

Architetto Davide Bellocchi

Via Carducci 3, San Nicolò a Trebbia

Tel. 05231723786 – fax 05231723786

cell. 3208963830

e-mail: bellocchi@archub.it

PERIZIA TECNICA DI STIMA DEL VALORE DI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI RIVERGARO (PC)

ELABORATO DEL C.T.P.

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

- **Area urbana in località Niviano di Rivergaro, via Monti, accatastata in nuovo Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 88, subalterno 26**

Piacenza, li 21 settembre 2016

Il Tecnico Incaricato

(arch. Davide Bellocchi)

PROVINCIA DI PIACENZA

Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori

DAVIDE
BELLOCCHI

Architetto 480



PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

OGGETTO:

- **Area urbana in località Niviano di Rivergaro, via Monti, accatastata in nuovo Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 88, subalterno 26**

PREMESSA

In data 12/09/2016, il curatore fallimentare della società MDE Costruzioni e Impianti s.r.l., nominato dal Tribunale di Piacenza, Dott. Michele Guidotti, nominava lo scrivente **arch. Davide Bellocchi**, residente in San Nicolò a Trebbia, Via Carducci 3, e con studio professionale in Piacenza Corso Garibaldi 21, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Piacenza al n° 450, quale perito per la valutazione di stima dei beni di cui in oggetto. L'incarico è stato autorizzato dal comitato creditori in data 5/10/2016.

La scrivente dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi, le opportune misure e i relativi calcoli, le visure catastali e di P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) e R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio) del Comune di Rivergaro, verificata la conformità degli immobili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rivergaro e presso il Catasto Fabbricati, redige la sotto estesa relazione di stima.

L'incarico conferito allo scrivente consiste nel determinare il più probabile valore di mercato dei terreni e dei beni immobiliari, avendo il curatore fallimentare la necessità di mettere sul mercato i beni stessi.

La valutazione consta, quindi, nel fissare la consistenza dei beni attribuendo loro, in base ai fattori che li caratterizzano, il più probabile valore di mercato ad oggi.

Gli elementi analizzati per la valutazione sono in particolare: la posizione, la classificazione urbanistica, il livello di urbanizzazione del contesto, la commerciabilità e l'ipotetica "appetibilità".

Lo scrivente, per gli elementi descrittivi e valutativi del terreno in oggetto, ha tenuto conto anche delle stime fatte dai periti estimatori in precedenza incaricati, e consultato i principali indicatori quali archivi statistici relativi al mercato di compravendita immobiliare, prezzi di riferimento, rendite catastali e valori immobiliari così come desunti da ricerche su siti specializzati in compravendita immobiliare e da sopralluogo in loco, effettuato in data 16-09-2016.

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'area in oggetto, in località Niviano di Rivergaro, è parte di lottizzazione su area urbana edificabile ai fini residenziali, e inserita nel vigente P.S.C. (adottato nel mese di aggio 2013) in ambito AUC (Ambiti Urbani Consolidati) con possibili usi, definiti dal R.U.E., che si riportano nelle tabelle a seguire.

Il lotto si configura con forma pressoché quadrata e area di 389 m², ed è attualmente libero da manufatti o materiale.

1.1) Confini

In circondario la proprietà confina con area edificata a destinazione residenziale e relativa porzione cortilizia su lato Ovest.

1.2) Dati catastali

Il terreno risulta censito con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Rivergaro

Intestazione catastale e titolo:

- **MDE COSTRUZIONI ED IMPIANTI S.R.L.** con sede in Piacenza, C.F. 01147590333, proprietà per 1/1

Dati identificativi e di classamento:

Dati identificativi				Dati di classamento			
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
8	88	26		Area urbana	/	389 m ²	/

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 16/09/2016 lo scrivente ha riscontrato che la planimetria catastale dell'unità immobiliare **è conforme** allo stato di fatto.

1.3) Provenienza

I beni oggetto della presente perizia sono pervenuti alla società MDE COSTRUZIONI ED IMPIANTI s.r.l. in forza dei seguenti atti traslativi:

- Atto notarile di Compravendita rep. 7361, redatto dal notaio Dott. Luca Di Lorenzo in data 03/07/2012.

1.4) stato di possesso

Gli immobili oggetto di perizia risultano liberi.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto di terreno in questione, inserito in ambito residenziale in parte di recente costruzione e in parte già consolidato, si presenta con forma pressoché quadrata e discretamente livellato, sebbene in prossimità del perimetro sia caratterizzato da una apprezzabile depressione verso i terreni confinanti, tutti edificati ad eccezione del fronte ovest adibito ad area cortilizia del complesso residenziale esistente. Si rimanda all'allegato "A" per la relativa documentazione grafica e fotografica.

La porzione principale e centrale del lotto, visibilmente quella che è stata livellata con movimentazione di terra, si presenta incolta e con manto ghiaioso. Le porzioni

perimetrali, come anticipato leggermente scoscese, presentano un leggero accumulo di terreno appena oltre la zona livellata, nonché incolte e caratterizzate da vegetazione spontanea.

3. VERIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE URBANISTICA.

Da verifiche presso gli uffici catastali e sui vigenti strumenti regolatori del Comune di Rivergaro, si è potuto verificare quanto segue:

- **sono individuati nel Piano Strutturale Comunale (PSC)**
 - Catasto Fabbricati foglio 8 mappale 88: AUC - Ambiti urbani consolidati (art. 6.11).

La normativa di riferimento dell'area interessata è implementata nell'attuale e vigente R.U.E., aggiornato al mese di Maggio 2016.

Volendo sintetizzare in base alle classificazioni urbanistiche verificate si espone quanto segue.

La normativa urbanistica **(PSC 2013)** vigente, prevede la seguente classificazione della zona in esame:

Art. 6.10 AUC - Definizione e perimetrazione

1. *Gli ambiti urbani consolidati nel territorio urbanizzato sono perimetrati nella cartografia del PSC, ai sensi dell'art.A-10 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R. 24.3.2000 n. 20, come ambiti territoriali continui e con caratteri di omogeneità della struttura urbana, di identità rispetto al contesto, di sostanziale assenza di problematicità nel rapporto tra struttura della popolazione, attività e servizi presenti, e che pertanto presentano un livello di qualità urbana ed ambientale tale da non richiedere specifici interventi di riqualificazione. Il PSC definisce per tali ambiti (di cui ha valutato attraverso il Quadro Conoscitivo le caratteristiche urbanistiche e ambientali e la struttura funzionale) obiettivi e politiche di manutenzione e qualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza, dell'accessibilità e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti, e di miglioramento delle dotazioni territoriali e delle opportunità di socializzazione, affidandone al RUE la messa a punto operativa.*

2. *Le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse negli ambiti urbani consolidati AUC sono disciplinate dal RUE. Esso può definire attraverso apposita cartografia sub-ambiti connotati da diverse condizioni morfologiche, tipologiche e di densità edilizia, al fine di articolare la corrispondente disciplina degli interventi edilizi e degli usi ammessi.*

Il richiamato R.U.E., quindi, prevede una serie di destinazioni urbanistiche pertinenti alla zonizzazione di cui sopra. Nel caso dell'area in esame:

Art. 4.2.2. Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati

1. *Negli ambiti AUC.1, AUC.2, AUC3, AUC.4, AUC.5 e TR di cui all'articolo precedente sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:*

a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b10.1, b10.2, b10.3, b10.4, b11.1, b14.1, b15, b16, e1, e2, f1, f3, f5, f6.

Di seguito una tabella estratta dalla documentazione tecnica allegata al R.U.E., che riporta in dettaglio le possibili destinazioni urbanistiche:

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

a1. Residenza

a2 Residenza collettiva (non turistica)

a3. Residenza di imprenditore agricolo professionale

B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE:

Funzioni di servizio complementari alla residenza

b1. Esercizi commerciali di vicinato

b2. Pubblici esercizi

b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico,

b4. Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.

b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi [limitatamente a cicli e motocicli].

b6. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5).

b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano

b8. Attività di parcheggio

b9. Commercio ambulante al dettaglio su aree pubbliche e in mercati

Servizi e attrezzature di interesse collettivo

b10.1. Attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici

b10.2. Attività di interesse collettivo di tipo religioso

b10.3. Parcheggi pubblici in sede propria

b10.4. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico

b11.1. Medio-piccole strutture di vendita

b11.2. Medio-grandi strutture di vendita

b11.3. Grandi strutture di vendita

b12. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.

b13. Attività espositive, fieristiche, congressuali.

b14.1. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;

b14.2. Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto

b15. Attività sanitarie, sociali ed assistenziali

b16. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca

E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO



- e1. Attività ricettive alberghiere,
- e2. Attività ricettive extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere),
- e3. Campeggi e villaggi turistici.

F) FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

- f1. Mobilità
 - f2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione
 - f3. Reti tecnologiche e relativi impianti.
 - f4. Impianti per l'ambiente
 - f5. Impianti di trasmissione (via etere)
 - f6. Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.
- Si rimanda all'allegato "A" per la relativa documentazione grafica e fotografica.

4. CONSIDERAZIONI

1. La porzione di terreno destinata dal P.S.C. a "Ambiti Urbani Consolidati" consente diversi tipi di interventi di attrezzamento di carattere residenziale, terziario o commerciale. Nel caso in esame, tuttavia, sono palesemente da escludere opere che non rientrino nelle categorie residenziali e relative pertinenze, in quanto il lotto risulta inserito in area già configurata come agglomerato residenziale e perimetrata di conseguenza.

Caratteristica importante delle zone A.U.C. è la loro consolidata urbanizzazione, che di fatto rende più indolore un eventuale intervento edificatorio in termini di oneri di urbanizzazione, in quanto tali zone risultano già inserite in contesto edificato e favorite dalla preesistenza delle principali infrastrutture e opere di servizio.

5. INFORMAZIONI GENERALI

Il terreno oggetto di stima non fa parte di un condominio e allo scrivente non risultano previste spese fisse di gestione.

6. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Lo scrivente, per procedere alla valutazione estimativa, ha ritenuto di considerare quanto già emerso da precedente perizia estimativa.

Tenendo conto della localizzazione del lotto e in considerazione del protrarsi della recessione del mercato immobiliare nel territorio in oggetto, già parzialmente saturo, si ritiene di valutare il lotto in base alla classificazione urbanistica vigente, trattandolo come area di futura edificazione esclusivamente residenziale.

Pertanto per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ha tenuto conto di tutto quanto sopra, dell'andamento commerciale attuale con riferimento a transazioni avvenute di recente per beni aventi caratteristiche analoghe.

In particolare si è tenuto conto dei seguenti elementi di valutazione e stima:

- classificazione di P.S.C.: il lotto è classificato come "Ambito Urban Consolidato";
- conformazione geometrica del lotto: regolare;
- consistenza: il lotto è costituito da m² 389 di superficie;
- ubicazione: in una località vocata allo sviluppo residenziale e vicina alla zona collinare;
- commerciabilità: difficoltosa, ma non impossibile, in questo periodo di forte recessione del mercato immobiliare;
- indice di utilizzazione territoriale: implementati nel P.O.C. (Piano Operativo Comunale), gli indici di utilizzazione territoriale, vale a dire la frazione di terreno utilizzabile per edificazione in rapporto alla superficie fondiaria totale, per l'ambito in oggetto, nel caso in esame variabile da 0,10 a 0,25 m² per ogni m² di superficie del lotto;
- comparazione con beni simili in vendita: dalla ricerca di annunci di terreni in vendita nella medesima zona, si evince un valore al m² che va da circa € 85 a circa € 147, per un valore medio di € 116 al m²;
- precedente perizia di stima: redatta dall'Architetto Federico Madini in data 14-06-2012, la precedente perizia stabiliva sommariamente il valore del lotto in oggetto in € 60.000,00, vale a dire circa € 155 al m².

Lo scrivente, valutato quanto sopra esposto, ritiene congruo adottare un valore medio al m² di € 116 da incrementarsi secondo i seguenti criteri:

- + 10% (11,6) dovuto alla presenza di preesistenti opere di urbanizzazione e di arredo esterno di recente realizzazione;
- + 2% (2,32) dovuto al relativamente favorevole indice di edificabilità e alla predisposizione della zona al completamento residenziale;

In conclusione, il valore attuale del lotto, al m², risulta computato come segue: € 116 + € 11,6 + € 2,32 = € 129,92, che lo scrivente ritiene congruo arrotondare a € 130.

Mappale	Categoria	Superficie mq	Valore€/mq	Valore totale
Ambiti Urbani Consolidati				
F. 8, Mapp. 88, sub 26	Area urbana	389	€ 130,00	€ 50.570,00
Arrotondati a				€ 50.000,00

Lo scrivente sulla base di quanto sopra descritto attribuisce al lotto di terreno sopra identificato, di compendio della Società. MDE COSTRUZIONI ED IMPIANTI s.r.l. il seguente valore di stima:

Lotto F 8, M 88, Sub 26, Niviano di Rivergaro

€ 50.000,00

Chiusa la presente perizia estimativa a Piacenza, li 21 settembre 2016.

L.C.S.

Il perito estimatore
arch. Davide Bellocchi

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

DAVIDE
BELLOCCHI
Architetto 450

Allegato alla presente perizia:

A. DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA



ALLEGATO A DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA



Foto 1 e 2: il contesto urbanizzato circostante al lotto in esame.





Foto 3 e 4: il contesto urbanizzato circostante al lotto in esame.



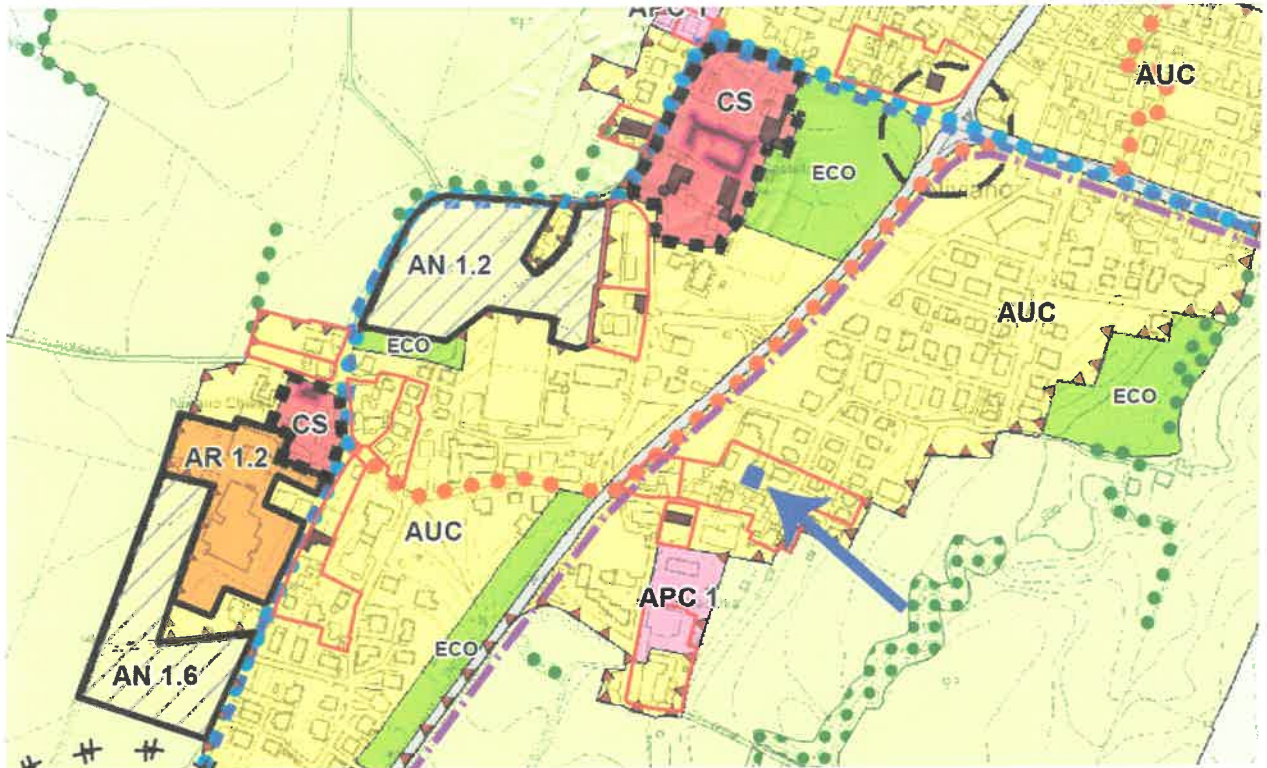
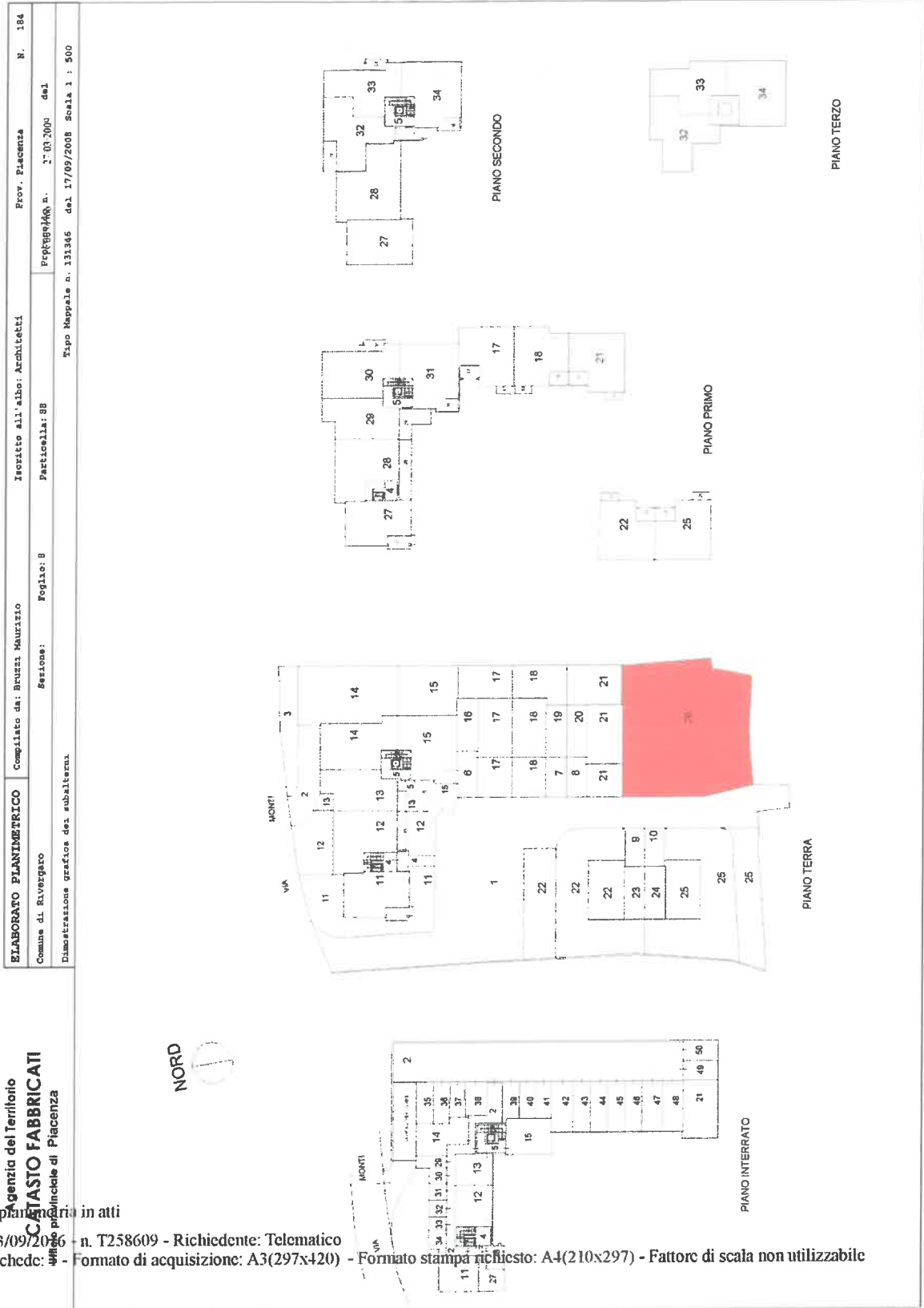


Fig. 1: l'area in esame così come rappresentata sulla cartografia territoriale del P.S.C. vigente. In giallo gli ambiti "AUC".



Foto 5: il lotto in esame da foto satellitare.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2016 - Comune di RIVERGARO (H350) - < Foglio: 8 - Particella: 88 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti
 Data: 23/09/2016 n. T258609 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa riciclisto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Fig. 2: Elaborato planimetrico catastale con evidenziato il lotto di terreno in oggetto.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PIACENZA



VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA CON GIURAMENTO

CRON. 1770/16

L'anno 2016 il giorno 07 del mese di Ottobre al Cancelliere sottoscritto del su intestato Tribunale è apparso l'Arch. Davide Bellocchi, nato a Piacenza il 08/07/1972 domiciliato in San Nicolò a Trebbia, Via Carducci 3, Codice Fiscale BLLDVD72L08G535E, passaporto n. YA0624700 rilasciato dalla Questura di Piacenza in data 09/08/2010, iscritto all'All'ordine degli Architetti della provincia di Piacenza al n. 450, e il quale chiede di asseverare con giuramento la acclusa perizia estimativa.

Il Cancelliere, preve ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento di rito che lo stesso presenta ripetendo le parole:

"Io sottoscritto, Davide Bellocchi (il perito), giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità"

Letto, confermato e sottoscritto.

Piacenza, li 07/10/2016

Il Perito Davide Bellocchi

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori
**DAVIDE
BELLOCCHI**
Architette **450**

Il Cancelliere _____



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Dott.ssa Annamaria Marzi)

Marzi