

Dott. Ing. Achille Sali
Via Morigi, 77 – 29121 Piacenza
Tel. 339/2626854
C. F.: SLA CLL 74R20 G535E
P.Iva: 01375000336

RELAZIONE DI STIMA

sopralluogo in data 24.09.2018

Richiedente: A.S.P. COLLEGIO MASCHILE MORIGI - DE CESARIS
Beni offerti in garanzia: Complesso immobiliare denominato "Palazzo Mandelli"
Destinazione: varia
Ubicazione: Località Partitore di Gossolengo (PC)

Il sottoscritto Ing. Achille Sali, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 1069, su incarico del Sig. Eugenio Silva, in qualità di Direttore di A.S.P. Collegio Morigi - De Cesaris, con sede in Piacenza, Via Taverna n° 34, Partita Iva 01531860334, che in procede a redigere la seguente relazione di stima.

Premessa

Data la particolarità dell'immobile, il sottoscritto ha effettuato un'accurata indagine preliminare, sia a livello comunale che catastale, un sopralluogo ricognitivo ed ha di seguito redatto la propria relazione.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati - Comune di Gossolengo (PC)

Fg.	Map.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Piani	Vani	Cons.	Rend. Cat.
9	594	1	Via Regina partitore 47						
9	594	2	Via Regina partitore 47	A3	4	T-1-2	5	***	€ 258,23
9	594	3	Via Regina partitore 47	A3	4	T-1-2	6,5	***	€ 335,70
9	594	4	Via Regina partitore 47	A3	4	T-1-2	5,5	***	€ 284,05
9	594	5	Via Regina partitore 47	A2	3	S1-T-1-2	27,5	***	€ 1.775,32
9	594	6	Via Regina partitore 47	A4	4	T-1-2	5	***	€ 129,11
9	594	7	Via Regina partitore 47						
9	594	8	Via Regina partitore 47	C6	3	T	***	29 mq	€ 88,37
9	594	9	Via Regina partitore 47	C2	2	T-1	***	254 mq	€ 446,01
9	594	10	Via Regina partitore 47	A4	4	T-1-2	***	75 mq	€ 90,38
9	594	11	Via Regina partitore 47	A4	4	T-1-2	***	55 mq	€ 77,47
9	594	12	Via Regina partitore 47	C2	1	T	***	484 mq	€ 673,98

Catasto Terreni - Comune di Gossolengo (PC)

Fg.	Map.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	RD	RA
9	19	Semin. Irrig.	2	00.01.70	€ 1,72	€ 1,80
9	564	Semin. Irrig.	2	05.04.65	€ 510,83	€ 534,29
9	566	Semin. Irrig.	2	00.92.65	€ 93,79	€ 98,09

Descrizione

Trattasi di complesso immobiliare denominato "Palazzo Mandelli" situato in Località Partitore nel Comune di Gossolengo (PC).

Tale complesso, la cui costruzione iniziale risale all'epoca rinascimentale, è composto da la casa padronale, da una serie di altre abitazioni e da fabbricati adibiti a deposito/rimessa. Tutti le costruzioni sono disposti in circolo intorno ad un'ampia corte; tutta la proprietà è recintata.

Si riporta una descrizione sommaria degli immobili esistenti:

La casa padronale è costituita da un corpo libero su tre lati, su due piani fuori terra oltre

seminterrato e sottotetto, che presenta l'ingresso principale rivolto verso l'interno della corte.

La struttura portante è in mattoni e pietre con spessore delle murature perimetrali pari a cm 60, i solai divisori sono in legno e tavelle vecchie, la copertura presenta una struttura con orditura portante in legno e catinelle e manto di coppi vecchi e i serramenti sono in legno. I pavimenti sono in parte in graniglie e parte in cotto.

La costruzione contenente le case dei contadini, collegata alla villa padronale, è composta da tre unità e costituita da un corpo a due piani fuori terra e sottotetto con copertura a capanna in coppi di laterizio; è caratterizzata da struttura portante in mattoni pieni e sasso e da solai a volta con scalette in legno interne di collegamento.

Edificio stalla-fienile a due piani caratterizzato da due piani fuori terra, con piano terra destinato a stalla e il piano superiore a fienile; la copertura è a capanna.

Altri edifici della corte, costituiti da un'abitazione di contadini e da portici utilizzati come deposito, con murature in mattone pieno e sasso, solaio in legno e mattoni pieni, tetto in legno e copertura in coppi di laterizio.

Tutti gli edifici, attualmente in stato di abbandono, si presentano in un mediocre stato di conservazione e si notano parziali crolli; necessitano quindi di urgenti interventi di manutenzione e di restauro, anche per motivi di sicurezza.

Altre indicazioni

Il complesso immobiliare è situato in una posizione di passaggio, non lontano dalla città di Piacenza, con la presenza nelle vicinanze di servizi ed infrastrutture.

Trattasi inoltre di immobile vincolato dalla Sovrintendenza di competenza; di conseguenza ogni ipotesi di recupero dovrà essere sottoposta al parere della stessa, oltre a rispettare la normativa vigente. In considerazione di questi fattori, il sottoscritto Ing. Achille Sali, mediante giudizio sintetico, stima che la commerciabilità dell'immobile oggetto di stima sia limitata, anche in ragione dell'elevato valore dell'immobile, dei suoi specifici vincoli e dell'attuale situazione del mercato immobiliare.

Valutazione

Il sottoscritto Ing. Achille Sali, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 1069, dopo aver effettuato un sopralluogo e aver preso visione di tutta la documentazione necessaria, ha provveduto alla valutazione dell'immobile in oggetto; confrontato l'immobile con altri della zona o similari, il sottoscritto è giunto alle seguenti conclusioni:

Tabella riassuntiva

IMMOBILE	U.M.	SUPERFICIE	PREZZO UNIT.	PREZZO TOT.
Villa Padronale	mq	670,00	425,00	284.750,00
Fabbricati esistenti con destinazione abitativa	mq	543,00	265,00	143.895,00
stalla/fienile	mq	508,00	215,00	109.220,00
Fabbricati esistenti con destinazione depositi/rimesse/porticati	mq	574,00	165,00	94.710,00
Cortile	corpo	1,00	80.000,00	80.000,00
Terreno agricolo	mq	50.635,00	6,50	329.127,50
Terreno industriale	mq	9.265,00	35,00	324.275,00
VALUTAZIONE TOTALE				1.365.977,50

La valutazione complessiva dell'immobile è pari a € 1.365.977,50, arrotondato a € 1.350.000,00

Data 05/10/2018



Allegati: visura, planimetrie catastali e documenti comunali