

## STUDIO TECNICO MICONI

Via Giuseppe Garibaldi n°24 - 27030 Palestro (Pavia) ITALY Tel.334 3304639  
mail: [studiotecnicomiconi@gmail.com](mailto:studiotecnicomiconi@gmail.com) - pec mail: [luca.miconi@geopec.it](mailto:luca.miconi@geopec.it)

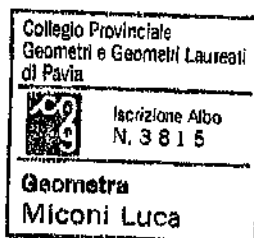
### GIUDIZIO DI STIMA

**IMMOBILE SITO IN  
COMUNE DI TRIVOLZIO (PV)  
VIA GIOVANNI BERI n°14**



Proprietà: CO.GEN. Costruzioni Generali S.r.l.

#### IL TECNICO



*Luca Miconi*

#### Geometra Luca Miconi

Collegio Provinciale Geometri e  
Geometri Laureati di Pavia  
Iscrizione Albo n°3815

#### Progettazione civile e industriale

Coordinatore in materia di  
sicurezza e salute durante la  
progettazione e la realizzazione  
dell'opera nel settore delle  
costruzioni

Topografia tradizionale

Topografia con drone

Certificatore Energetico  
CENED n°7256

Consulente del Giudice  
Presso il Tribunale di Pavia

## STUDIO TECNICO MICONI

Via Giuseppe Garibaldi n°24 - 27030 Palestro (Pavia) ITALY Tel.334 3304639  
mail: [studiotecnicomiconi@gmail.com](mailto:studiotecnicomiconi@gmail.com) - pec mail: [luca.miconi@geopec.it](mailto:luca.miconi@geopec.it)

### RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geometra Luca Miconi, con studio in Palestro in via Giuseppe Garibaldi n° 24, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Pavia al n° 3815, in ossequio all'incarico ricevuto dal Geometra Luigi Brogioli, Liquidatore dalla CO.GEN. Costruzioni Generali S.r.l., di redigere il semplice giudizio di stima del fabbricato di proprietà della stessa, avente destinazione Industriale, in data 02.05.2019 si è recato in loco per prendere visione dei luoghi, effettuare le misure ed i rilievi necessari alla redazione del presente giudizio di stima.

L'immobile di che trattasi è costituito da un capannone prefabbricato utilizzato come sede dell'Impresa CO.GEN. S.r.l. in liquidazione.

L'edificio insiste all'interno del tessuto urbanistico del Comune di Trivolzio, più precisamente in via Beri n°14; posizionato a circa un chilometro dal casello di Bereguardo dell'Autostrada A7 Milano Genova.

L'unità immobiliare è costituita da un edificio il cui piano terra è destinato al ricovero macchine e deposito attrezzature, con relativi uffici, servizi igienici e locali spogliatoio per i dipendenti, mentre la porzione di piano primo, contiene gli uffici direzionali ed un piccolo appartamento per il custode.

L'ingresso pedonale all'immobile avviene dalla strada comunale, via Beri n°14, mentre gli accessi carrai sono in via dell'Industria e in via dei Sabbioni.

#### **Identificazione Catastale**

Presso l'Agenzia del Territorio di Pavia il bene risulta così censito:

##### **N.C.E.U.**

Comune di Trivolzio Fg.5 mappale 721 sub 1 (bene comune non censibile)

Comune di Trivolzio Fg.5 mappale 721 sub 2 D/7

Comune di Trivolzio Fg.5 mappale 721 sub 3 A/3

##### **N.C.T.**

Comune di Trivolzio Fg.5 particella 721 mq. 7,951,00

**Geometra Luca Miconi**

Collegio Provinciale Geometri e  
Geometri Laureati di Pavia  
Iscrizione Albo n°3815

Progettazione civile e industriale

Coordinatore in materia di  
sicurezza e salute durante la  
progettazione e la realizzazione  
dell'opera nel settore delle  
costruzioni

Topografia tradizionale

Topografia con drone

Certificatore Energetico  
CENED n°7256

Consulente del Giudice  
Presso il Tribunale di Pavia

## STUDIO TECNICO MICONI

Via Giuseppe Garibaldi n°24 - 27030 Palestro (Pavia) ITALY Tel.334 3304639  
mail: [studiotecnicomiconi@gmail.com](mailto:studiotecnicomiconi@gmail.com) - pec mail: [luca.miconi@geopec.it](mailto:luca.miconi@geopec.it)

### Coerenze

- A Nord: via Beri
- A Sud: Mappale 993
- A Est: via dell'Industria e mappali 682-298
- A Ovest: via del Sabbloni

### Destinazione Urbanistica P.G.T.

Nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Trivolzio, l'immobile è compreso nella Tavola P.d.R. 07 "Zona per attività produttive" Art. 67 delle N.T.A.

### Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di giudizio di stima è stato edificato nell'anno 2003 ed utilizzato per ospitare la sede dell'Impresa;

L'edificio ha le seguenti caratteristiche dimensionali:

mt 50,00 x mt 20,00 = mq 1.000,00;

L'edificio è composto da una struttura prefabbricata in cemento armato, formata da pilastri, travi, tegoli e capriate; il tamponamento esterno è realizzato con pannelli in C.A. coibentati con finitura semplice a "fondo cassero";

La copertura è costituita da lastre in fibro-cemento coibentata, con parti traslucide;

L'altezza interna utile sotto trave è di m 8,20 circa;

Al piano terreno si trovano i depositi per le macchine e le attrezzature, i quali hanno una pavimentazione di tipo industriale in calcestruzzo armato con portoni aventi apertura a pacchetto;

La superficie lorda è di circa mq 880,00;

All'interno dello stesso edificio è presente una parte sopalcata sempre destinata a deposito attrezzature di circa mq. 160,00;

La parte destinata ad ingresso, spogliatoi, servizi igienici e locali uffici per i dipendenti, ha la pavimentazione in piastrelle di ceramica da cm 30x30 con rivestimenti sempre in piastrelle di ceramica;

I serramenti sono in alluminio dotati di vetro camera;

La superficie lorda degli uffici è di circa mq. 120,00;

Al piano primo si accede tramite una scala rivestita in granito, ove si

**Geometra Luca Miconi**

Collegio Provinciale Geometri e  
Geometri Laureati di Pavia  
Iscrizione Albo n°3815

Progettazione civile e industriale

Coordinatore in materia di  
sicurezza e salute durante la  
progettazione e la realizzazione  
dell'opera nel settore delle  
costruzioni

Topografia tradizionale

Topografia con drone

Certificatore Energetico  
CENED n°7256

Consulente del Giudice  
Presso il Tribunale di Pavia

## STUDIO TECNICO MICONI

Via Giuseppe Garibaldi n°24 - 27030 Palestro (Pavia) ITALY Tel.334 3304639  
mail: [studiotecnicomiconi@gmail.com](mailto:studiotecnicomiconi@gmail.com) - pec mail: [luca.miconi@geopec.it](mailto:luca.miconi@geopec.it)

raggiungono gli uffici direzionali ed un appartamento per il custode;  
L'appartamento ha una superficie lorda di circa mq. 80,00;  
La parte destinata ad uffici ha una superficie lorda di circa mq. 120,00;  
Entrambi presentano finiture medie, con intonaci a gesso/scagliola, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti in alluminio dotati di vetro camera anti sfondamento;  
L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, l'impianto di riscaldamento e di raffrescamento è del tipo centralizzato con elementi radianti costituiti da ventil-convettori;  
La centrale termica e l'impianto di raffrescamento sono posti al piano terra in appositi locali;  
L'immobile è dotato di impianto anti intrusione del tipo volumetrico e perimetrale posto sui serramenti;  
L'edificio è allacciato alla pubblica fognatura, alla rete ENEL, alla rete del GAS e alla rete Telecom;  
L'edificio insiste su di un terreno avente la superficie totale di mq 7.951,00, dei quali mq 1.000,00 sono occupati dallo stesso, circa mq 2.000,00 sono pavimentati, una parte in asfalto e una parte in calcestruzzo;  
Considerato che l'indice urbanistico di zona del vigente P.G.T. prevede una edificabilità  $I_f$  di 0,7 mq/mq la potenzialità residue edificatorie del lotto sono così calcolate:  
 $\text{mq. } 7951,00 \times I_f 0,7 = \text{mq } 5'565,70$   
Si deducono le superfici esistenti pari a mq 1.360,00 e si ottiene una potenzialità edificatoria pari a  $(\text{mq } 5'565,70 - \text{mq } 1.360,00) = \text{mq } 4'205,70$   
Potenzialità edificatoria residua = mq 4'205,70  
L'intera proprietà è completamente dotata di recinzione perimetrale costituita da un muro in calcestruzzo armato dell'altezza di mt 0,50 con sovrastante recinzione metallica in pannelli del tipo grigliato aventi altezza m 1,50 per un totale di m 2,00.  
Il cancello pedonale è dotato di serratura elettrica con impianto citofonico, i cancelli carrai scorrevoli, sono dotati di apertura motorizzata.

### Valutazione dell'Immobile

Sulla base dello stato della vetustà e della manutenzione in cui si trova oggi l'edificio descritto nella presente relazione di stima, tenuto conto

Geometra Luca Miconi

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Pavia  
Iscrizione Albo n°3815

Progettazione civile e industriale

Coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione e la realizzazione dell'opera nel settore delle costruzioni

Topografia tradizionale

Topografia con drone

Certificatore Energetico  
CENED n°7256

Consulente del Giudice  
Presso il Tribunale di Pavia

## STUDIO TECNICO MICONI

Via Giuseppe Garibaldi n°24 - 27030 Palestro (Pavia) ITALY Tel.334 3304639  
mail: [studiotecnicomiconi@gmail.com](mailto:studiotecnicomiconi@gmail.com) - pec mail: [luca.miconi@geopec.it](mailto:luca.miconi@geopec.it)

All'attuale valutazione degli immobili simili in zona, e del confronto con i valori desunti dallo Scenario Immobiliare Pavese redatto a Cura della F.I.M.A.A. di Pavia, si ritiene congruo stabilire la seguente valutazione:

Capannone industriale ad uso deposito	mq. 880,00 x € 200,00 = € 176'000,00
Zona soppalco	mq. 160,00 x € 50,00 = € 8'000,00
Zona ingresso, uffici spogliatoi piano terra	mq. 120,00 x € 200,00 = € 24'000,00
Appartamento piano primo	mq. 80,00 x € 400,00 = € 32'000,00
Uffici piano primo	mq. 120,00 x € 400,00 = € 48'000,00
Potenzialità edificatoria residua	mq.4'205,70 x € 15,00 = € 63'085,50
Totale	= € 351'085,50

### Valore complessivo dell'immobile arrotondato

**€ 351,000,00 (dicioni euro trecentocinquantunomila/00)**

I valori sopraesposti sono stati calcolati per stima comparativa con edifici e terreni simili della zona, e rapportati con i valori desunti dallo Scenario Immobiliare Pavese redatto a Cura della F.I.M.A.A. di Pavia tenendo comunque conto della loro ubicazione, della vetustà e della loro destinazione urbanistica.

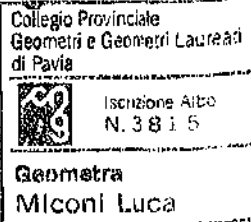
La presente relazione si compone di n°5 pagine, il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto, rimane a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento.

#### Allegati:

- Estratto di mappa N.C.T.
- Visura aggiornata
- Schede catastali N.C.E.U.

Palestro li 07.05.2019

Il tecnico:



Geometra Luca Miconi

Collegio Provinciale Geometri e  
Geometri Laureati di Pavia  
Iscrizione Albo n°3815

Progettazione civile e Industriale

Coordinatore in materia di  
sicurezza e salute durante la  
progettazione e la realizzazione  
dell'opera nel settore delle  
costruzioni

Topografia tradizionale

Topografia con drone

Certificatore Energetico  
CENED n°7256

Consulente del Giudice  
Presso il Tribunale di Pavia



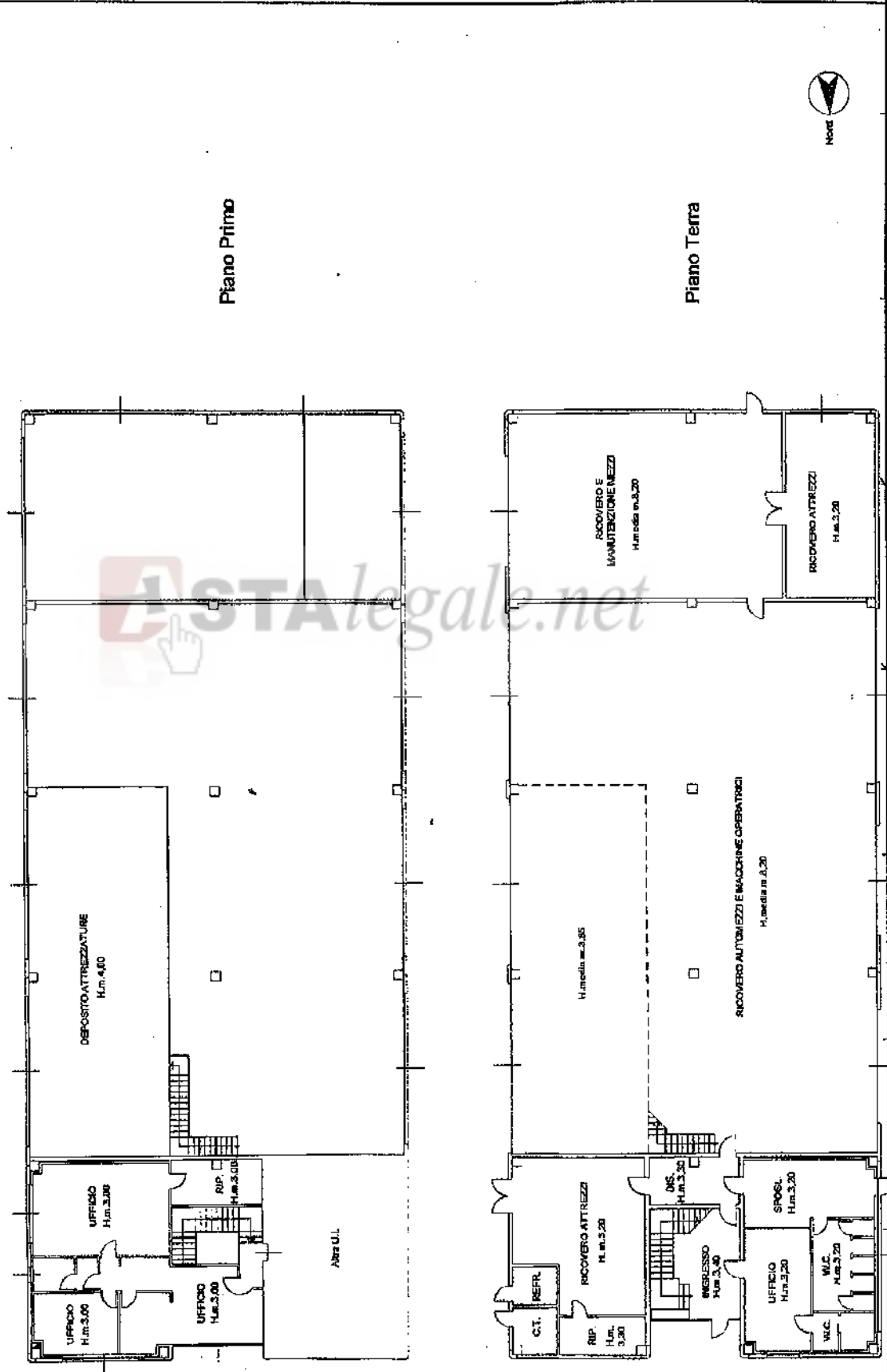
Compiata da:  
Maurizio Esio  
Lodovico all'oblio:  
Giovanni  
Pav. Pavia  
N. 271.5

Identificativi Catastrali:  
Sezione: 5  
Foglio: 721  
Subalterno: 2

11/02/2014  
P.V. 0021409 del  
Pianimetria da s.r.l.s. in Comune di Trivulzio  
Via Beni Giovanni  
civ. 14

Agencia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Pavia

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2019 - Comune di TRIVULZIO (L.440) - Foglio 5 - Particella 721 - Subalterno: 2 - VIA GIOVANNI BERI n. 14 piano: 1-1;

Una planimetria in atti

Data: 08/05/2019 - n. T216216 - Richiedente: MCNLCU80D14F080X  
Data: 08/05/2019 - n. T216216 - Richiedente: MCNLCU80D14F080X  
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pavia

Dichiarazione protocoillo n. PV0021409 del 11/02/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trivolzio

Via Berli Giovanni

civ. 14

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 721

Subalterno: 3

Compilata da:  
Marchetto Ezio

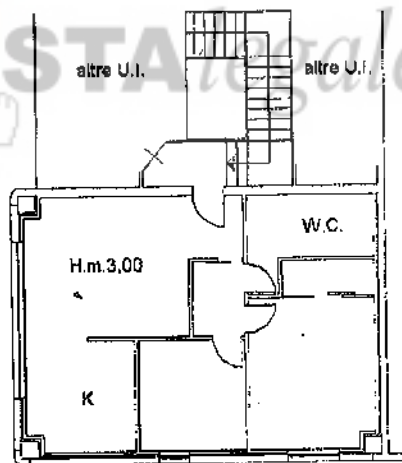
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. PAVIA

N. 2713

da n. 1

Scala 1:200



Piano Primo

Nord



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2019 - Comune di TRIVOLZIO (L.440) - < Foglio: 5 - Particella: 721 - Subalterno: 3 >  
VIA GIOVANNI BERI n. 14 piano: 1;

la planimetria in atti

08/05/2019 - n. T216217 - Richiedente: MCNLCU80D14F080X

6 schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)