151/247/111.106 del 30.09.2002 e a Delibera del Consiglio Comunale n. 133/105.883 del 19.07.2001 per ampliamento e cessione immobili in Zona Artigianale D3.

La planimetria depositata in catasto è conforme allo stato di fatto dell'immobile.

A.1.2

Confini

Il compendio immobiliare confina in circondario con Mapp. 872, 896, 927, 886 e 928 (strada pubblica). L'unità in oggetto confina con i Subb. 4 e 5 dello stesso Mappale (vedasi la Dimostrazione grafica dei subalterni e l'Elenco dei Subalterni assegnati rilasciati dall'Ufficio del Territorio di Alessandria in data 30.07.2015).

A.2

Descrizione sommaria del complesso immobiliare

L'immobile di cui al punto A) è una porzione di capannone prefabbricato di tipo industriale - composta da un'ampia officina con locale lavatrice e soppalco metallico destinato a sgombero, oltre a un magazzino su due livelli, un ufficio e i servizi/spogliatoio verso l'ingresso - con relativo sedime e porzione di area scoperta di pertinenza esclusiva.

L'immobile presenta una struttura portante prefabbricata in calcestruzzo armato e pannelli di tamponamento con finitura esterna a ghiaietto di fiume lavato, struttura di copertura con capriate con calcestruzzo armato precompresso, copertura a due falde contrapposte con tegoli grecati (con interposto un opportuno materassino isolante).

Gli interni presentano una pavimentazione in battuto di cemento. La zona uffici presenta una struttura metallica e pannelli in cartongesso; il soppalco è stato realizzato con struttura metallica (portata 1.000 Kg/mq), così come il magazzino, del tipo leggero e autoportante. Gli impianti tecnologici, di recente realizzazione, sono a norma di legge, così come si deduce dalle certificazioni di conformità redatte da Cona Nunzio in data 15.07.2006 (impianto elettrico) e da Bocchio Fabio in data 20.07.2006 (impianto termico e gas); in particolare, quest'ultimo consta di n. 2 Termosplit con generatore esterno con potenza pari a 34.7 kw cadauno, oltre a n. 4 radiatori a gas per i locali accessori (la potenza di quello dell'ufficio è pari a 5 kw, gli altri 3 kw). Sulla copertura dell'immobile sono stati collocati nel 2010 (vedi D.I.A. nel paragrafo successivo) dei pannelli fotovoltaici per una potenza complessiva pari a 25.30 Kwp (*orientamento sud-est, inclinazione 7°, rendimento pannelli 13,8%, rendimento impianto 75% - dati ricavati dalla relazione tecnica allegata alla pratica urbanistica*). I serramenti esterni sono in alluminio colore antracite, oltre a finestre a nastro di tipo industriale (con taglio verticale a "lamelle" nel caso di quelli fissi, orizzontali le porzioni apribili) su tutto il perimetro dell'edificio.



Due vedute generali del fabbricato, prospetto principale su via dell'Industria



NELL'ALTRA PAGINA:
Tre vedute esterne dell'unità immobiliare in oggetto

SOTTO:
Otto vedute interne dell'unità immobiliare in oggetto

[1,2: Officina e soppalco per sgombero, in primo piano (2) la zona lavatrice
3: Copertura mobile esterna in PVC
4,5,6: Magazzino d'ingresso su due livelli
7,8: Ufficio]



L'area esterna è pavimentata con autobloccanti effetto cemento. Le recinzioni esterne sono in grigliato zincato su un muretto in c.a.; gli accessi - quello pedonale è largo 1,20 mt mentre quello carrabile è dotato di un cancello scorrevole motorizzato di 5,00 mt - sono adiacenti a uno spiazzo inghiaiato non recintato, a sua volta accessibile da via dell'Industria: lo spazio di manovra è ampio e comodo, tuttavia l'arretramento del fabbricato rispetto la via pubblica lo penalizza dal punto di vista commerciale, in termini di visibilità ed esposizione.

Lo scrivente C.T.U. precisa che sono comprese nella stima dell'unità immobiliare una serie di scaffalature per il magazzino dei pezzi di ricambio, oggi situate all'ingresso dell'immobile, su due livelli, per un totale di 96 metri lineari (altezza complessiva su due livelli pari a circa 5,50 mt; per un totale mq 530,75 circa), e relativo banco vendita.

L'unità immobiliare detiene 187,90 millesimi delle proprietà comuni. Inoltre, negli atti di compravendita è esplicitato che ogni porzione immobiliare ha il carico della manutenzione proporzionalmente alla lunghezza delle condutture interrate di sua pertinenza.

A.3.1

Regolarità urbanistica

L'immobile è stato edificato in forza di **Permesso di Costruire n. 697** per opere di *Nuova Costruzione di fabbricato destinato a deposito (a destinazione artigianale e non commerciale)* intestato a BUILD S.r.l. e rilasciato dal Comune di Alessandria (Al) in data **25.11.2004**, con Inizio Lavori in data **25.01.2005 (Prot. 8.840/2.163)** dell'01.02.2005), e in forza di successiva Variante non onerosa con **Permesso di Costruire n. 287** rilasciato dal Comune di Alessandria (Al) in data **23.06.2005**, con la quale essenzialmente è stata ridotta la superficie del fabbricato di circa 40,00 mq - oltre a limitate modifiche interne.

La Fine Lavori è avvenuta in data **28.06.2005**, protocollata in data 29.06.2005 (**Prot. 52.273/15.217**) e rettifica per **fine lavori parziale** in data 27.07.2006 (Prot. 19.390): mancavano in tale data infatti le finiture, i serramenti interni ed esterni e gli impianti tecnologici. Il collaudo strutturale è stato depositato presso il Comune di Alessandria in data 01.06.2006 (Prot. 044-06).

(La Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione era stata stipulata in data 26.11.2001 Notaio Dott. Luciano Mariano, Rep. 83.598/9.165, registrazione ad Alessandria in data 05.12.2001 al n. 3726 serie 1, trascrizione ad Alessandria in data 21.12.2001 ai nn. 10.083/6.842).

In seguito il nuovo proprietario RETTIFICA ORSINA S.r.l. ha completato le finiture e gli impianti tecnologici mancanti in forza di **Denuncia di Inizio Attività n. D66087** del **10.04.2006** per *Ristrutturazione edilizia per adeguamento all'attività di rettifica motori e di commercializzazione di ricambi per motori per autoveicoli*. La Fine Lavori è avvenuta in data **10.12.2006** (Prot. 97.877/31.555 del 18.12.2006).

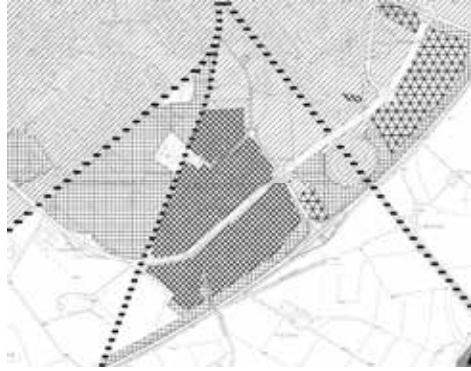
In data 18.01.2007 il Comune di Alessandria ha rilasciato il **Certificato di Agibilità/Usabilità n. 8/2007 (Prot. 1742)**.

Successivamente, in data 06.12.2010 viene protocollata la **Comunicazione di Attività Edilizia Libera** per opere di Manutenzione Straordinaria (ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i., art. 6 comma 2°) **n. 106.323** del **06.12.2010** per l'installazione di pannelli fotovoltaici in copertura.

A.3.2

Analisi degli strumenti urbanistici in vigore

Il P.R.G. vigente classifica il lotto in oggetto tra le ZONE INDUSTRIALI, tra le principali aree produttive.



Estratto di P.R.G.

A.4 **Stato di possesso dei beni**

L'unità immobiliare di cui sopra risulta nella disponibilità della ditta RETTIFICA ORSINA ALESSANDRIA DI MARTINATI DAVIDE, P.I. 02336370065, in forza di contratto d'affitto d'azienda stipulato presso Notaio Dott. Giuseppe Mussa in data 21.07.2011 (Rep. 125.412; Racc. 35.833), con canone mensile originariamente pari a € 4.000,00 - oltre a I.V.A. - poi ridotto a € 2.500,00 (€ 1.700,00 oltre a I.V.A. per l'immobile e € 800,00 per i beni strumentali e arredi rimasti di proprietà del locatore) in virtù dell'acquisto da parte del locatario di alcuni beni di proprietà del locatore, giusta fattura n. 1210 del 02.11.2012.

NB_L'affitto d'azienda riguarda anche le attrezzature e le macchine di cui al punto C) e i mobili ufficio, attrezzature hardware e telefonia di cui al punto E).

Contratto registrato ad Alessandria in data 25.07.2011, con durata pari a n. 4 anni a partire dal 01.08.2011 e rinnovo tacito di n. 2 anni e così, di seguito, per i periodi successivi; se ne deduce che l'attuale scadenza è il 31.07.2017.

A.5 **Altre formalità, vincoli o oneri, gravanti sui beni**

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 07.08.2007**, Notaio Dott. Grazia Annunziata, Rep. n. 12.372/4.170, iscritta ad Alessandria con nota del 10.08.2007 ai N.ri **7.695 R.G./1.774 R.P.** a favore di BANCO DI SICILIA S.p.A., C.F. 05102070827 con sede a Palermo, e contro RETTIFICA ORSINA S.r.l.

Per mezzo del suddetto atto veniva iscritta ipoteca su capitale complessivo pari a € 400.000,00 (ipoteca pari a € 600.000,00, durata 15 anni) sugli immobili descritti al N.C.E.U. del Comune di Alessandria come segue (quota di proprietà 1/1):

- Fg. 119, Mapp. 912 Sub. 3.

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 21.09.2010**, Notaio Dott. Grazia Annunziata, Rep. n. 17.336/7.919, iscritta ad Alessandria con nota del 23.09.2010 ai N.ri **7.347 R.G./1.583 R.P.** a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A., C.F. 02843911203 con sede a Bologna, e contro RETTIFICA ORSINA S.r.l.

Per mezzo del suddetto atto veniva iscritta ipoteca su capitale complessivo pari a € 90.000,00 (ipoteca pari a € 180.000,00, durata 15 anni 6 mesi) sugli immobili descritti al N.C.E.U. del Comune di Alessandria come segue (quota di proprietà 1/1):

- Fg. 119, Mapp. 912 Sub. 3.

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 31.05.2013**, Tribunale di Piacenza, Rep. n. 1.109/2013, iscritta ad Alessandria con nota del 22.07.2013 ai **N.ri 4.573 R.G./551 R.P.** a favore di

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., C.F. 09339391006 con sede a Roma e contro RETTIFICA ORSINA S.r.l.

Per mezzo del suddetto atto veniva iscritta ipoteca su capitale pari a € 215.150,97 (Totale € 300.000,00) sugli immobili descritti al N.C.E.U. del Comune di Alessandria come segue (quota di proprietà 1/1):

- Fig. 119, Mapp. 912 Sub. 3.

- **Trasferimento sede sociale del 07.06.2013**, Atto Notaio Dott. Eleuteri Gianluca Rep. n. 79.441/19.360, trascritto ad Alessandria con nota del 10.09.2013 ai **N.ri 5.537 R.G./4.079 R.P.**

- **Sentenza dichiarativa di fallimento del 22.01.2015**, Tribunale di Piacenza, Rep. n. 4/2015, trascritta ad Alessandria con nota del 02.03.2015 ai **N.ri 991 R.G./703 R.P.**, richiedente Dott. Alberto Valentini, Piacenza.

Unità negoziale: immobile descritti al N.C.E.U. del Comune di Alessandria (quota di proprietà 1/1) al Fig. 119, Mapp. 912 Sub. 3.

Soggetto a favore: Massa creditori del fallimento Rettifica Orsina S.r.l.

A.6

Determinazione delle superfici commerciali delle singole unità immobiliari

L'immobile - nel suo complesso - ha una sagoma rettangolare con i lati che misurano rispettivamente 24,70 e 82,50 mt, come si deduce dai progetti approvati; la porzione in oggetto presenta una sagoma anch'essa rettangolare con i lati che misurano rispettivamente 12,35 e 31,00 mt circa, per un totale di Superficie Coperta pari a 383,50 mq circa.

L'altezza interna del capannone misura 7,00 mt sotto capriata, quella dei vani accessori (ufficio, spogliatoi) 2,60 mt circa; il locale sgombero sul soppalco è alto 3,70 mt mentre il magazzino 3,95 mt; l'altezza sotto i soppalchi è pari a 2,85 mt.

Sul lato sud del fabbricato è stata posta una copertura mobile (autorizzata) con struttura portante in ferro zincato e manto in PVC colore bianco, con altezza massima pari a 5,70 mt e di superficie pari a circa 98,50 mq.

Ne consegue che l'area oggi scoperta è pari a circa:

$$\text{Mq } 925,00 - 383,50 - 98,50 = 443,00 \text{ mq ca}$$

La Superficie Lorda Commerciale dell'unità immobiliare risulta essere pari a:

$$\text{Mq } 383,50 + 98,50 * 0,20 + 24,00 + (52,00 + 76,00) * 0,40 = \mathbf{478,40 \text{ mq}}$$

Dove:

* *Superficie coperta: 383,50 mq*

* *Copertura mobile: 98,50 mq;*

* *Spogliatoio e servizi igienici al primo piano: 24,00 mq;*

* *Locale sgombero su soppalco: 52,00 mq*

* *Magazzino su soppalco: 76,00 mq*

A.7

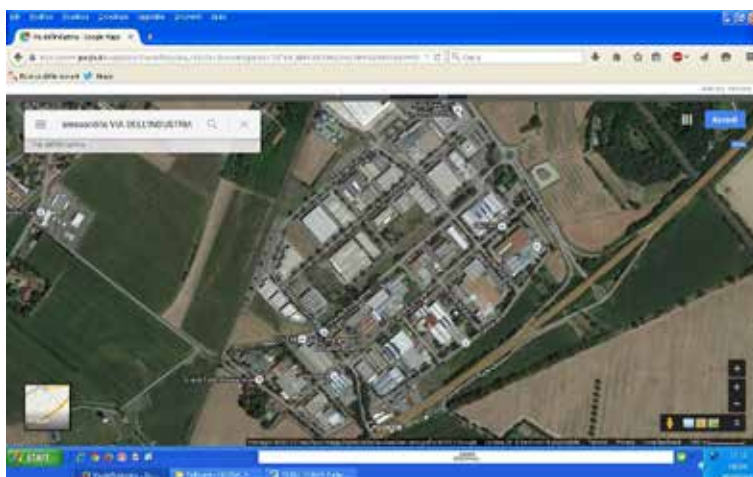
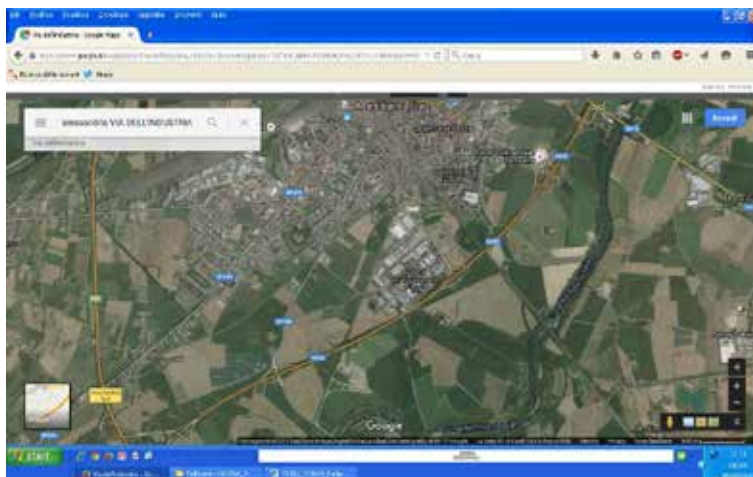
Stima delle unità immobiliari

Il criterio adottato dal sottoscritto per formulare una corretta valutazione degli immobili è quello del confronto con altri beni simili oggetto di recente trattativa o compravendita. A tal fine sono state esaminate e vagliate le quotazioni immobiliari relative a capannoni e immobili destinati a magazzino o

attività produttiva/industriale situati nella fascia periferica di Alessandria, in particolare nella zona dell'area industriale artigianale D3 e i quartieri prevalentemente a destinazione produttiva (San Michele, a nord-ovest, Casalbagliano a sud-ovest e il sobborgo Spinetta Marengo, a sud-est ma in posizione assai vicina all'area in oggetto, oltre a zone limitrofe, aventi caratteristiche simili per ciò che concerne tipologia costruttiva e finiture esterne e interne.

La situazione del mercato immobiliare è, come ampiamente risaputo, in generale di forte crisi. Nel caso dei capannoni a destinazione produttiva o a uso deposito, si può parlare di sostanziale stallo, derivato – oltre che dalla crisi economica – da un notevole eccesso di offerta rispetto alla domanda (quasi totalmente interna, nel caso del sistema produttivo della cittadina piemontese, a eccezione di quelle aree logistiche aventi una posizione strategica rispetto ad autostrade e ai principali assi di comunicazione) conseguente a sua volta dalla bolla speculativa databile al decennio scorso.

Il fabbricato in oggetto è ubicato in una zona adiacente al Forte della Ferrovia, scarsamente servita dai mezzi pubblici e caratterizzata dalla presenza di alcune attività, non lontana (circa 800 mt) dalla tangenziale Sud-est (SS. 30) e a 5 km circa dal casello autostradale Alessandria Sud (A26 Genova-Alessandria), oltre che a circa 11 km da quello di Alessandria Ovest (A21 Torino-Brescia). Esso dista circa 4,00 km dal centro cittadino, in direzione nord, così pure dalla stazione ferroviaria.



Due vedute aeree da GoogleEarth

E' stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio. Quest'ultimo, per le unità adibite alle destinazioni qui in oggetto (in normali condizioni di manutenzione) fissa i rispettivi range aggiornati al primo semestre del 2014:

* Per i capannoni industriali:

Suburbana/SOBBORGO SPINETTA MARENGO, tra i 225,00 e i 305,00 €/mq;

Periferica/SOBBORGHİ CASALBAGLIANO-CABANETTE- CANTALUPO, tra i 195,00 e i 265,00 €/mq;

Periferica/SOBBORGO SAN MICHELE, tra i 235,00 e i 305,00 €/mq.

* Per i capannoni tipici:

Suburbana/SOBBORGO SPINETTA MARENGO, tra i 245,00 e i 345,00 €/mq;

Periferica/SOBBORGHİ CASALBAGLIANO-CABANETTE- CANTALUPO, tra i 215,00 e i 285,00 €/mq;

Periferica/SOBBORGO SAN MICHELE, tra i 275,00 e i 390,00 €/mq.

Lo scrivente ha tenuto conto inoltre, nel formulare la sua stima, del contratto d'affitto in essere con scadenza a luglio 2017.

Lo scrivente ritiene assegnare un valore come segue:

Mq 478,40*400,00 €/mq = € 191.200,00, arrotondato a € 190.000,00

Valore complessivo delle unità immobiliari allo stato attuale (Punto A):

190.000,00 €

(Dicorsi Centonovantamila/00)

B

**N. 2 FABBRICATI A USO ARTIGIANALE-INDUSTRIALE
SITI A PIACENZA (PC), ZONA ARTIGIANALE "ORSINA",
VIA CONTESTABILI N. 10-12**

B.1.1

Identificazione catastale

Gli immobili in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Piacenza (PC) in capo alla ditta RETTIFICA ORSINA LTD, con sede in Gran Bretagna-Irlanda N., C.F. 91107660333, proprietaria per 1/1, come segue:

- A) **Fg. 23, Mapp. 602**, Cat. C/3, Cl. 4, Consistenza 438 mq, Rendita € 1.108,42 – Via Antonio Contestabili, P. T

*(*Variazione del 05.02.1991 n. 191/1991 in atti dal 24.05.1999 - Attribuzione di identificativo e classamento con progetto finalizzato
**Variazione del 01.01.1992 - Variazione del quadro tariffario)*

L'unità deriva dalla precedente particella P 4577 del 1982 in seguito a Costituzione del 10.11.1982 n. 4.577/1982 in atti dal 30.06.1987 (Mod. 58; Partita 1003065).

- B) **Fg. 23, Mapp. 610**, Cat. C/3, Cl. 5, Consistenza 626 mq, Rendita € 1.875,15 – Via Antonio Contestabili n. 12, P. T

*(*Variazione nel classamento del 19.02.2004 n. 475.1/2004 in atti dal 19.02.2004 Prot. PC0013392
**Variazione del 30.12.2002 n. 5502.1/2002 in atti dal 30.12.2002 - Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni;
variazione di toponomastica
*** Variazione del 01.01.1992 - Variazione del quadro tariffario
****Costituzione del 16.11.1982 n. 4604.1/1/1982 in atti dal 23.12.1991)*

Il fabbricato di cui al punto B.1.1.A insiste su una particella censita al N.C.T. del Comune di Piacenza (PC) al Fg. 23, Mapp. 602, Ente urbano, Ha 0.06.60, senza redditi (*Allineamento mappe del 12.10.2007 n. 61716.1/2007 in atti dal 12.10.2007 - Prot. PC0221371*).

Il fabbricato di cui al punto B.1.1.B insiste su una particella censita al N.C.T. del Comune di Piacenza (PC) al Fg. 23, Mapp. 610, Ente urbano, Ha 0.10.00, senza redditi (*Tipo mappale mappe del 27.11.2002 n. 4688.1/2002 in atti dal 27.11.2002 - Prot. 131824*).

Il fabbricato di cui al punto B.1.1.A pervenne alla ditta Rettifica Orsina S.r.l. (LTD) mediante Atto di trasformazione di società Notaio Dott. Massimo Toscani del 01.07.1991, voltura n. 3768.1/2007 in atti dal 09.07.2007 - Prot. PC0173975 Rep. 82235. In precedenza l'intestazione era in carico a Alborghetti Vincenzo, Calza Giuseppe, Molinari Vincenzo, Rettifica Orsina SNC di Calza Giuseppe & C., P.I. 00721530335.

L'immobile è stato edificato dalla suddetta ditta Rettifica Orsina SNC (1982).

Il fabbricato di cui al punto B.1.1.B pervenne (ancora in corso di costruzione) alla ditta Rettifica Orsina S.r.l. (LTD) dalla ditta Fin.invest con sede in Piacenza, P.I. 00907020333, mediante Atto di compravendita Notaio Dott. Francesco Astrua del 06.12.1991, Rep. 31.497 Racc. 7.167, trascritto a Piacenza ai **nn. 12.192/9.653**.

La ditta Fin.invest aveva acquistato il fabbricato (ancora in corso di costruzione) da Calza Giuseppe, Barbieri Maria, Molinari Enrico, Rossi Paolina, Morganti Piergiorgio mediante Atto di compravendita Notaio Dott. Francesco Astrua del 09.03.1990, Rep. 28.125 Racc. 6.237, trascritto a Piacenza ai **nn. 3.358/2.653**.

I suddetti avevano acquistato il terreno edificabile dall'Impresa Edile Orsina S.r.l., con sede in Piacenza, P.I. 00218590339, intestataria della Convenzione urbanistica di lottizzazione stipulata con il Comune di Piacenza in data 05.06.1978, e i cui patti sono contenuti nell'atto Notaio Dott. Alberto Vullo del 27.06.1973 Rep. 37.983 Racc. 2.646, trascritto a Piacenza il 09.08.1973 ai **nn. 6.786/5.727**.

Le planimetrie depositate in catasto sono conformi allo stato di fatto degli immobili, a eccezione di una parete divisoria in materiale plastico recentemente eretta all'interno dell'unità di cui al punto B.1.1.A. a scopo locazione e non segnalata sulla planimetria catastale.

B.1.2 **Confini**

Il compendio immobiliare - nel suo complesso - confina in circondario con i Mapp. 595 e 612 (strada pubblica) e con i Mapp. 611, 664, 762, 603, 662 e 601.

B.2 **Descrizione sommaria del complesso immobiliare**

L'unità di cui al punto **B.1.1.A** presenta una struttura in calcestruzzo armato prefabbricato, con tegoli di copertura sempre in c.a., tamponamento esterno in lastre di calcestruzzo (spessore cm 25) con intonaco interno ed esterno, copertura originaria in cemento-amianto e strato isolante con materassino di lana di roccia. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato e del tipo in U-glass. Il pavimento è in battuto di cemento con lisciatura al quarzo.



Veduta generale dei due fabbricati da via Contestabili



Veduta generale dei due fabbricati da via Contestabili



Veduta esterna dell'unità di cui al punto B.1.1.A; sulla destra, uno scorcio dell'unità di cui al punto B.1.1.B



Veduta esterna dell'unità di cui al punto B.1.1.B



Vedute esterne dell'unità di cui al punto B.1.1.B, in particolare del corpo aggiunto a est



Veduta generale dell'area scoperta su via Contestabili

La distribuzione interna dei locali prevedeva originariamente un unico ampio locale destinato ad attività artigianali (capannone laboratorio rettifica motori) di altezza pari a 6,00 mt (5,40 mt sotto capriata), ad eccezione di un piccolo volume nello spigolo sud-est che ospita un ufficio, un archivio e i servizi igienici (Altezza 3,40 mt); sulla copertura del suddetto volume è stato ricavato un deposito-sottotetto accessibile unicamente dal primo piano dell'unità adiacente (B.1.1.B) da uno sportello aperto nel muro di confine. Tuttavia, in tempi assai recenti il capannone è stato suddiviso (senza autorizzazione) in due porzioni tramite la posa in opera di pareti leggere divisorie in materiale plastico, allo scopo di locazione. Sul retro del capannone, inoltre, ovvero sul lato nord, è presente una tettoia in materiale plastico avente altezza minima pari a 2,40 mt e massima 3,00 mt, finestre a nastro sul prospetto settentrionale, pavimento in piastrelle di klinker. Alcune porzioni di tettoia sono in eternit-amianto.

L'impianto termico consta di un generatore ad aria calda alimentato a gas metano, posizionato su una parete perimetrale dello stabile. La porzione locata presenta inoltre oggi due stufe a soffitto, alimentate a gas, ma di proprietà del locatario (ditta CAB.EL AUTO; si veda più avanti). E' presente un impianto di climatizzazione, seppur attualmente non funzionante.

L'unità di cui al punto **B.1.1.B** presenta anch'essa - è di fatto coevo di quella in aderenza - una struttura in calcestruzzo armato prefabbricato (della ditta PREFABBRICATI PARMA S.p.A.), con tegoli di copertura sempre in c.a., tamponamento esterno in lastre di calcestruzzo (spessore cm 25) con intonaco interno ed esterno, copertura originaria in cemento-amianto e strato isolante con materassino di lana di roccia. La distribuzione interna dei locali prevedeva originariamente un ampio locale destinato ad attività artigianali (officina meccanica rettifica motori) di altezza pari a 6,00 mt (5,30 mt sotto capriata), posto sul retro ovvero sul lato nord, e un magazzino per i pezzi di ricambio disposto su due livelli - NB_sono comprese nella valutazione le scaffalature e i relativi montanti del magazzino, oltre al bancone lavoro, in quanto costituiscono la struttura portante stessa del soppalco e dunque non scorporabili da esso - oltre a un blocco

uffici più i servizi/spogliatoi disposto su due livelli nella parte adiacente all'ingresso da via Contestabili (lato sud); le altezze interne dell'ufficio a piano terra e dello spogliatoio è pari a 2,80 mt, mentre al piano primo l'altezza minima è pari a 2,40 mt e la massima a 2,80 mt.

Sul lato est del fabbricato è stato poi aggiunto, in aderenza, un nuovo corpo di fabbrica realizzato con murature portanti in blocchi di calcestruzzo e una copertura a falda in laterocemento con travetti precompressi e lastre di fibrocemento ecologico, le cui altezze misurano circa 5,55 (massima) e 4,40 (minima, calcolata sotto la putrella in ferro che sostiene la trave di gronda); l'accesso dall'area scoperta esterna avviene mediante un portone sezionale in PVC motorizzato, oltre a una piccola porta pedonale ricavata al suo interno.

Le finiture interne prevedono un pavimento in battuto di cemento liscio a quarzo nell'officina originaria, in masselli autobloccanti nel corpo in aggiunta più recente, in piastrelle di ceramica negli uffici e nei servizi/spogliatoio, in gomma nera a bolli rotondi nel magazzino dei pezzi di ricambio. La scala di collegamento verticale è in muratura, con rivestimento in granito sardo con parapetto in legno; i serramenti sono in alluminio colore antracite con vetrocamera negli uffici e nel corpo nuovo a est, del tipo U-glass nell'officina.

L'impianto termico consta di un generatore ad aria calda alimentato a gas metano collocato nell'officina, un vettilconvettore (con relativa unità esterna posta sullo spigolo sud-est del fabbricato) per il magazzino/locale vendita, oltre a una serie di fancoil piuttosto datati negli uffici sui due livelli (marca GALLETTI) collegati a una caldaia murale alimentata a gas metano, sita a sua volta negli spogliatoi. Anche nel corpo in aggiunta, dove almeno in teoria non dovrebbe esistere un impianto di riscaldamento (almeno questo si legge sulle relazioni tecniche depositate presso il Comune di Piacenza), è stato collocato a parete un generatore di aria calda marca Robur.

**Lo scrivente segnala che le due unità B.1.1.A e B.1.1.B sono oggi comunicanti grazie a un doppio passaggio sul muro di confine (in comproprietà) e che alcuni passaggi originariamente previsti sono stati successivamente tamponati; l'accesso agli spogliatoi/servizi dell'unità B.1.1.B, ad esempio, avviene mediante gli spogliatoi dell'unità B.1.1.A.*

Nel caso venisse confermata la suddivisione in due lotti di vendita, sono da tenere in considerazione gli oneri per la creazione di 2 unità indipendenti e l'eliminazione delle servitù di passaggio, oltre che del sezionamento degli impianti tecnologici ora allacciati a un'unica utenza generale.

L'ingresso carrabile ai due fabbricati avviene mediante altrettanti cancelli scorrevoli di ferro smaltato grigio chiaro (così come pure la recinzione verso strada) sprovvisti di motorizzazione, collocato lungo il confine sud del lotto con via Contestabili. Non esiste pensilina di ingresso. Sui restanti lati del fabbricato di cui al punto B.1.1.B i confini sono delimitati da un muro di cemento, e la striscia di terreno (larghezza 1,50 mt circa) tra fabbricato e muro di confine risulta inaccessibile in quanto ingombra di rifiuti, pallets e scarti di lavorazione. L'area esterna di pertinenza dei fabbricati è pavimentata con masselli autobloccanti effetto cemento.



Vedute interne dell'unità di cui al punto B.1.1.A (officina meccanica)



Vedute interne dell'unità di cui al punto B.1.1.A (officina meccanica, porzione data in locazione)



Vedute interne dell'unità di cui al punto B.1.1.A (tettoia sul lato nord)



Vedute interne dell'unità di cui al punto B.1.1.B (magazzino su due livelli)



Vedute interne dell'unità di cui al punto B.1.1.B (uffici al piano terra e primo)



Vedute interne dell'unità di cui al punto B.1.1.B (officina meccanica)



Vedute interne dell'unità di cui al punto B.1.1.A (officina meccanica, corpo aggiunto a est)

B.3.1 **Regolarità urbanistica**

L'immobile di cui al punto B.1.1.A è stato edificato in forza di **Concessione Edilizia n. 1040** per opere di Nuova Costruzione di capannone uso laboratorio rilasciata dal Comune di Piacenza (Pc) in data **16.09.1980 (Prot. 3014)**, e in forza di successiva Variante con **Concessione Edilizia n. 766** rilasciata dal Piacenza (Pc) in data **30.05.1981 (Prot. 2882)**.

L'Inizio Lavori è avvenuto in data **26.09.1980** (Prot. Gen. 27.456 del 29.09.1980).

La Fine Lavori è avvenuta in data **16.12.1982** (Prot. Gen. 39.437 del 20.12.1982). Il collaudo statico è a firma dell'Ing. Spinolo in data 18.02.1982, con visto del Genio Civile in data 22.02.1982, n. 812.

Il Comune di Piacenza ha rilasciato per tale immobile l'**Autorizzazione di abitabilità o usabilità n. 15/1984** in data **31.01.1984**.

L'immobile di cui al punto B.1.1.B è stato edificato in forza di **Concessione Edilizia n. 1036** per opere di Nuova Costruzione di capannone industriale rilasciata dal Comune di Piacenza (Pc) in data **16.09.1980 (Prot. 2995)**.

L'Inizio Lavori è avvenuto in data **26.09.1980** (Prot. Gen. 27.458 del 29.09.1980).

La Fine Lavori è avvenuta in data **10.09.1984** (Prot. Gen. 47.555 del 04.12.1984). Il collaudo statico è a firma dell'Ing. Spinolo in data 18.02.1982, con visto del Genio Civile in data 22.02.1982, n. 813. Il collaudo dell'impianto elettrico è a cura di Giorgio Dotti in data 14.11.1984.

Il Comune di Piacenza ha rilasciato per tale immobile l'**Autorizzazione di abitabilità o usabilità n. 8189/84** in data **29.04.1985**.

Con la **Concessione Edilizia n. 710 del 20.06.1991** e relativa **variante non essenziale n. 859 del 07.09.1994** - dopo la mancata realizzazione di opere di ampliamento autorizzate con la Concessione edilizia n. 1575/83, a cui appunto non è stato dato corso - sono state realizzate alcune opere interne (creazione di alcuni locali al primo piano destinati a spogliatoio e wc; muro divisorio per creazione reparto vendita, oltre a mettere in collegamento il fabbricato con quello adiacente di cui al punto B.1.1.A). La Fine Lavori è avvenuta in data **16.06.1994**.

Successivamente, l'immobile di cui al punto B.1.1.B è stato ampliato in forza di **Concessione Edilizia n. 476** rilasciata dal Comune di Piacenza (Pc) in data **05.07.1997 (Prot. 7.222)**, con Inizio Lavori in data 01.07.1998 (Prot. 40.492 del 27.06.1998) e la Fine Lavori in data 01.07.2000 (Prot. 3.662 del 18.01.2001).

In tempi più recenti, alcune opere di manutenzione straordinaria (tinteggiature, intonaci, posa di pannelli in sandwich in copertura) sono state eseguite in forza di **Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 1518/2007 del 15.10.2007**. Secondo l'archivio on line lo stato della pratica è ancora in corso. Nelle tavole grafiche allegate alla suddetta D.I.A. compare la tettoia esterna per il lavaggio, che si presume dunque autorizzata.

L'unità immobiliare di cui al punto B.1.1.A è stata recentemente – come già sopra riferito – suddivisa in due porzioni mediante la posa in opera di una parete divisoria in materiale plastico; tali opere non sono state né autorizzate dal Comune di Piacenza tantomeno segnalate, oltre a non essere stata aggiornata la relativa planimetria catastale.

Analisi degli strumenti urbanistici in vigore

Il P.R.G. vigente classifica il lotto in oggetto nelle Zone TESSUTI PRODUTTIVI, ovvero un tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva artigianale - industriale, normate dall'Art. 30 delle N.T.A., le quali consentono un ampliamento del volume sino al raggiungimento della capacità edificatoria che è fissata come segue:

Uf = 0,60 mq/mq; Ip = 10%; H = 12,00 mt; A = 1 albero/200 mq; Ar = 2 arbusti/200 mq
 (In queste zone è consentita la realizzazione di una unità residenziale con superficie utile Su massima di 150 mq per il titolare dell'impresa o per la custodia della stessa; tale Su non deve comunque superare il 10% della Su destinata alle funzioni produttive di cui è pertinenza).

Dalla lettura dei suddetti indici se ne deduce che non vi è alcuna ulteriore capacità edificatoria residua.

Stato di possesso dei beni

B.1.1.A

L'unità immobiliare di cui al punto B.1.1.A è stata – come già sopra riferito – suddivisa in due porzioni: quella collocata in prossimità dello spigolo sud-ovest è stata locata alla ditta CAB.EL. AUTO DI AGOSTI AURELIO & C. SNC, che ha la propria sede nel capannone limitrofo (via Contestabili n. 8; P.I. 00862940335), con contratto di locazione in data 01.10.2014, registrato a Piacenza il 04.12.2014; la durata dell'affitto è pari a n. 6 anni e dunque andrà in scadenza in data 30.09.2020. con rinnovo tacito, mentre il canone di locazione è pari a € 6.500,00 oltre a IVA; la restante parte risulta nella piena disponibilità della ditta RETTIFICA ORSINA LTD.

B.1.1.B

L'unità immobiliare di cui al punto B.1.1.B è stata anch'essa virtualmente suddivisa in due porzioni:

* quella più ampia, a ovest, è stata locata alla ditta MOLINARI SRL, con sede legale in Piacenza in via Verdi n. 46/A, P.I. 01631800339, con durata di contratto dal 01 gennaio 2013 al 31 dicembre 2018 con tacito rinnovo di ulteriori 6 anni in assenza di disdetta (sei mesi prima della scadenza), per un canone annuo pari a € 13.200,00 oltre a IVA e tributi di legge;

*quella meno ampia, a est, era stata locata alla ditta B.S.A. SRL, con sede in Piacenza in via Contestabili n. 12, P.I. 01190570331 con contratto per la locazione non finanziaria di costruzione commerciale registrato in data 18.03.2013; la ditta B.S.A., tuttavia, ha lasciato i locali con disdetta mediante raccomandata a mano in data 28.07.2014, liberandoli da persone e cose al 28.02.2015; pertanto questa porzione di fabbricato risulta attualmente nella disponibilità della ditta RETTIFICA ORSINA LTD.

Altre formalità, vincoli o oneri, gravanti sui beni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 27.09.2007**, Notaio Dott. Domenico Di Liegro, Rep. n. 625/430, iscritta a Piacenza con nota del 11.10.2007 ai N.ri **16.983 R.G./3.470 R.P.** a favore di BANCA DI PIACENZA Società cooperativa p.A., C.F. 00144060332 con sede a Piacenza, e contro RETTIFICA ORSINA S.r.l.

Per mezzo del suddetto atto veniva iscritta ipoteca su capitale complessivo pari a € 310.000,00 (ipoteca pari a € 465.000,00, durata 15 anni) sugli immobili descritti al N.C.E.U. del Comune di Piacenza come segue (quota di proprietà 1/1):

- Fig. 23, Mapp. 602;

e al N.C.T. del Comune di Piacenza come segue (quota di proprietà 1/1):

-Fig. 23, Mapp. 609 (successivamente soppresso con *Allineamento mappe del 12.10.2007 n. 61716.1/2007 in atti dal 12.10.2007 - Prot. PC0221371, mediante la fusione con il Mapp. 602).*

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 03.10.2007**, Notaio Dott. Domenico Di Liegro, Rep. n. 654/452, iscritta a Piacenza con nota del 15.10.2007 ai **N.ri 17.204 R.G./3.507 R.P.** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.p.A., C.F. 02113530345 con sede a Parma, e contro RETTIFICA ORSINA S.r.l.

Per mezzo del suddetto atto veniva iscritta ipoteca su capitale complessivo pari a € 540.000,00 (ipoteca pari a € 810.000,00, durata 15 anni) sugli immobili descritti al N.C.E.U. del Comune di Piacenza come segue (quota di proprietà 1/1):

- Fig. 23, Mapp. 610.

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 31.05.2013**, Tribunale di Piacenza, Rep. n. 1.109/2013, iscritta a Piacenza con nota del 15.07.2013 ai **N.ri 7.576 R.G./1.052 R.P.** a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., C.F. 09339391006 con sede a Roma e contro RETTIFICA ORSINA S.r.l.

Per mezzo del suddetto atto veniva iscritta ipoteca su capitale pari a € 215.150,97 (Totale € 300.000,00) sugli immobili descritti al N.C.E.U. del Comune di Piacenza come segue (quota di proprietà 1/1):

- Fig. 23, Mapp. 602;

- Fig. 23, Mapp. 610.

- **Trasferimento sede sociale del 07.06.2013**, Atto Notaio Dott. Eleuteri Gianluca Rep. n. 79.441/19.360, trascritto a Piacenza con nota del 11.09.2013 ai **N.ri 9.474 R.G./6.785 R.P.**

- **Sentenza dichiarativa di fallimento del 22.01.2015**, Tribunale di Piacenza, Rep. n. 4/2015, trascritta a Piacenza con nota del 25.02.2015 ai **N.ri 2.060 R.G./1.617 R.P.**, richiedente Dott. Alberto Valentini, Piacenza.

Unità negoziali: immobili descritti al N.C.E.U. del Comune di Piacenza (quota di proprietà 1/1) al Fig. 23, Mapp. 602 e 610.

Soggetto a favore: Massa creditori del fallimento Rettifica Orsina S.r.l.

- **Verbale di pignoramento immobili del 11.05.2015**, Tribunale di Piacenza, Rep. n. 1835, trascritta a Piacenza con nota del 27.05.2015 ai **N.ri 6.008 R.G./4.745 R.P.**, richiedente Dott. Studio legale associato Camussi, Piacenza.

Unità negoziali: immobili descritti al N.C.E.U. del Comune di Piacenza (quota di proprietà 1/1) al Fig. 23, Mapp. 610,

e al N.C.T. del Comune di Piacenza come segue (quota di proprietà 1/1):

-Fig. 23, Mapp. 610.

Soggetto a favore: CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.p.A., C.F. 02113530345 con sede a Parma, con mandato di rappresentanza a ITALFONDIARIO S.p.A., con sede in Roma, C.F. 00399750587, P.I. 00880671003.

B.6

Determinazione delle superfici commerciali delle singole unità immobiliari

B.1.1.A

La Superficie Lorda Commerciale dell'unità immobiliare in oggetto risulta pari a:

$$\text{Mq } 408,90+31,70+75,90*0,50 = \mathbf{478,55 \text{ mq}}$$

Dove:

- * Superficie officina: 408,90 mq (dei quali 222,20 mq attualmente in locazione a terzi);
- * Ufficio al piano terra: 31,70 mq;
- * Tettoia sul lato nord: 75,90 mq;

L'area scoperta di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare di cui al punto B.1.1.A ha una superficie pari a 150,30 mq.

B.1.1.B

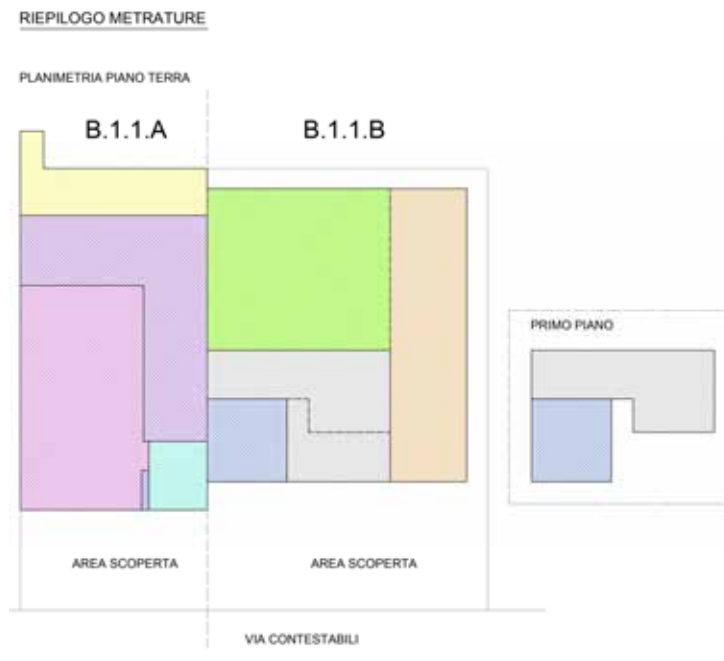
La Superficie Lorda Commerciale dell'unità immobiliare in oggetto risulta pari a:

$$Mq = 415,30 + 139,60 + 106,40 + 93,40 * 0,40 = 698,66 \text{ mq}$$

Dove:

- * Superficie officina: 415,30 mq (dei quali 179,60 mq sono relativi al corpo recentemente aggiunto sul lato est);
- * Magazzino al piano terra: 139,60 mq;
- * Uffici e servizi al piano terra e primo: 106,40 mq (53,20 + 53,20);
- * Soppalco del magazzino: 93,40 mq;

L'area scoperta di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare di cui al punto B.1.1.B ha una superficie pari a 382,80 mq.



B.1.1.A

| | |
|---|----------------------------|
| OFFICINA IN LOCAZIONE A CA.BEL. AUTO: 222,20 mq | TOTALE OFFICINA: 408,90 mq |
| OFFICINA: 186,70 mq (184,40 mq + 2,30 mq)* | |
| UFFICI AL PIANO TERRA: 31,70 mq* | |
| TETTOIA SUL LATO NORD: 75,90 mq* | |

B.1.1.B

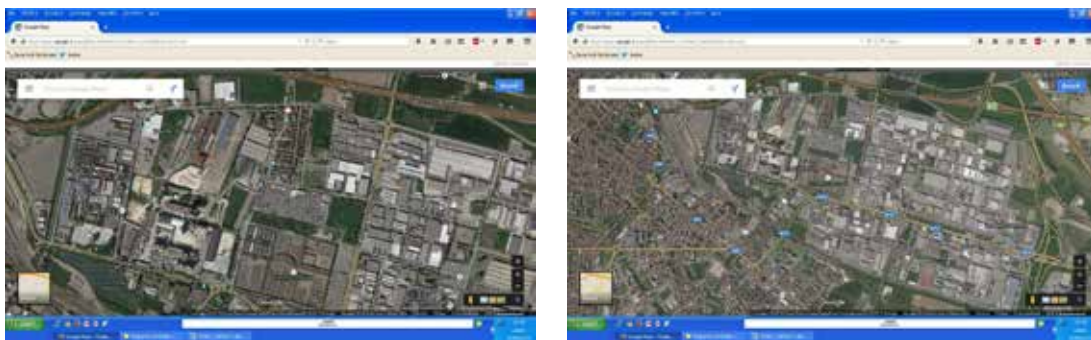
| | |
|--|----------------------------|
| OFFICINA IN LOCAZIONE A MOLINARI SRL: 235,70 mq | TOTALE OFFICINA: 415,30 mq |
| OFFICINA: 179,60 mq* | |
| UFFICI IN LOCAZIONE A MOLINARI SRL: 106,40 mq (53,20 mq + 53,20 mq AL PIANO PRIMO) | |
| MAGAZZINO IN LOCAZIONE A MOLINARI SRL: 233,00 mq (139,60 mq + 93,40 mq DEL SOPPALCO) | |
| □ AREA SCOPERTA: 533,10 mq (150,30 mq PROPRIETA' DI B.1.1.A + 382,80 mq PROPRIETA' DI B.1.1.B) | |

*PORZIONI DI FABBRICATO ATTUALMENTE IN PIENA DISPONIBILITA' DI RETTIFICA ORSINA LTD

Anche in questo caso, il criterio adottato dal sottoscritto per formulare una corretta valutazione degli immobili è quello del confronto con altri beni simili oggetto di recente trattativa o compravendita. A tal fine sono state esaminate e vagliate le quotazioni immobiliari relative a capannoni e immobili destinati a magazzino o attività produttiva/industriale situati nella fascia periferica a est di Piacenza, in particolare nella zona dell'Orsina/cimitero, il Polo logistico di Le Mose e Montale, gli assi attrezzati di via Caorsana e via Emilia Parmense, aventi caratteristiche simili per ciò che concerne tipologia costruttiva e finiture esterne ed interne.

Come già detto al punto A), la situazione del mercato immobiliare è, come ampiamente risaputo, in generale di forte crisi. Nel caso dei capannoni a destinazione produttiva o a uso deposito, si può parlare di sostanziale stallo, derivato – oltre che dalla crisi economica – da un notevole eccesso di offerta rispetto alla domanda (quasi totalmente interna, nel caso del sistema produttivo piacentino, a eccezione di quelle aree logistiche aventi una posizione strategica rispetto ad autostrade e ai principali assi di comunicazione) conseguente a sua volta dalla bolla speculativa databile al decennio scorso.

Il fabbricato in oggetto è ubicato in una zona interna dell'area industriale dell'Orsina, datata primi anni Ottanta, discretamente servita dai mezzi pubblici (la linea pubblica di SETA n. 19, per il Capitolo/cimitero/Le Mose, ha una frequenza di circa 20 minuti) e caratterizzata dalla presenza di numerose attività e da un tessuto economico dinamico e vivace, ma soprattutto situata in prossimità del casello autostradale di Piacenza Sud (che dista poco più di 3 km) dalla SP654. Esso dista circa 650 metri dalla via Caorsana, tramite la via Portapuglia, e circa 4 km dal centro città e dalla stazione ferroviaria. La sua semiindipendenza, la dotazione di un'area scoperta di esigue dimensioni e la vetustà di buona parte delle strutture – a eccezione del recente ampliamento – e delle finiture, soprattutto se comparate con quelle di numerosi fabbricati con simili caratteristiche oggi sul mercato, sono elementi che incidono in modo negativo sulle valutazioni espresse dal C.T.U.; a maggior ragione, la mancanza di un affaccio su una via di forte passaggio, che garantisce visibilità ed esposizione commerciale (la via Contestabili è infatti una strada parallela a via dell'Orsina e via Caorsana, in direzione nord verso il Po e l'A21 Torino-Brescia, in posizione un po' nascosta all'interno della lottizzazione medesima).



Due vedute aeree da GoogleEarth

E' stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio. Quest'ultimo, per le unità adibite alle destinazioni qui in oggetto (in normali condizioni di manutenzione) fissa i rispettivi range aggiornati al secondo semestre del 2014:

** Per i capannoni industriali:*

PIACENZA - Zona Suburbana E1/MONTALE, tra i 700,00 e i 1.000,00 €/mq;

PIACENZA – Periferica D4/INFRANGIBILE PARTE, VEGGIOLETTA, SANT'ANTONIO, BORGOTREBBIA E VIA DEL PONTIERE, tra i 750,00 e i 900,00 €/mq;

PIACENZA – Zona Periferica D2/SAN LAZZARO, ZONA PEEP, FARNESIANA OLTRE VIA BEATI E CORSO EUROPA, tra i 750,00 e gli 850,00 €/mq;

PIACENZA - Periferica D1/CAPITOLO, CAORSANA, LE MOSE, GIARONA, tra i 700,00 e gli 800,00 €/mq.

** Per i capannoni tipici:*

PIACENZA - Zona Suburbana E1/MONTALE, tra i 500,00 e i 700,00 €/mq;

PIACENZA – Zona Periferica D4/INFRANGIBILE PARTE, VEGGIOLETTA, SANT'ANTONIO, BORGOTREBBIA E VIA DEL PONTIERE, tra i 450,00 e i 550,00 €/mq;

PIACENZA – Zona Periferica D2/SAN LAZZARO, ZONA PEEP, FARNESIANA OLTRE VIA BEATI E CORSO EUROPA, tra i 450,00 e i 550,00 €/mq;

PIACENZA – Zona Periferica D1/CAPITOLO, CAORSANA, LE MOSE, GIARONA, tra i 480,00 e i 550,00 €/mq.

Lo scrivente ha tenuto conto inoltre, nel formulare la sua stima, dei contratti d'affitto in essere.

Lo scrivente ritiene dunque congruo assegnare i seguenti valori:

B.1.1.A

Mq 478,55 mq*380,00 €/mq = € 181.849,00, arrotondato a € 180.000,00

B.1.1.B

Mq 698,66 mq*360,00 €/mq = € 251.517,60, arrotondato a € 250.000,00

Valori parziali delle unità immobiliari allo stato attuale (Punto B):

B.1.1.A = 180.000,00 €

(Diconsi Centoottantamila/00)

B.1.1.B = 250.000,00 €

(Diconsi Duecentocinquantamila/00)

C

ATTREZZATURE E MACCHINE DA CANTIERE PRESSO SEDE DI ALESSANDRIA, VIA DELL'INDUSTRIA 5/7

Nel dettaglio lo scrivente ha potuto prendere visione dei seguenti beni presenti presso il capannone sito in Alessandria, in via Dell'Industria nn. 5/7 (altri beni sono di proprietà della ditta RETTIFICA ORSINA ALESSANDRIA DI MARTINATI DAVIDE):

- N. 1 compressore marca ATLAS COPCO, modello GA7, è in grado di produrre aria con pressione sino a 7,5 bar, anno 1994, in discrete condizioni di manutenzione.



a corpo **€ 1.200,00**

- N. 1 macchina per rettifica motori/alberi, marca VERECO, MALO (Divisione ZANRUSSO), Modello MITO10/70, funzionante, colore verde, anno 1994.



a corpo € 9.000,00

- N. 1 levigatrice marca SUNNEN, modello CK-21-CG, prodotta a Saint Louis (U.S.A.) per allusare i cilindri, in discrete condizioni di utilizzo.



a corpo € 10.000,00

- N. 1 pressa schiaccia filtri, colore azzurro, anno 2006, in buone condizioni, portata massima 40 ton.



a corpo € 600,00

- N. 1 banco contropunte marca ALPHA, in buone condizioni.

a corpo € 400,00

- N. 4 banchi da lavoro (tavoli metallici con cassetti).

a corpo € 200,00

- N. 2 pannelli da muro per alloggio chiavi e arnesi da officina.

a corpo € 0,00

- N. 1 paranco a bandiera, portata massima 200 kg in punta (braccio di lunghezza pari a 5,00 mt), sollevatore ditta Puricelli, paranco realizzato artigianalmente da officina fabbro; necessita di alcune limitate modifiche per la messa a norma.

a corpo € 600,00

- N. 1 transpallet marca YALE, modello MS 10-34, portata massima 1.000 kg, meccanica in buono stato di manutenzione, parte elettrica da revisionare (batterie scariche).



a corpo € 2.700,00

- N. 1 starter per avviamento motori marca DYNAMIC 300, potenza massima 400 watt, anno 1999, molto usato.



a corpo € 300,00

Il valore complessivo delle attrezzature e macchine da cantiere di cui al punto C è pertanto fissato in € 25.000,00 (diconsi Venticinquemila/00 euro).

Lo Scrivente suggerisce la possibilità di abbattere del 20% il suddetto valore in caso di vendita in blocco.

D

ATTREZZATURE E MACCHINE DA CANTIERE PRESSO SEDE DI PIACENZA, VIA CONTESTABILI 10/12

Nel dettaglio lo scrivente ha potuto prendere visione dei seguenti beni presenti presso il capannone sito in Piacenza, in via Contestabili nn. 10/12 (altri beni sono di proprietà della ditta Molinari):

- N. 1 tornitrice per tamburi, marca COMER, modello RAPID, risalente a un periodo imprecisato tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70, in discrete condizioni ma non più di facile utilizzo.



a corpo € 600,00

- N. 1 metalloscopio, marca DIA, modello CD15, serve per il controllo di eventuali "cricche", anch'esso risalente agli anni '70. Di raro utilizzo.



a corpo € 300,00

- N. 1 pallinatrice, serve per pulire i pezzi meccanici di dimensioni più limitate, funziona come una sabbiatrice ma utilizza il vetro. In disuso.

a corpo € 0,00

- N. 1 alesatrice per cilindri e n. 1 levigatrice cilindri, marca ROBBI, acquistati e utilizzati in combinata.



a corpo € 300,00

- N. 1 paranco, marca DONATI, in mediocri condizioni di manutenzione (attualmente si trova smontato in più pezzi).

a corpo € 0,00

- N. 1 pressa raddrizza alberi motore, marca ZANROSSO, in discrete condizioni di manutenzione.



a corpo € 200,00

- N. 1 banco per montaggi e smontaggi, marca QUELO, modello B.U.C.-97.



a corpo € 400,00

- N. 1 rettificata tangenziale, marca JOTES (costruito a Lodz, Polonia), n. Z112, anno di produzione 1979; il supporto meccanico per la salita e la discesa dei pezzi è deteriorato, mentre sono state sostituite nel 2003 le protezioni delle guide. In discrete condizioni di manutenzione.



a corpo € 1.800,00

- N. 1 alesatrice sedi valvole (modello VGS20), n. 1 rettificatrice per valvole (modello VR-6500) e n. 1 levigatrice per guide (modello HS-60), marca SUNNEN, anno di produzione posteriore al 1995 (è marchiato CE); in mediocri condizioni di manutenzione.





a corpo € 4.500,00

- N. 1 prova idraulica, marca PMD, modello PT100, colore rosso-arancio, anno di produzione difficile da stabilire (non è marchiato CE); in cattive condizioni di manutenzione (in diversi punti il ferro è corroso e logoro).

a corpo € 400,00

- N. 1 rettifica volani, marca COMER e n. 1 rettifica dischi freni, marca COMER, risalenti a un periodo imprecisato tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70, in discrete condizioni ma non più di facile utilizzo.



a corpo € 1.000,00

- N. 2 trapani a colonna, di cui uno marca RUFFATI. Molto datati.



a corpo € 200,00

- N. 1 trapano radiale (colore verde) marca H. CEGIELSKI, modello WRA 40, risalente a un periodo imprecisato ma comunque inizio anni '80, in discrete condizioni ma assai ingombrante.



a corpo € 1.500,00

- N. 1 tornio marca TARNOW, modello TUJ 50 M, di fabbricazione polacca o bulgara, per le dimensioni 300-3000 mm (lunghezza pezzo lavorabile) in discrete condizioni ma assai ingombrante.



a corpo € 3.500,00

- N. 1 paranco marca ELEPHANT, luce del braccio 5 mt, portata 200 kg, risalente agli anni '80, motore sostituito dopo il 1995 (1998); la struttura andrebbe certificata, operazione difficile.

a corpo € 0,00

- N. 1 mola a colonna.

a corpo € 100,00

- N. 1 saldatrice.

a corpo € 100,00

- N. 1 pulivapor, molto usato.

a corpo € 0,00

- N. 1 vasca di lavaggio, marca CERASTIR (Bologna), modello LAVAMETAL, anno circa 1980; la macchina non è a norma, di alcuni componenti (ad es., il bruciatore) non si trovano più in commercio i pezzi di ricambio.

a corpo € 0,00

- N. 1 pressa schiaccia filtri, marca OMCN, anno circa 2005, potenza 40 ton, pressione 400 bar; in buone condizioni di manutenzione.



a corpo € 700,00

- N. 1 banco prova freno motori, ritirato negli anni '80 dalla ditta LOMBARDINI; di difficile utilizzo.

a corpo € 200,00

- N. 1 depuratore chimico fisico per acque reflue, marca/modello PCF 200, certamente non a norma.

a corpo € 0,00

- N. 1 carrello elevatore marca YALE, anno di produzione 1991/92.

a corpo € 1.200,00

Inoltre sono presenti in loco numerosi pezzi di ricambio (bielle, pistoni, segmenti, valvole, testate - nuove e usate - cilindri, monoblocchi, guarnizioni, cinghie, ecc., in buona parte della ditta LOMBARDINI), di tipologie, misure e dimensioni varie, oltre che pezzi da rottamare e scaffalature, banchi da lavoro e pallets, prevalentemente assai usurati. A questo materiale disomogeneo lo scrivente ritiene di poter assegnare un valore forfettario pari a € 3.000,00.



Il valore complessivo delle attrezzature e macchine da cantiere di cui al punto D è pertanto fissato in € 20.000,00 (*diconsi Ventimila/00 euro*).

Lo Scrivente suggerisce la possibilità di abbattere del 20% il suddetto valore in caso di vendita in blocco.

E

MOBILI DA UFFICIO, ATTREZZATURE HARDWARE E TELEFONIA PRESSO SEDE DI ALESSANDRIA, VIA DELL'INDUSTRIA 5/7

- N. 1 set di arredamento ufficio comprensivo di n. 2 scrivanie in laminato tinta faggio (misure 130*70 cm) con relative sedute imbottite colore blu elettrico, n. 3 mobili bassi stessa finitura (misure 90*45 cm profondità), n. 1 mobile alto (misure 90*45 cm profondità) e inoltre n. 1 cpu marca HP COMPAQ con relativa tastiera e mouse, n. 1 Fax marca BROTHER modello 2820, n. 1 fotocopiatrice marca RICOH, modello AFICIO 1515 (BN, formato A4); per tutti i beni sopra descritti l'anno di acquisto è il 2004.



a corpo € 1.000,00

- N. 1 cabina server e telefonia con alimentatore di emergenza, impianto piuttosto datato e difficilmente riutilizzabile altrove.

a corpo € 0,00

Il valore complessivo dei mobili, attrezzature hardware e telefonia di cui al punto E è pertanto fissato in € 1.000,00 (diconsi Mille/00 euro).

F

MOBILI DA UFFICIO, ATTREZZATURE HARDWARE E TELEFONIA PRESSO SEDE DI PIACENZA, VIA CONTESTABILI 10/12

- N. 1 set di arredamento ufficio operativo comprensivo di n. 2 scrivanie in laminato tinta grigio chiaro (misure 180*80 cm) con relative n. 4 sedute imbottite colore rosso, n. 3 mobili bassi stessa finitura grigio chiaro (misure 90*45 cm profondità), n. 1 mobile alto componibile (n. 5 moduli da 90*45 cm profondità), e inoltre n. 1 cpu marca HP COMPAQ con relativa tastiera e mouse, n. 1 Fax marca BROTHER modello 2820, n. 1 fotocopiatrice marca KYOCERA, modello KM-2035 (BN, formato A3; anno 2005 circa), n. 1 macchina da scrivere marca FACIT, n. 1 fax marca SAMSUNG (anno 2000 circa; funzionante), n. 1 stampante HP LASERJET 1320, n. 1 stampante laser BN marca BROTHER (molto datata), n. 3 personal computer obsoleti (marche HP, HP, LG) con relative tastiere e mouse, n. 2 computer all-in-one molto datati (marca HYUNDAI, LCD), n. 3 monitor 14 pollici (marca ACER, NILOX, HP) sempre molto datati.





a corpo € 1.000,00

- N. 1 set di arredamento ufficio direzionale comprensivo di n. 1 scrivania in legno laccato nero lucido (misure 200*94 cm) con relativo tavolo di servizio portastampante, n. 1 seduta direzionale e n. 4 sedie imbottite colore rosso, n. 1 mobile basso contenitore tinta nero lucido (misura 280 cm per 45/50 di profondità).

a corpo € 1.000,00

- N. 1 armadio per impianto telefonico e hub rete dati; piuttosto datato.

a corpo € 0,00

Il valore complessivo dei mobili, attrezzature hardware e telefonia di cui al punto F è pertanto fissato in € 2.000,00 (diconsi Duemila/00 euro).

G

AUTOMEZZI E AUTOVEICOLI

- N. 1 FIAT IDEA 1.3 Multijet, cilindrata 1248, alimentazione diesel EURO4, targa DE632SY, anno 2007 (data di immatricolazione 30.03.2007), numero telaio ZFA35000000142349, Kw 51, colore argento metallizzato, 5 porte, immatricolata autovettura/privato trasporto persone (n. 5); numero precedenti intestazioni: 2; acquistata nel 2010 al prezzo di € 127,50 (dati ricavati dall'ispezione al P.R.A. n. 622 del 03.02.2015); carrozzeria in discrete condizioni di manutenzione, abitacolo interno anche; tra gli optional, il climatizzatore manuale. Il sig. Molinari dichiara che i chilometri percorsi sono circa 180.000 (NB_la batteria è scarica per cui non è stato possibile verificare il dato).

a corpo € 1.800,00

- N. 1 LAND ROVER FREELANDER, cilindrata 1994, alimentazione diesel EURO4, targa ZA548EP, anno 1999 (data di immatricolazione 23.09.1999), numero telaio SALLNABB8YA502327, Kw 71,60, colore blu metallizzato, 5 porte, immatricolata autovettura/privato trasporto persone (n. 5); numero precedenti intestazioni: 1; acquistata nel 2002 al prezzo di € 291,35 (dati ricavati dall'ispezione al P.R.A. n. 618 del 03.02.2015); la carrozzeria esterna presenta alcune pecche, tra le quali una vistosa rientranza in prossimità del faro posteriore destro, soggetto a un urto; airbag da sostituire, gomme in buono stato. Il sig.

Molinari dichiara che i chilometri percorsi sono circa 220.000 (NB_la batteria è scarica per cui non è stato possibile verificare il dato).

a corpo € 900,00



- N. 1 RENAULT KANGOO VAN D65, cilindrata 1870, alimentazione diesel EURO2, targa AP748FS, anno 1998 (data di immatricolazione 14.05.1998), numero telaio VF1FCOEAF18045337, Kw 47, colore bianco, immatricolato autocarro/privato trasporto cose, 2 persone (portata massima 500 kg); numero precedenti intestazioni: 3; acquistato nel 2003 al prezzo di € 5.040,00 (dati ricavati dall'ispezione al P.R.A. n. 619 del 03.02.2015); il veicolo - assai datato - è certamente usurato, e tuttavia la carrozzeria e l'abitacolo interno non presentano attualmente problematiche significative; può essere ancora utilizzato come veicolo di servizio per il trasporto di merci non ingombranti.





a corpo € 300,00

- N. 1 FIAT SCUDO, cilindrata 1997, alimentazione diesel, targa DC248SY, anno 2006 (data di immatricolazione 17.07.2006, data aggiornamento carta di circolazione 20.07.2009), numero telaio ZFA22000086287893, Kw 80, immatricolato autocarro/privato trasporto cose, 3 persone (portata massima 850 kg); numero precedenti intestazioni: 1; acquistato nel 2009 al prezzo di € 3.861,00 (dati ricavati dall'ispezione al P.R.A. n. 620 del 03.02.2015); attualmente si trova parcheggiato al termine della strada di lottizzazione in loc. Malpaga (via G.B. Molinaroli), Comune di Calendasco (Pc), in quanto ha subito diversi danni dopo un incidente fortuito in zona; l'automezzo è in pessime condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda l'abitacolo interno che la carrozzeria esterna, che presenta la fiancata destra distrutta e numerose ammaccature e/o graffi. A giudizio dello scrivente, consideratane anche l'usura generale, l'automezzo è da rottamare e pertanto ha un valore nullo.

a corpo € 0,00



**Il valore complessivo degli autoveicoli di cui al punto G è pertanto fissato in € 3.000,00
(diconsi Tremila/00 euro).**

RIEPILOGO VALORI:

Valore complessivo delle unità immobiliari allo stato attuale di cui al Punto **A** (Alessandria):
190.000,00 € (*diconsi Centonovantamila/00*)

Valori delle unità immobiliari allo stato attuale di cui al Punto **B** (Piacenza):
B.1.1.A: **180.000,00 €** (*diconsi Centoottantamila/00*)
B.1.1.B: **250.000,00 €** (*diconsi Duecentocinquantamila/00*)

Valore complessivo delle attrezzature e macchine da cantiere di cui al punto **C** (Alessandria):
€ 25.000,00 (*diconsi Venticinquemila/00 euro*)
Lo Scrivente suggerisce la possibilità di abbattere del 20% il suddetto valore in caso di vendita in blocco

Valore complessivo delle attrezzature e macchine da cantiere di cui al punto **D** (Piacenza):
€ 20.000,00 (*diconsi Ventimila/00 euro*)
Lo Scrivente suggerisce la possibilità di abbattere del 20% il suddetto valore in caso di vendita in blocco

Valore complessivo dei mobili, attrezzature hardware e telefonia di cui al punto **E** (Alessandria):
€ 1.000,00 (*diconsi Mille/00 euro*)

Valore complessivo dei mobili, attrezzature hardware e telefonia di cui al punto **F** (Piacenza):
€ 2.000,00 (*diconsi Duemilato/00 euro*)

Valore complessivo degli automezzi e autoveicoli di cui al punto **G**:
€ 3.000,00 (*diconsi Tremila/00 euro*)

Piacenza lì, 27 ottobre 2015

In fede

Arch. Giovanni Battista Menzani

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori
GIOVANNI BATTISTA
MEZZANI
Architetto **301**