
PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Committente:

Dott. Stefano Lunati

Oggetto:

Beni immobili di proprietà della società [REDACTED] siti nei
[REDACTED] Comuni di Piacenza e Cadeo (PC).

Piacenza, li 20 dicembre 2016

Il Tecnico Incaricato




4. COMPONENTI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Al momento della valutazione i componenti, tenuto conto delle singole consistenze, delle caratteristiche costruttive e delle destinazioni d'uso, erano i seguenti:

1. UNITA' IMMOBILIARI NEL CONDOMINIO "CHEOPE" di Via IV Novembre – Via G. Tononi – Via A. Nicolodi – Piacenza

N. 25 Unità immobiliari facenti parte del Condominio "Cheope", sito in Piacenza, tra le Vie IV Novembre, G. Tononi e A. Nicolodi, comprendenti:

- 1.a) Abitazione del portiere posta al p. terra, con ingresso da Via G. Tononi n. 4 (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 112);
- 1.b) Locale di deposito posto al piano terra, con ingresso da Via G. Tononi n. 4 (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 345);
- 1.c) Ufficio posto al piano terra, con ingresso da Via IV Novembre n. 132 (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 520);
- 1.d) Negozio posto al piano terra, con ingresso da Via G. Tononi n. 6 (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 449);
- 1.e) Palestra posta ai piani terra, primo interrato e secondo interrato, con ingresso da Via G. Tononi n. 8 (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 464);
- 1.f) Negozio posto al piano terra, con ingresso da Via A. Nicolodi n. 23 (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 465);
- 1.g) Negozio posto al piano terra, con ingresso da Via A. Nicolodi n. 15 (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 350);
- 1.h) Negozio posto al piano terra, con ingresso da Via A. Nicolodi n. 13 (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 349);
- 1.i) Posto auto coperto posto al primo piano interrato, con ingresso da Via A. Nicolodi (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 227);
- 1.j) Posto auto coperto posto al primo piano interrato, con ingresso da Via A. Nicolodi (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 228);
- 1.k) Autorimessa posta al primo piano interrato, con ingresso da Via A. Nicolodi (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 511);
- 1.l) Autorimessa posta al secondo piano interrato, con ingresso da Via A. Nicolodi (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 294);
- 1.m) Autorimessa posta al secondo piano interrato, con ingresso da Via A. Nicolodi (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 295);
- 1.n) Autorimessa posta al secondo piano interrato, con ingresso da Via A. Nicolodi (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 296);

- 1.o) Autorimessa posta al secondo piano interrato, con ingresso da Via A. Nicolodi (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 317);
- 1.p) Autorimessa posta al secondo piano interrato, con ingresso da Via A. Nicolodi (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 333);
- 1.q) Magazzino posto al primo piano interrato, con ingresso da Via IV Novembre n. 132 (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 397);
- 1.r) Magazzino posto al primo piano interrato, con ingresso da Via IV Novembre n. 132 (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 398);
- 1.s) Cantina posta al secondo piano interrato, con ingresso da Via G. Tononi n. 4 (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 133);
- 1.t) Cantina posta al secondo piano interrato, con ingresso da Via G. Tononi n. 4 (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 145);
- 1.u) Cantina posta al secondo piano interrato, con ingresso da Via G. Tononi n. 4 (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 154);
- 1.v) Cantina posta al secondo piano interrato, con ingresso da Via G. Tononi n. 4 (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 156);
- 1.w) Cantina posta al secondo piano interrato, con ingresso da Via G. Tononi n. 4 (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 158);
- 1.x) Cantina posta al secondo piano interrato, con ingresso da Via G. Tononi n. 4 (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 159);
- 1.y) Cantina posta al secondo piano interrato, con ingresso da Via G. Tononi n. 4 (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 468).



VEDUTA ESTERNA DEL CONDOMINIO "CHEOPE" (DA VIA G. TONONI)



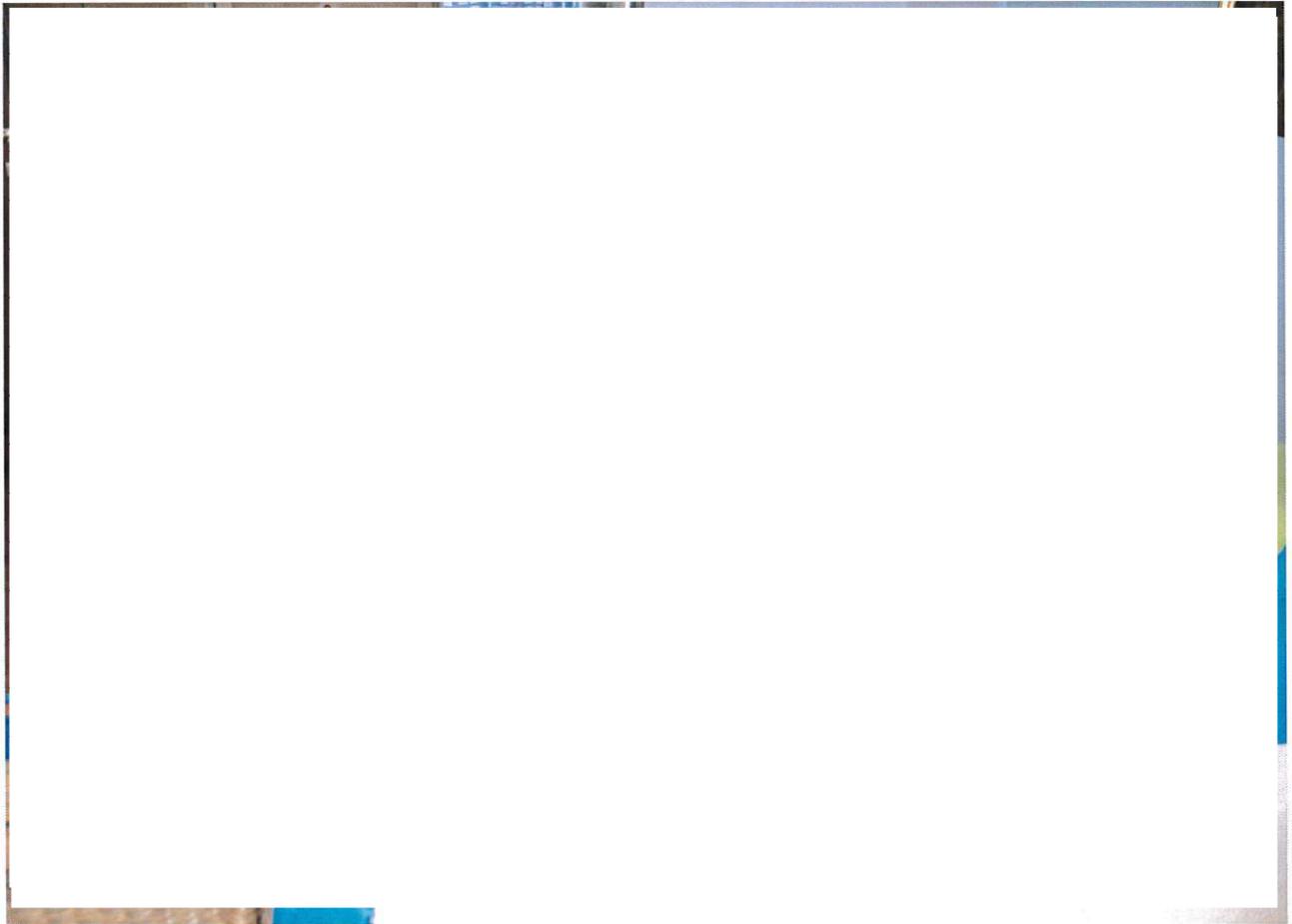
VEDUTA ESTERNA DEL CONDOMINIO "CHEOPE" (DA VIA A. NICOLODI)

5. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI

Nel presente capitolo si procede con la descrizione dei cespiti oggetto di stima. Per le u.i.u. più significative viene inoltre riportata una tabella con l'indicazione delle principali caratteristiche costruttive e di finitura.

2. UNITA' IMMOBILIARI NEL CONDOMINIO "CHEOPE" di Via IV Novembre – Via G. Tononi – Via A. Nicolodi – Piacenza

1.a) Abitazione del portiere



VEDUTA INTERNA DELL'ABITAZIONE DEL PORTIERE (SOGGIORNO)

1.e) Palestra posta ai piani terra, primo interrato e secondo interrato, con ingresso da Via G. Tononi n. 8 (Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 464)

Trattasi di palestra con accesso indipendente da Via G. Tononi, tramite scala ad uso esclusivo.

L'unità immobiliare è posta al primo e al secondo piano interrato, con locale caldaia al piano terra.

Al primo piano interrato si trovano una piccola palestra per fitness con due locali spogliatoio dotati di docce e servizi igienici, oltre a un piccolo deposito per attrezzatura sportiva.

Al secondo piano interrato è posta la palestra principale, di notevoli dimensioni ed altezza (h: m 6,00) che consente di praticare anche sport di squadra (calcetto, pallacanestro, pallavolo, ecc.). Sono inoltre presenti quattro locali spogliatoio con docce e w.c., un ripostiglio, un deposito per attrezzatura sportiva e l'infermeria.

Ai lati del locale palestra, sono presenti delle intercapedini dove sono posizionate le scale di sicurezza che conducono all'esterno.



VEDUTA INTERNA DELLA PALESTRA PER FITNESS AL PRIMO PIANO INTERRATO

1.e	Oggetto:	Palestra
	Ubicazione:	Via G. Tononi, 8 - Piacenza
	Ident. Catastali:	Fgl. 69 – Mapp. 9 Sub. 464
		
Descrizione:	Palestra al primo e secondo piano interrato, con loc. caldaia al piano terra	
Superficie commerciale:	mq 1.466,00	
Stato locativo:	occupata da Provincia di Piacenza e dalla ditta individuale [REDACTED]	
Caratteristiche tecnico-costruttive generali dell'immobile		
Vetustà:	40 anni circa – l'u.i.u. è stata oggetto di ristrutturazione nel 1998	
Strutture portanti verticali:	pilastri in c.a. gettato in opera	
Strutture portanti orizzontali:	travi in c.a. gettate in opera e solai in laterocemento	
Copertura:	in parte a falde inclinate, in parte piane ed in parte a terrazza	
Lattoneria:	in lamiera preverniciata	
Tamponamenti perimetrali:	murature in laterizio	
Esterni:	intonaco tinteggiato	
Stato di manutenzione esterni:	discreto	
Caratteristiche particolari e di finitura interne		
Tramezzature interne:	in laterizio	
Intonaci:	al civile, tinteggiati	
Pavimenti:	in gomma, in ceramica negli spogliatoi e nei w.c.	
Rivestimenti:	in ceramica nei w.c. e nelle docce	
Serramenti:	in alluminio con vetri termocamera	
Porta di ingresso:	in metallo	
Porte interne:	in legno tamburato e in metallo (uscite di sicurezza)	
Impianto elettrico:	del tipo sotto traccia	
Impianto idro-sanitario:	presente nei w.c. e docce	
Impianto di riscaldamento:	del tipo autonomo, con caldaia a gas	
Impianto di condizionamento:	-	
Grado di finitura:	discreto	
Stato di manutenzione interni:	in generale discreto, con presenza di umidità ascensionale in alcune pareti	



6. DATI CATASTALI

Alla data del 13/10/2016 gli immobili oggetto di stima risultavano censiti così come segue.

Catasto Fabbricati del Comune di PIACENZA

Intestazione e titolo:

-

proprietà per 1/1

Dati identificativi e di classamento:

1. UNITA' IMMOBILIARI NEL CONDOMINIO "CHEOPE" di Via IV Novembre – Via G. Tononi – Via A. Nicolodi – Piacenza

Dati identificativi				Dati di classamento				
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat. totale	Rendita
69	9	112	1	A/2	4	5 vani	92 mq	Euro 542,29
Indirizzo:			VIA GAETANO TONONI piano: S1					
69	9	133	1	C/2	11	8 mq	9 mq	Euro 64,04
Indirizzo:			VIA GAETANO TONONI piano: S3 scala D					
69	9	145	1	C/2	11	9 mq	10 mq	Euro 72,05
Indirizzo:			VIA GAETANO TONONI piano: S3 scala D					
69	9	154	1	C/2	11	10 mq	11 mq	Euro 80,05
Indirizzo:			VIA GAETANO TONONI piano: S3 scala C					
69	9	156	1	C/2	11	8 mq	9 mq	Euro 64,04
Indirizzo:			VIA GAETANO TONONI piano: S3 scala C					
69	9	158	1	C/2	11	8 mq	8 mq	Euro 64,04
Indirizzo:			VIA GAETANO TONONI piano: S3 scala C					
69	9	159	1	C/2	11	6 mq	7 mq	Euro 48,03
Indirizzo:			VIA GAETANO TONONI piano: S3 scala C					
69	9	227	1	C/6	3	13 mq	13 mq	Euro 49,68
Indirizzo:			VIA GAETANO TONONI piano: S2					
69	9	228	1	C/6	3	13 mq	13 mq	Euro 49,68
Indirizzo:			VIA GAETANO TONONI piano: S2					

Dati identificativi			Dati di classamento					
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat. totale	Rendita
69	9	294	1	C/6	7	39 mq	38 mq	Euro 269,90
Indirizzo:			VIA GAETANO TONONI piano: S3					
69	9	295	1	C/6	7	67 mq	69 mq	Euro 463,67
Indirizzo:			VIA GAETANO TONONI piano: S3					
69	9	296	1	C/6	8	16 mq	16 mq	Euro 128,08
Indirizzo:			VIA GAETANO TONONI piano: S3					
69	9	317	1	C/6	8	34 mq	35 mq	Euro 272,17
Indirizzo:			VIA GAETANO TONONI piano: S3					
69	9	333	1	C/6	8	35 mq	35 mq	Euro 280,18
Indirizzo:			VIA GAETANO TONONI piano: S3					
69	9	345	1	C/2	10	22 mq	56 mq	Euro 147,71
Indirizzo:			VIA GAETANO TONONI n. 4 piano: T					
69	9	349	1	C/1	7	55 mq	62 mq	Euro 1.022,58
Indirizzo:			VIA AURELIO NICOLODI piano: T					
69	9	350	1	C/1	7	33 mq	36 mq	Euro 613,55
Indirizzo:			VIA AURELIO NICOLODI piano: T					
69	9	397	1	C/2	8	11 mq	12 mq	Euro 53,97
Indirizzo:			VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: S1					
69	9	398	1	C/2	8	10 mq	12 mq	Euro 49,06
Indirizzo:			VIA QUATTRO NOVEMBRE piano: S1					
69	9	449	1	C/1	7	73 mq	78 mq	Euro 1.357,25
Indirizzo:			VIA GAETANO TONONI n. 6 piano: T					
69	9	464	1	D/6	-	-	-	Euro 10.432,00
Indirizzo:			VIA GAETANO TONONI n. 8 piano: T-S1-S2					
69	9	465	1	C/1	8	113 mq	103 mq	Euro 2.451,10
Indirizzo:			VIA AURELIO NICOLODI piano: T					
69	9	468	1	C/2	11	7 mq	9 mq	Euro 56,04
Indirizzo:			VIA GAETANO TONONI n. 4 piano: S3					

7. POSIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Lo scrivente precisa che i riferimenti relativi alle pratiche edilizie sono stati forniti dalla proprietà o desunti dagli atti di provenienza. Non è stato effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici comunali competenti.

1. UNITA' IMMOBILIARI NEL CONDOMINIO "CHEOPE" di Via IV Novembre – Via G. Tononi – Via A. Nicolodi – Piacenza

Il Condominio "Cheope", di cui fanno parte le unità immobiliari di cui al n. 1, è stato edificato ed è stato successivamente oggetto di interventi edilizi in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 389 del 28/05/1975;
- Concessione Edilizia per varianti n. 355 del 06/05/1977;
- Concessione Edilizia per varianti n. 590/1979;
- Concessione Edilizia per varianti n. 1042 del 20/08/1981;
- Concessione Edilizia per varianti n. 486/1982;
- Concessione Edilizia per varianti n. 659/1982;
- Concessione Edilizia per varianti n. 488/1983;
- Autorizzazione Edilizia per varianti n. 1310 del 28/11/1985;
- Autorizzazione Edilizia per varianti n. 1311 del 28/11/1985;
- Concessione Edilizia n. 872 del 12/12/1997;
- D.I.A. n. 906 del 01/06/1998;
- D.I.A. n. 961 del 09/06/1998;
- D.I.A. n. 1067 del 25/06/1998;
- D.I.A. n. 1311 del 22/10/2008.

In relazione al suddetto Condominio il Comune di Piacenza ha rilasciato le seguenti Autorizzazioni di Agibilità/Abitabilità:

- Prot. n. 9056/85 del 08/01/1986;
- Prot. n. 15354/86 del 20/10/1986;
- Prot. n. 13486/88 del 19/11/1988;
- n. 9090/98 del 10/09/1998;
- n. 11016/98 del 27/10/1998.

2. CANTINE NEL CONDOMINIO "QUATTRO TORRI" di Via IV Novembre, 54/56 – Piacenza

Il Condominio "Quattro Torri", di cui fanno parte le due cantine individuate dal n. 2, è stato edificato in data ~~anteriore il 1° settembre 1967.~~



TRIBUNALE DI PIACENZA

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

cro n. 2437/16

* ~ *

L'anno **duemilasedici**, addì 21 DIC. 2016, nella Cancelleria dell'intestato Tribunale, avanti il Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso l'ing. Enrico Montanari, [redacted] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 739, c.f. [redacted] identificato mediante Carta d'Identità n. [redacted] rilasciata dal Comune di [redacted] n data [redacted], il quale chiede di asseverare mediante giuramento la sopraestesa perizia di stima.

Previa ammonizione di Legge sulla importanza del giuramento e delle conseguenze penali per i giuramenti falsi o reticenti fattagli dal Cancelliere, il perito giura ripetendo la seguente formula:
"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni a me commesse, al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".

L.C.S.

Il Perito

Il Cancelliere



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Dott.ssa Annamaria Marzi)

