

Ing. Achille Sali

Via Morigi, 77 - 29121 Piacenza

Tel. +39-339-2626854

Mail: achille.sali@libero.it

C. F.: SLA CLL 74R20 G535E

P. iva: 01842280339



RELAZIONE DI STIMA

(sopralluogo in data 14.06.2023)

Richiedente: A.S.P. COLLEGIO 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 di A.S.P. Collegio Morigi - De Cesaris, con sede in Piacenza, Via Taverna n° 37, Partita Iva 01531860334, procede a redigere la seguente relazione di stima.



INDICE

- *Dati catastali*
- *Dati comunali*
- *Descrizione dell'immobile*
- *Stato di conservazione dell'immobile*
- *Commerciabilità dell'immobile*
- *Valutazione*
- *Allegati*



Dati catastali

Catasto Fabbricati - Comune di Gossolengo (PC)

Fg.	Map.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Piani	Vani	Cons.	R. 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	64	Sem. Irr. Arb.	2	00.01.45	€ 1,47	€ 1,54
9	65	Sem. Irr. Arb.	2	00.02.80	€ 2,83	€ 2,96
9	67	Bosco Misto	U	00.06.35	€ 1,64	€ 0,20
9	69	Bosco Misto	U	00.01.25	€ 0,32	€ 0,04
9	72	Semin. Irrig.	2	00.12.25	€ 12,40	€ 12,97
9	626	Semin. Irrig.	2	00.03.87	€ 3,92	€ 4,10

Dati comunali

L'immobile oggetto di stima è soggetto a "Vincolo Monumentale" come da RUE A9 del Comune di Gossolengo (PC) dell'anno 2012 – Rif. ID10-ID11.

Inoltre si riporta il rif. Art. 42 della NTS relativo al "Patrimonio edilizio extraurbano di interesse storico, culturale e testimoniale".

Descrizione

Il bene oggetto di stima è costituito da un 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 dalla casa padronale, da una serie di altre abitazioni e da fabbricati adibiti a deposito/rimessa. Tutti le costruzioni sono disposte 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 divisorii sono in legno e tavole 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. Sono presenti anche alcuni terreni vicino al canale o in zone limitrofe.

Stato di conservazione

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. Rispetto al precedente sopralluogo del 2018, non essendo stato effettuato nessun intervento, la situazione è peggiorata.

Commerciabilità

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, 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	375,00	251.250,00
Fabbricati esistenti con destinazione abitativa	mq	543,00	225,00	122.175,00
stalla/fienile	mq	508,00	175,00	88.900,00
Fabbricati esistenti con destinazione depositi/rimesse/porticati	mq	574,00	135,00	74.490,00
Cortile	corpo	1,00	70.000,00	70.000,00
Altri terreni	mq	2967,00	2,50	7.417,50

VALUTAZIONE TOTALE	614.232,50
---------------------------	-------------------



La valutazione complessiva dell'immobile oggetto di stima, di proprietà dell'ASP COLLEGIO MORIGI DE CESARIS E SITUATO NEL COMUNE DI Gossolengo (PC) è pari a € **614.232,50**, arrotondato a € **610.000,00**

Data 05/07/2023

Timbro e firma



Allegati:

Visura e planimetrie catastali, documenti comunali, documentazione fotografica, Dichiarazione dell'interesse storico e artistico.