

STUDIO TECNICO

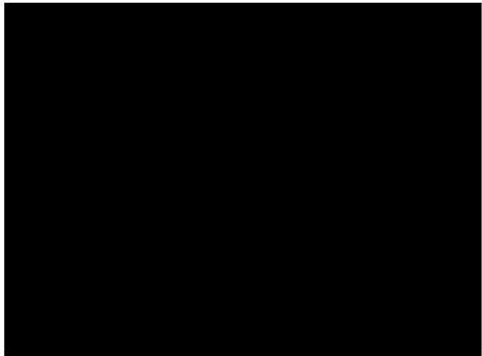


RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO: Consistenze immobiliari site in Provincia di Piacenza Comune di Ferriere costituite da terreni e fabbricati.

COMMITTENTE: 

Ponte dell'Olio, 11 novembre 2021



Il sottoscritto Geom. [REDACTED] libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri e [REDACTED] della Provincia di Piacenza al n. [REDACTED] ad evasione dell'incarico ricevuto dal Sig. [REDACTED] nato a Piacenza il 20/05/1967, relaziona quanto segue.

Quesito dell'incarico è la determinazione del più probabile valore di consistenza immobiliare, costituita da fabbricati siti in provincia di Piacenza Comune di Ferriere.

Lo scrivente, con accesso all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio servizi catastali, ha raccolto visure, planimetrie ed estratti di mappa componendo l'intera consistenza.

Ai fini urbanistici, a seguito richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferriere in data 23/06 c.a., è stato effettuato l'accesso agli atti ottenendo la documentazione risultante.

Per le superfici delle unità immobiliari si è fatto riferimento a quelle catastali.

Ai fini della determinazione del più probabile valore della consistenza lo scrivente ha eseguito ricerca di mercato presso agenzia immobiliare e tecnici che operano nella zona raccogliendo compatibilmente al difficile momento di mercato le informazioni disponibili; ha inoltre consultato l'osservatorio immobiliare (OMI) dell'Agenzia Entrate, il Borsino Immobiliare della Provincia di Piacenza; ha valutato gli elementi raccolti alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

La determinazione del più probabile valore di mercato è stata riferita all'intero con calcolo delle quote afferenti le distinte proprietà degli intestatari.

A) Consistenza costituita da diverse unità immobiliari sita in Comune di Ferriere

Loc. Bosconure

Intestazione catastale:

[REDACTED] sede Vigolzone	quota di proprietà 20/48
[REDACTED] nato a Piacenza il 11/08/1965	quota di proprietà 10/108
[REDACTED] nata a Ponte dell'Olio (PC) il 11/11/1982	quota di proprietà 4/96
[REDACTED] nato a Piacenza il 20/05/1967	quota di proprietà 10/108
[REDACTED] nato a Piacenza il 20/05/1967	quota di proprietà 10/108
[REDACTED] e nata in Stati Uniti d'America il 30/06/1936	quota di proprietà 4/48
[REDACTED] nata a Ponte dell'Olio (PC) il 03/10/1980	quota di proprietà 4/96
- [REDACTED] nata a Gragnano Trebbiense il 30/11/1932	quota di proprietà 15/108

Le unità immobiliari che compongono la consistenza e di seguito descritte sono ricomprese in numero sette corpi di fabbrica, di cui tre posti in fregio alla strada provinciale per Ferriere ed aventi destinazione d'uso residenziale, uffici, ristorante e depositi, (fabb. n. 2-3-4) e quattro posti nelle immediate vicinanze del Torrente Nure aventi destinazione di rimessa, cabina elettrica, deposito, ricovero attrezzi, tramoggia con frantoio, tutti al servizio dell'impianto per lavorazioni di inerti (fabb. n. 5-6-7-8).

I primi tre corpi di fabbrica si presentano in generale con struttura muraria in pietra, solai parte in laterocemento e parte in legno, tetti in legno e copertura a falde inclinate con coppi.

Lo stato conservativo della struttura è da ritenersi buono, mentre per le finiture si rilevano limitatamente ad alcune unità al piano terra evidenti tracce di umidità risalenti con scrostamento degli intonaci e della tinteggiatura; stesso problema è stato rilevato su parte della facciata esterna tinteggiata di un corpo di fabbrica lato est.

Le caratteristiche interne delle unità abitative e uffici sono le seguenti:

- pavimenti in gres;
- serramenti in legno con vetro camera;
- persiane in alluminio su una palazzina;
- antoni in legno su altra palazzina;
- pareti finite con intonaco e tinteggiatura;
- ultimo piano con tetto a vista in legno e perlinato;
- riscaldamento autonomo con caldaie a GPL e termosifoni in tubi di acciaio. Il deposito di GPL è costituito da unico bombolone con contatori per ogni utenza.

Il deposito più grande, con muro in aderenza ad uno dei fabbricati principali, presenta struttura in blocchi di cemento, tetto in legno lamellare con copertura a falda inclinata in fibro cemento, manto di coppi e pavimento in cls.

Il deposito in corpo separato (ex bassi servizi) costituito da due ambienti oltre al forno, è un vecchio corpo di fabbrica con murature in pietra, tetto in legno con copertura in fibrocemento e coppi, pavimento parte in gres e parte in cls.

I fabbricati al servizio dell'attività di lavorazioni inerti sono costituiti da fabbricato principale con destinazione di rimessa, deposito, cabina elettrica con struttura in blocchi di cemento, tetto in putrelle e tavelloni con copertura in fibrocemento, pavimento in cls. e portoni in ferro.

Lo stato conservativo in generale richiede diversificate opere di manutenzione straordinaria.

Gli altri fabbricati sono strutture metalliche con coperture in lamiera e caratteristiche molto precarie.

Il frantoio e la tramoggia di fatto sono attrezzature.

Alla data del sopralluogo tutte le unità immobiliari costituenti i n. 3 corpi di fabbrica con destinazione residenziale, uffici, ristorante e depositi sono inutilizzati e, come riferitomi dal Sig.

██████████, liberi da qualsiasi vincolo d'affitto mentre i fabbricati al servizio dell'impianto sono utilizzati per l'attività dalla ██████████

Urbanistica:

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferriere si è preso atto che i tre corpi di fabbrica relativi ad uffici, abitazione, ristorante e deposito le cui origini sono in data anteriore al 01/09/1967 sono stati oggetto di diversi interventi in forza di provvedimenti autorizzativi e sanatorie, conclusivi come da certificati di conformità edilizia e agibilità n. 14/2010 e n. 15/2010 nei quali vengono richiamati.

Lo scrivente non ha eseguito una rispondenza tra lo stato dei luoghi e tavole progettuali depositate agli atti al fine di verificare la conformità urbanistica con rilievi dello stato dei luoghi. Da un sommario esame tra i dati riportati per le unità immobiliari oggetto di "Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità" emerge che le unità immobiliari elencate risultano erroneamente censite sulle visure catastali "abitazione cat. A/2" anche quelle che sulle planimetrie catastali sono state rappresentate come uffici, destinazione che trova rispondenza con le tavole progettuali agli atti.

La regolarizzazione catastale richiede la presentazione di variazione catastale per le unità erroneamente censite.

In merito all'aspetto urbanistico è evidente che sulle tavole progettuali agli atti non sono rappresentate alcune tettoie a sbalzo in legno realizzate sulle facciate dei fabbricati sopra alle porte, tali difformità richiedono sanatoria.

I costi indicativi per regolarizzare le difformità e le variazioni catastali per gli uffici censiti in A/2 è di € 8.000,00 (ottomila/00).

Porzione corpo di fabbrica N. 2



Corpo di fabbrica N. 3

Porzione corpo di fabbrica N. 2



Corpo di fabbrica N. 3

Corpo di fabbrica N. 4

A1)

A2)

A3)

A4)

A5)

A6)

A7)

A8) Fg. 41 Part. 478 sub 8 cat. C/1 cl. 6 cons. mq. 86,00 sup. 114 mq. R. € 981,58

Loc. Bosconure P.T.



Corpo di fabbrica N. 3



Corpo di fabbrica N. 3

Trattasi di U.I.U. con destinazione di ristorante costituita da cucina-dispensa n. 2 vani pranzo-ristorante, disimpegno, anti wc. e wc.

Superfici:

Superficie catastale mq. 114,00

Valore:

mq. 114,00 x € 750,00 = € 85.500,00

A9) Fg. 41 Part. 478 sub 9 cat. A/3 cl. 3 cons. vani 4 sup. 78 mq. R. € 126,02 Loc.

Bosconure P.1°



Corpo di fabbrica N. 3



Corpo di fabbrica N. 3

Trattasi di appartamento al piano primo con ingresso da vano scala comune costituito da cucina-pranzo, n. 2 vani letto, disimpegno e bagno.

Superfici:

Superficie catastale mq. 78,00

Valore:

mq. 78,00 x € 650,00 = € 50.700,00

A10) Fg. 41 Part. 478 sub 10 cat. A/3 cl. 3 cons. vani 3,5 sup. 66 mq. R. € 110,26

Loc. Bosconure P.1°



Corpo di fabbrica N. 3



Corpo di fabbrica N. 3

Trattasi di appartamento al piano primo con ingresso da vano scala comune costituito da ingresso-cucina, n. 2 vani letto, e bagno.

Superfici:

Superficie catastale mq. 66,00

Valore:

mq. 66,00 x € 650,00 = € 42.900,00

A11) Fg. 41 Part. 478 sub 11 cat. A/3 cl. 3 cons. vani 4 sup. 77 mq. R. € 126,02 Loc.

Bosconure P.2°



Corpo di fabbrica N. 3



Corpo di fabbrica N. 3

Trattasi di appartamento al piano secondo con ingresso da vano scala comune costituito da cucina-pranzo, n. 2 vani letto, disimpegno e bagno.

Superfici:

Superficie catastale mq. 77,00

Valore:

mq. 77,00 x € 650,00 = € 50.050,00

A12) Fg. 41 Part. 478 sub 12 cat. A/3 cl. 3 cons. vani 3,5 sup. 65 mq. R. € 110,26

Loc. Bosconure P.2°



Corpo di fabbrica N. 3



Corpo di fabbrica N. 3

Trattasi di appartamento al piano secondo con ingresso da vano scala comune costituito da ingresso-cucina, n. 2 vani letto, bagno.

Superfici:

Superficie catastale mq. 65,00

Valore:

mq. 65,00 x € 650,00 = € 42.250,00

A13)

RIEPILOGO

A1)	
A2)	
A3)	
A4)	
A5)	
A6)	
A7)	
A8)	Fg. 41 Part. 478 sub 8 € 85.500,00
A9)	Fg. 41 Part. 478 sub 9 € 50.700,00
A10)	Fg. 41 Part. 478 sub 10 € 42.900,00
A11)	Fg. 41 Part. 478 sub 11 € 50.050,00
A12)	Fg. 41 Part. 478 sub 12 € 42.250,00
A13)	

Valore totale della consistenza
(seicentosettantottomiladuecento/00)

Valore quote:



quota 20/48	=	€ 282.583,33
quota 10/108	=	€ 62.796,30
quota 4/96	=	€ 28.258,33
quota 10/108	=	€ 62.796,30
quota 10/108	=	€ 62.796,30
quota 4/48	=	€ 56.516,67
quota 4/96	=	€ 28.258,33
quota 15/108	=	€ 94.194,44

Ponte dell'Olio, 11 novembre 2021

Allegati:

- Visure catastali
- Planimetrie catastali

