

TRIBUNALE DI PIACENZA

Procedura: [REDACTED] **N. 02/2025**

Curatori: Avv. Ilaria Sgariboldi- Dott.sa Roberta Cassinelli

PERIZIA DI STIMA

□□□□□

Lo scrivente Ing. Ettore Baldini, nato a [REDACTED]
[REDACTED] iscritto all'ordine profes-
sionale degli ingegneri della Provincia di Piacenza, al [REDACTED]
[REDACTED]

Nominato "perito stimatore" dal Giudice [REDACTED] del Tribunale di
Piacenza con ordinanza in data 31.03.2025,
ha redatto la perizia di stima dei beni immobili, delle attrezzature e delle scorte di
magazzino di proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED] Ammini-
stratore unico [REDACTED]

A seguito di due sopralluoghi in loco il giorno 6.3.2025 e 18.03.2025 e di un accesso per
l'esame degli atti amministrativi presso l'ufficio Tecnico del Comune di Alta Valtidone in
Nibbiano in data 23.04.2025.

lo scrivente relaziona quanto segue.



Fa parte della proprietà anche un terreno nudo, posto in corpo separato rispetto all'edificio principale, sito dalla parte opposta della strada Statale 412 della Valtidone che collega Borgonovo a Pianello.



□□□□□□

Il terreno distinto con il numero di mappa 449 (foto 51-52-53) come detto, è posto in fregio alla Strada Statale 412 della Valtidone, sul lato opposto rispetto allo stabilimento; dato l'agevole accesso dalla Strada il terreno ha una posizione e giacitura ottimale. Esso, attualmente, si presenta incolto con presenza di vegetazione incontrollata e poco curata.



Il terreno nudo posto in corpo separato è distinto al Catasto terreni: Foglio **11**, particella **449**, qualità Seminativo Cl. 01 R.D. €. 34,65 R.A. €. 32,08, superficie m² 4.970

Relativamente al terreno in oggetto si è reperito -e si allega alla relazione- il CDU; in base alle attuali normative vigenti il terreno ricade all'interno del comparto POC_ESP -ambito per i nuovi insediamenti, soggetto a POC_ESP disciplinato dall'art. 39 N.T.A. RUE, di cui si allegano le Norme Tecniche e l'estratto della tavola di PRG.

ALLEGATO 5

Si sottolinea che è in fase di approvazione il nuovo piano urbanistico che varierà le destinazioni "urbanistiche" dell'immobile.



Il terreno a destinazione prevalentemente agricola, posto in corpo separato è, come detto, suscettibile di valutazione autonoma ed alienabile stralciato dal complesso principale. La valutazione, in prima battuta, si basa sull'esame del documento "valori agricoli medi della Provincia di Piacenza, Regione agraria 3 -Colline del Trebbia e del Tidone (pubblicazione sul BUR n. 110 del 28.04.2023)

Il valore agricolo medio, per un terreno di questa tipologia, è da considerarsi pari a €/ha 50.000 che, rapportato alla superficie effettiva (m² 4.970), restituisce un valore di €. 24.850.

Il terreno, tuttavia, presenta peculiarità di particolare interesse, essendo l'unico lotto libero nella zona; esso, pertanto, risulta appetibile per le ditte che operano nel circondario, tutte molto carenti di spazi scoperti, anche solo quale possibile area di deposito e/o stoccaggio di materiali.

Lo scrivente, vista la particolare appetibilità del lotto, con affaccio direttamente sulla strada statale, ritiene di valutare il bene avente caratteristiche superiori rispetto ad un semplice terreno agricolo, e propone il relativo valore come segue:

Valore del lotto di terreno nudo €/m² 13 * m² 4.970 = **€. 64.610**

RIEPILOGO

In esecuzione all'incarico ricevuto lo scrivente ha redatto la stima del complesso costituito da

➤ Lotto di terreno nudo, prospiciente la S. Statale 412 **€. 64.610**

Il tutto al netto di oneri fiscali, se dovuti

Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

La presente relazione è chiusa in Piacenza, il giorno 30 aprile 2025



Il Consulente

Ing. Ettore Baldini



ALLEGATI

- Allegato 1: Planimetrie degli immobili
- Allegato 2: Documentazione fotografica
- Allegato 3: Visure e planimetrie catastali
- Allegato 4: Stima macchine, attrezzature
- Allegato 5: Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 6: Stima scorte di magazzino

