



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

18/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/09/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TECNICO INCARICATO:

Annalisa Tinelli

CF:TNLNL573P67G535R

con studio in PIACENZA (PC) via Romagnosi 57

telefono: 0523320196

email: annalisa@architettoannalisatinelli.it

PEC: annalisa.tinelli@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Annalisa Tinelli
Pagina 1 di 48

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a PIACENZA STRADA DI CORTEMAGGIORE SNC, della superficie commerciale di **382,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente trattazione è costituito da un fabbricato residenziale unifamiliare.

Esso presenta una pianta pressoché quadrata e si sviluppa su tre piani fuori terra ed una cantina al piano interrato, collegati tra di loro a mezzo di scala interna. Detta abitazione è circondata su tutti i lati da area libera e per un tratto su lato est risulta confinante con fabbricato di altra proprietà.

Il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 01 settembre 1967 e ha subito interventi edilizi negli anni successivi che sono stati indicati nella perizia nella sezione dedicata; ha una struttura portante in elevazione in mattoni pieni e solai sono in laterocemento.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, i davanzali e le soglie sono parte in cemento e parte in pietra.

La copertura è a due falde con struttura portante in travi di legno sormontate da tavelloni in laterizio a vista e manto di copertura in pannelli coibentati con finitura a finto cotto; la lattoneria è in lamiera zincata preverniciata colore testa di moro.

L'immobile è dotato al primo piano di due piccoli balconcini (uno sul prospetto nord e uno su quello sud).

I serramenti esterni sono in parte in legno ed in parte in alluminio (nel sottotetto, con apertura a ribalta) e dotate di chiusure esterne in legno solo al piano primo.

Le porte interne delle camere sono in metallo tipo REI dotate di serratura e quelle dei servizi igienici sono in pannelli sandwich coibentati.

L'abitazione è distribuita su tre piani ed è composta da: ingresso, disimpegno, tre camere, due wc e un bagno e locale centrale termica, con ingresso indipendente, al piano terreno; cantina al piano seminterrato inaccessibile; ampio disimpegno e tre camere con relativo bagno al piano primo; ampio disimpegno tre locali, bagni e tre locali al piano secondo (sottotetto).

All'immobile si accede tramite due ingressi pedonali dotati di portoncini di accesso in legno del tipo non blindato. (lato nord e lato sud).

Allo stato attuale l'abitazione è servita da impianto di riscaldamento centralizzato con generatore di calore alimentato a pellet e legna posto nel locale termico e sistema di distribuzione tramite piastre in acciaio, risultano altresì presenti tre pannelli fotovoltaici posati a terra; l'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia.

E' presente impianto antincendio.

Non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, antincendio, idrico sanitario e di riscaldamento di cui alla legge 46/90.

I pavimenti del piano terreno sono in mattonelle di cemento ad eccezione del bagno che presenta pavimento e rivestimento in ceramica. I piani superiori hanno pavimenti in ceramica. Le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di mt 3,05 al piano terra e piano primo, mentre al piano sottotetto l'altezza media risulta pari a 3,30 mt con un'altezza minima di 2,15 mt.

I pluviali sono in lamiera zincata preverniciata colore testa di moro.

Si precisa che allo stato dei luoghi l'immobile è stato allestito per essere utilizzato come struttura destinata alla convivenza di ragazzi stranieri che si devono approcciare al mondo del lavoro italiano, quindi tutte le stanze sono utilizzate come camere da letto per gli ospiti della Cooperativa Sociale [REDACTED]

L'immobile si trova in precarie condizioni igieniche e di manutenzione ordinaria.

Si sottolinea che sono presenti varie difformità edilizie.

Il sopralluogo è stato effettuato in presenza del sig. [REDACTED], presidente della Cooperativa sociale [REDACTED] che gestisce l'immobile.

La ricerca effettuata su catasto energetico della Regione Emilia Romagna ha dato esito negativo per quanto riguarda la presenza di Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 3,05 mt. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 105 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI CORTEMAGGIORE, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 19/11/2019 PRATICA N. PC0041772 IN ATTI DAL 19/11/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 8545.1/2019)
Coerenze: CONFINANTE IN UN SOLO CORPO CON I MAPPALI: 47, 187, 146 E 147

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2017.

B box singolo a PIACENZA STRADA DI CORTEMAGGIORE SNC, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare censita come AUTORIMESSA è stata edificata antecedentemente al 1 settembre 1967 e ha subito interventi edilizi negli anni successivi che sono stati indicati nella perizia nella sezione dedicata.

Attualmente è utilizzato dagli ospiti della struttura come deposito occasionale.

I pavimenti ed i rivestimenti di tale locale sono in ceramica; il locale è dotato di impianto idrico (lavandino) e di acqua calda sanitaria prodotto da scaldabagno alimentato a gas gpl.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è servita da impianto di riscaldamento centralizzato con generatore di calore alimentato a pellet e legna posto nel locale termico sito al piano terreno del fabbricato abitativo principale e sistema di distribuzione tramite piastre in acciaio; l'impianto elettrico è del tipo civile esterno.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna pari a 2,50 ml. La struttura portante del fabbricato in cui esso risulta ubicato è la classica tipologia rurale costituita da pilastri in mattoni pieni, tetto in legno e solai misti legno, ferro e laterizio. I tamponamenti sono sempre realizzati in muratura intonacata e tinteggiata. I serramenti sono in legno. Manto di copertura realizzato con pannelli sandwich sagomati con finitura a coppo.

Non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, idrico sanitario e di riscaldamento di cui alla legge 46/90.

Si sottolinea che sono presenti varie difformità edilizie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 103 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 30 mq, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI CORTEMAGGIORE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Coerenze: CONFINANTE CON CORTILE COMUNE (SUB. 1 DEL MAPPALE 187), SUB. 2 DEL MAPPALE 104 E SUB. 5 DEL MAPPALE 187

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2017.

C box singolo a PIACENZA STRADA DI CORTEMAGGIORE SNC, della superficie commerciale di **41,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare censita come AUTORIMESSA è stata edificata antecedentemente al 1 settembre 1967 e ha subito interventi edilizi negli anni successivi che sono stati indicati nella perizia nella sezione dedicata.

Attualmente è utilizzato dagli ospiti della struttura come cucina comune.

I pavimenti ed i rivestimenti di tale locale sono in ceramica; il locale è dotato di impianto idrico e di acqua calda sanitaria prodotto da scaldabagno alimentato a gas gpl.

Esso è attrezzato con mobilio per cucine industriali in acciaio.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è servita da impianto di riscaldamento centralizzato con generatore di calore alimentato a pellet e legna posto nel locale termico sito al piano terreno del fabbricato abitativo principale e sistema di distribuzione tramite piastre in acciaio; l'impianto elettrico è del tipo civile esterno.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna pari a 2,50 ml. La struttura portante del fabbricato in cui esso risulta ubicato è la classica tipologia rurale costituita da pilastri in mattoni pieni, tetto in legno e solai misti legno e laterizio. I tamponamenti sono sempre realizzati in muratura intonacata e tinteggiata. I serramenti sono in legno. Manto di copertura realizzato con pannelli sandwich sagomati con finitura a coppo.

Non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, idrico sanitario e di riscaldamento di cui alla legge 46/90.

Si accede al locale tramite portone a due battenti in metallo (parte di tale apertura è tamponata da muretto h 60 cm da terra circa)

Si sottolinea che sono presenti varie difformità edilizie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 104 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 30 mq, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI CORTEMAGGIORE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE Coerenze: CONFINANTE CON CORTILE COMUNE (SUB. 1 DEL MAPPALE 187), SUB. 2 DEL MAPPALE 103 E MAPPALE 146

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2017.

D MAGAZZINO a PIACENZA STRADA DI CORTEMAGGIORE SNC, della superficie commerciale di **154,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare censita come LOCALE DI DEPOSITO è stata edificata antecedentemente al 1 settembre 1967 e ha subito interventi edilizi negli anni successivi che sono stati indicati nella perizia nella sezione dedicata.

Attualmente è utilizzato dagli ospiti della struttura in parte come alloggio ed in parte come deposito occasionale.

Il piano terreno di forma rettangolare è morfologicamente separato in due tipologie in parte a portico sprovvisto di pavimentazione ed utilizzato come ricovero di automezzi (accessi carrai da sud e da est) ed in parte trasformato per essere utilizzato come alloggio (senza alcuna richiesta di autorizzazione edilizia).

Tramite accesso pedonale dal lato nord si accede a locale al piano terreno in parte destinato a servizio igienico ed in parte a uso alloggio separato dalla restante parte a parte per mezzo di struttura vetrata. Per mezzo di scala metallica si accede al primo piano agli atti destinato anch'esso a deposito occasionale ma di fatto utilizzato come alloggio.

La parte utilizzata come alloggi è stata ricavata suddividendo il volume con un soppalco con struttura metallica e separandola dal restante deposito occasionale con una struttura precaria in cartongesso.

I pavimenti ed i rivestimenti al piano terreno sono in ceramica, al primo piano in laminato; il locale è dotato di impianto idrico (lavandino) e di acqua calda sanitaria prodotto da scaldabagno alimentato a gas gpl.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è riscaldata da split elettrici con pompa di calore; l'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante di mattoni pieni intonacata. I serramenti sono in legno. Manto di copertura realizzato con pannelli sandwich sagomati con finitura a coppo.

Non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, idrico sanitario e di riscaldamento di cui alla legge 46/90.

Si sottolinea che sono presenti varie difformità edilizie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 4,95 mt. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 187 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 130 mq, rendita 241,70 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI CORTEMAGGIORE, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 25/10/2019 PRATICA N. PC0038474 IN ATTI DAL 25/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 7682.1/2019)
CoerENZE: CONFINANTE CON CORTILE COMUNE (SUB. 1 DEL MAPPALE 187) PER PIU' LATI E SUB. 2 DEL MAPPALE 103

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2017.

E MAGAZZINO a PIACENZA STRADA DI CORTEMAGGIORE SNC, della superficie commerciale di **252,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare censita come DEPOSITO OCCASIONALE e ricovero attrezzi è stata edificata antecedentemente al 1 settembre 1967 e ha subito interventi edilizi negli anni successivi che sono stati indicati nella perizia nella sezione dedicata.

Essa è dislocata su due piani collegati da tra di loro da una scala in muratura.

L'utilizzo effettivo di tale unità immobiliare è diverso da quello indicato sulle planimetrie allegate all'ultimo provvedimento edilizio in quanto esso viene utilizzato come alloggi per profughi, infatti al piano terreno è stato installato un prefabbricato in pannelli sandwich contenente i servizi igienici e le docce. Nel vano sottoscala è stato ricavato un wc ed una lavanderia. Il resto dello spazio rimane libero per ricovero di automezzi.

Al piano primo nell'unico ampio locale sono stati ricavati quattro vani riscaldati sempre con il medesimo impianto centralizzato e destinati ad alloggi (solo camere da letto senza bagno). Tali suddivisioni realizzate in cartongesso non sono state autorizzate da provvedimenti edilizi.

Sempre al primo piano, tramite passerella metallica si accede ad un soppalco che occupa l'area soprastante all'ex ricovero attrezzi esistente al piano terreno e destinato a deposito occasionale. Tale soppalco realizzato con una struttura metallica ed assito in legno, non è tamponato ma dotato di parapetto metallico anticaduta.

La pavimentazione delle camere e dei servizi igienici è in ceramica.

La pavimentazione del piano terreno è in battuto di cemento (ricovero auto e parte destinata a servizi igienici) e tutto il resto in gres da esterni.

La struttura portante è la classica tipologia rurale costituita da pilastri in mattoni pieni, tetto in legno e solai misti legno, ferro e laterizio. I tamponamenti sono sempre realizzati in muratura intonacata e tinteggiata. I serramenti sono in legno. Manto di copertura realizzato con pannelli sandwich sagomati con finitura a coppo.

I pluviali sono in lamiera preverniciata colore testa di moro.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è servita da impianto di riscaldamento centralizzato con generatore di calore alimentato a pellet e legna posto nel locale termico sito al piano terreno del fabbricato abitativo principale e sistema di distribuzione tramite piastre in acciaio; l'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia.

Non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, idrico sanitario e di riscaldamento di cui alla legge 46/90.

Si sottolinea che sono presenti varie difformità edilizie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 103 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 196 mq, rendita 455,26 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI CORTEMAGGIORE, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 20/11/2019 PRATICA N. PC0041938 IN ATTI DAL 20/11/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 8618.1/2019)
Coerenze: CONFINANTE CON CORTILE COMUNE (SUB. 1 DEL MAPPALE 187) PER PIU' LATTE CON SUB. 2 DEL MAPPALE 103
IMMOBILE GRAFFATO CON I MAPPALE 104 SUB. 3 E 187 SUB. 5

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2017.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	870,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 314.900,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 251.920,00
Data della valutazione:	15/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 22/05/2022, con scadenza il 21/05/2028, registrato il 26/05/2022 a PIACENZA ai nn. 004923-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 24.000 EURO.

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE RIGUARDA I SEGUENTI IMMOBILI: FOGLIO 32, PARTICELLA 105 - FOGLIO 32, PARTICELLA 103 SUB 2 - FOGLIO 32, PARTICELLA 104 SUB 2 - FOGLIO 32, PARTICELLA 187 SUB 4. SI PRECISA CHE I DATI CATASTALI RIPORTATI NEL CONTRATTO NON SONO DEL TUTTO CORRETTI. SI PRECISA CHE LA SOCIETA' COOPERATIVA [REDACTED] SI OCCUPA DI OSPITARE NELLA STRUTTURA RAGAZZI STRANIERI PER FAVORIRE IL LORO APPROCCIO AL MONDO DEL LAVORO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che nell'Atto del Notaio Maria Teresa Fermi in data 7 maggio 2013, rep. n. 98677/7489, veniva indicato quanto segue: "gli immobili in oggetto vengono alienati liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, con tutte le servitù attive e passive se e come esistenti in fatto e precesamente servitù di passaggio e di distanza trascritta a Piacenza il 21 dicembre 2009 ai nn. 18840-11884, ad eccezione della strada d'ingresso lato Caorsana, che rimane di proprietà ad uso esclusivo della parte venditrice per l'espletamento dell'attività agricola che concede solo a titolo di cortesia il passaggio alla parte acquirente che lo potrà usare solo in caso di necessità."

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/01/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL COMUNE DI PIACENZA ai nn. REP. N. 123 di repertorio, trascritta il 15/02/2023 a PIACENZA ai nn. 2058/1568, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E DI DISTANZA , stipulata il 30/11/2009 a firma di NOTAIO MARIAROSA FIENGO ai nn. 18840/11884 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 32 - MAPPALI 187 E 104.

COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E DI DISTANZA GRAVANTE SUI MAPPALI 187 E 104 DEL FOGLIO 32

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/05/2013), con atto stipulato il 07/05/2013 a firma di NOTAIO FERMI MARIA TERESA ai nn. REP. N. 98677 di repertorio, trascritto il 08/05/2013 a PIACENZA ai nn. 5126/3570.

La sopra generalizzata società [REDACTED] con sede in Piacenza, Viale Malta n. 73 - c.f. 01599760335, viene identificata come segue: "[REDACTED]", con sede in [REDACTED] 3.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 IN COMUNIONE LEGALE CON CALESTANI ANNA MARIA, in forza di atto di compravendita (dal 08/05/1996 fino al 07/05/2013), con atto stipulato il 08/05/1996 a firma di NOTAIO AMEDEO FANTIGROSSI ai nn. REP. N. 70483/8045 di repertorio, registrato il 28/05/1996 a PIACENZA ai nn. 1631-1V, trascritto il 16/05/1996 a PIACENZA ai nn. 4924/3737

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 IN COMUNIONE LEGALE CON GIANDINI ALBERTO, in forza di atto di compravendita (dal 08/05/1996 fino al 07/05/2013), con atto stipulato il 08/05/1996 a firma di NOTAIO AMEDEO FANTIGROSSI ai nn. REP. N. 70483/8045 di repertorio, registrato il 28/05/1996 a PIACENZA ai nn. 1631-1V, trascritto il 16/05/1996 a PIACENZA ai nn. 4924/3737

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. -, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO RURALE.

Il titolo è riferito solamente a f. 32 - p.lla 105 (A/2) - f. 32 -p.lla 103 sub 2 (C/6) - f. 32 -p.lla 104 sub 2 (C/6) - f. 32 -p.lla 187 sub 4 (C/2) - f. 32 -p.lla 103 sub 3 graffato alle p.lle 104 sub 3 e 185 sub 5 (C/2)

SCIA N. **1525_2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA AL MANTO DI COPERTURA DELL'ABITAZIONE, presentata il 11/09/2014 con il n. P.G. 61638 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a f. 32 - p.lla 105 (A/2)

COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI N. **1532_2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FINE LAVORI CIL N. 4359 DEL 10/09/2014, presentata il 23/03/2015 con il n. P.G. 23043 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a f. 32 -p.lla 105 (A/2)

FINE LAVORI N. **0953_2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FINE LAVORI CIL P.G. N. 7311 DEL 10/11/2017, presentata il 30/10/2017 con il n. P.G. 119877 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a f. 32 - p.lla 105 (A/2) - f. 32 -p.lla 103 sub 2 (C/6) - f. 32 -p.lla 104 sub 2 (C/6) - f. 32 -p.lla 187 sub 4 (C/2) - f. 32 -p.lla 103 sub 3 graffato alle p.lle 104 sub 3 e 185 sub 5 (C/2)

CILA N. **1769_2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E OPERE INTERNE , presentata il 23/03/2018 con il n. P.G. 34131 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a f. 32 - p.lla 187 sub 3

COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI N. **1150_2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FINE LAVORI CILA P.G. N. 1769 DEL 17/01/2018, presentata il 23/03/2018 con il n. P.G. 34131 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a f. 32 - p.lla 187 sub 3

CILA N. **1412_2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA E CONSOLIDAMENTO STATICO DI SOLAIO INTERMEDIO IN EDIFICIO ADIBITO A DEPOSITO ATTREZZI, presentata il 23/08/2018 con il n. P.G. 96926 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a f. 32 - p.lla 187 sub 3

SCIA ORDINARIA N. **1798_2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON CONSOLIDAMENTO STATICO CON RIFACIMENTO SOLAIO INTERMEDIO IN EDIFICIO DESTINATO A DEPOSITO ATTREZZI, presentata il 05/10/2018 con il n. P.G. 116272 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a f. 32 -p.lla 187 sub 4 (C/2) - f. 32 -p.lla 103 sub 3 graffiato alle p.lle 104 sub 3 e 185 sub 5 (C/2)

CILA ORDINARIA N. **1817_2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA - MODIFICA DEGLI SPAZI INTERNI, presentata il 08/10/2018 con il n. P.G. 117253 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a f. 32 - p.lla 105 (A/2) - f. 32 -p.lla 103 sub 2 (C/6) - f. 32 -p.lla 104 sub 2 (C/6) - f. 32 -p.lla 187 sub 4 (C/2) - f. 32 -p.lla 103 sub 3 graffiato alle p.lle 104 sub 3 e 185 sub 5 (C/2)

SCEA N. **2030/2018/G535**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FINE LAVORI SCIA N. 1798/2018/G535, presentata il 30/10/2018 con il n. P.G. 127120 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a f. 32 -p.lla 103 sub 3 graffiato alle p.lle 104 sub 3 e 185 sub 5 (C/2)

FINE LAVORI CILA N. **2319_2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FINE LAVORI CILA P.G. N. 0117253 DEL 08/10/2018, presentata il 30/11/2018 con il n. P.G. 139131 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a f. 32 - p.lla 105 (A/2) - f. 32 -p.lla 103 sub 2 (C/6) - f. 32 -p.lla 103 sub 3 graffiato alle p.lle 104 sub 3 e 185 sub 5 (C/2)

FINE LAVORI CILA N. **3036_2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FINE LAVORI CILA P.G. N. 0096926 DEL 23/08/2018, presentata il 26/08/2021 con il n. P.G. 101434 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a f. 32 -p.lla 187 sub 3 (C/2)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE adottato, in forza di delibera DI CONSIGLIO COMUNALE N. 52 DEL 11/11/2019, l'immobile ricade in zona AMBITO AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA (ART. 85) - INSEDIAMENTO AGRICOLO (ART. 89). Il titolo è riferito solamente al f. 32 - p.lla 105 (A/2) - f. 32 -p.lla 103 sub 2 (C/6) - f. 32 -p.lla 104 sub 2 (C/6) - f. 32 -p.lla 187 sub 4 (C/2) - f. 32 -p.lla 103 sub 3 graffiato alle p.lle 104 sub 3 e 185 sub 5 (C/2)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

SI PRECISA CHE DURANTE IL SOPRALLUOGO, SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' RISPETTO LO STATO LEGITTIMO RECUPERATO PRESSO L'ARCHIVIO DEL SUEAP DEL COMUNE DI PIACENZA. TALI DIFFORMITA' SONO SANABILI MA SOLO CON ULTERIORI OPERE PER ADEGUARE IL TUTTO CON I VINCOLI IGIENICO SANITARI, LE NORME ED I REQUISITI TECNICI DELLE COSTRUZIONI. LA SOTTOSCRITTA HA RITENUTO OPPORTUNO SUDDIVIDERE GLI EVENTUALI PROVVEDIMENTI IN SANATORIA PER OGNI UNITA' IMMOBILIARE MA NON E' ESCLUSO CHE SI POSSA INTERVENIRE CON UN SOLO PROVVEDIMENTO A SECONDA DI COME S'INTENDE PROCEDERE.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, DIVERSE DESTINAZIONI D'USO, MODIFICHE DI ALCUNE APERTURE

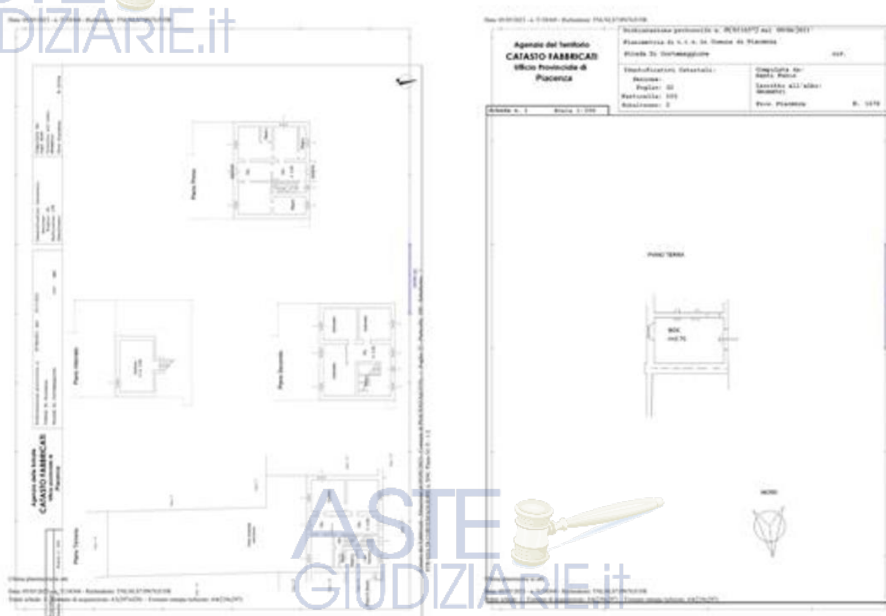
Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

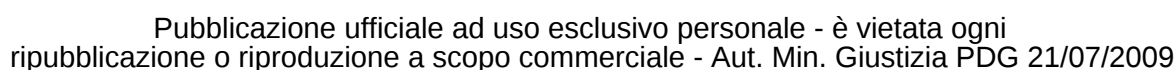
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- TRIBUTI SPECIALI CATASTALI: €.250,00
- ONORARIO VARIAZIONE CATASTALE : €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a F. 32 - P.LLA 105 (A/2); F. 32 - P.LLA 103 SUB 2 (C/6); F. 32 - P.LLA 104 SUB 2 (C/6); F. 32 - P.LLA 187 SUB 4 (C/2); F. 32 - P.LLA 103 SUB 3 - P.LLA 104 SUB 3 - P.LLA 187 SUB 5 (C/2);





CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON CARICO URBANISTICO
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE PECUNIARIA: € 2.000,00
- ONORARIO PER LA RICHIESTA DI SCIA IN SANATORIA E ASSEVERAZIONE: € 3.000,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA: € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GIORNI
Questa situazione è riferita solamente a F. 32 - P.LLA 105 (A/2); .
E' POSSIBILE SANARE CON SCIA IN SANATORIA CON OPERE



CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NEL LOCALE CON DESTINAZIONE BOX, E' STATA ALLESTITA UNA CUCINA E INSTALLATO UNO SCALDACQUA A GAS, L'ACCESSO NON HA LE CARATTERISTICHE E LE DIMENSIONI ADATTE AD UNA AUTORIMESSA, SUL RETRO C'E' UNA FINESTRA E NON UNA PORTA. L'ALTEZZA E' DI 2,50 MT E NON 2,70 MT COME DICHIARATO (normativa di riferimento: L.R. N. 23/2004)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA CON OPERE PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE PECUNIARIA: € 1.000,00
- ONORARIO PER LA RICHIESTA DI SCIA IN SANATORIA E ASSEVERAZIONE: € 1.500,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA: € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a P.LLA 103 SUB 2 (C/6); .

E' POSSIBILE SANARE CON SCIA IN SANATORIA CON OPERE

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE PECUNIARIA: € 1.000,00
- ONORARIO PER LA RICHIESTA DI SCIA IN SANATORIA E ASSEVERAZIONE: € 1.500,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA: € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a F. 32 - P.LLA 104 SUB 2 (C/6).

E' POSSIBILE SANARE CON SCIA IN SANATORIA CON OPERE



Si comunica che la pratica SUAP n. 1817/2018/G535 relativa a Comunicazione Scia Lavori
Avvenuta 2.1.1.1 - Manutenzione straordinaria - modifica degli spazi interni è stata presentata al
Comune di Piacenza in data 08/10/2018 e regolarmente acquisita a protocollo con i seguenti
identificativi:

-> prot. SUAP n. 1817/2018/G535 - prot. PG 11723 del 08/10/2018

Tempi del procedimento ai sensi del D.Lgs 126/2018:

- SCIA: il termine finale previsto per le verifiche e controlli è di 60 giorni a partire dal ricevimento
della SCIA e ricevuta di consegna della PEC. 1) fatta salva l'interruzione del predetto termine, nel
caso d'urto alla conformazione dell'attività ai sensi dell'art. 19 comma 3 legge 241/1990 e s.m.,
SCIA subita il termine finale previsto per le verifiche e controlli è di 30 giorni a partire
dall'ufficio della SCIA (dalla comunicazione, di regolarità, depositata, a consegna, di cui, 3 giorni
limitativi della durata di consegna della PEC, 1) fatta salva l'interruzione del predetto termine, nel
caso d'urto alla conformazione dell'attività ai sensi dell'art. 19 comma 3 legge 241/1990 e s.m. e
dell'art. 14 della L.R. 15/2013 e s.m.)

- DOMANDA ad ALTRE PROCEDURE: il termine di conclusione per ciascun procedimento è
indicato nella tabella consultabile all'indirizzo: <http://www.comune.piacenza.it/51907>
id: <http://www.comune.piacenza.it/51907>

Il termine formazione del silenzio assenso, alla scadenza del termine del procedimento è indicato
sempre nella stessa tabella sopra indicata.

- COMUNICAZIONE: il termine per l'eventuale verifica è di 30 giorni - per la CILA attività di
termini di verifica è di 30 gg. successivi ai 5 giorni lavorativi necessari al controllo - da parte dello
Sportello (art. 7 comma 3 bis L.R. 15/2013 e s.m.)

Nel caso di Scia questo Comune avvierà immediatamente il procedimento di controllo e di verifica
presso gli Enti, Uffici, Organi o Amministrazioni competenti, di quanto riportato nella segnalazione
e negli allegati prodotti a compendio della stessa.
L'attività sarà immediatamente interrotta e gli effetti connessi alla ricevuta sospesi o dichiarati
decaduti senza necessità di ulteriore previsione ma con motivare preventivamente, nell'ipotesi in cui,
all'esito del sommario procedimento di controllo e verifica, venisse accertata la carenza dei
requisiti o dei presupposti oggetto della segnalazione stessa, fatta salva l'ipotesi di lavoro alla
conformazione ai sensi dell'art. 19, 3°, Legge 241/90.

Responsabile del procedimento è l'Architetto Enrico Rossi e la struttura competente è il Servizio
Attività Produttive ed Edilizia.

Gli atti relativi al presente procedimento restano depositati presso l'Archivio informatico di questo
SUAP e sono accessibili, unitamente ai punti esposti ed ai certificati rilasciati dagli Enti, Uffici,
organi ed Amministrazioni competenti.

Indicativa per la tutela dei dati personali:

I vostri dati sono conservati e trattati nel rispetto del D.LGS 30/06/2003 n. 196 "Codice in materia
di protezione dei dati personali" e verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti di legge
relativi alla procedura edilizia.

La presente ricevuta costituisce prova del procedimento ai sensi dell'art. 15, L. 241/90 e successive
integrazioni.





CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: SONO STATE RILEVATE SVARIE DIFFORMITÀ: PRESENZA DI UN SOPPALCO NEL RICOVERO ATTREZZI AL PIANO TERRENO, UN SERVIZIO IGIENICO RICAVATO NEL SOTTOSCALA, ALTRI SERVIZI IGIENICI NEL DEPOSITO OCCASIONALE SEMPRE AL PIANO TERRENO; AL PIANO PRIMO SONO STATE RICAVATE 4 STANZE DA LETTO NEL POSITO OCCASIONALE. (normativa di riferimento: L.R. N. 23/2004)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA CON OPERE PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE PECUNIARIA: € 2.000,00
- ONORARIO PER LA RICHIESTA DI SCIA IN SANATORIA E ASSEVERAZIONE: € 3.000,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA : € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a F. 32 - P.LLA 187 SUB 4 (C/2).

E' POSSIBILE SANARE CON SCIA IN SANATORIA CON OPERE

DOMANDA / SCIA / COMUNICAZIONE - Comunicazione inizio Lavori Assistenza 2.1.1.1 - Manutenzione straordinaria - modifiche degli spazi interni

Si comunica che la pratica SUAP n. 1817/2018/G535 relativa a Comunicazione Inizio Lavori Assistenti 2.1.1.1 - Manutenzione straordinaria - modifica degli spazi interni e' stata presentata al Comune di Piacenza in data 06/10/2018 e regolarmente acquisita a protocollo con i seguenti

© 2015 SIAP. n. 1815/2014/G/131, rev. PG 117213 del 08/10/2014

Tempi del procedimento ai sensi del D.lgs. 126/2016:
 - SCUA: 1 termine fissa previsto per le verifiche e controlli e di 30 giorni a partire dal ricevimento della SCUA (ricevuta di consegna della PEC) 1 volta sulla Fatturazione del prodotto somministrato, nel caso d'arrivo alla conferma dell'attività ai sensi dell'art. 15 comma 3 legge 218/1990 e ai sensi SCUA adottato; 1 termine fissa previsto per le verifiche e controlli e di 30 giorni a partire dall'efficienza della SCUA dalla comunicazione di risultato depositato o comunque decorsi 3 giorni lavorativi dalla ricezione di consegna della PEC, 1 volta sulla Fatturazione del prodotto somministrato, nel caso d'arrivo alla conferma dell'attività ai sensi dell'art. 15 comma 3 legge 218/1990 e ai sensi dell'art. 14 della L. 15/2013 e s.m.i.

DOMANDA DI AZIENDE PROGETTARE: il termine di conclusione per ciascun procedimento è indicato nella tabella consultabile all'indirizzo: <http://trasparenza.comune.grovetto.it/3.190/4/4-2014/4285a5a0c2/> - fatto salvo l'eventuale sospensione o interruzione dei termini nei casi previsti negli artt. 2 e 10 bis L. 241/90 e ss.mm.

— **CONDIZIONI:** il termine per l'esenzione scatta il 30 giugno - per la CREA utilizza il termine di verifica di 30 gg. successivi ai 5 giorni lavorativi necessari al controllo - da parte dello Spedifici art. 7 comma 5 bis (R. 5/2013 art. 10)

Nel caso di Nda questo Comune prova a interdirgliare il procedimento di controllo e di verifica presso gli Enti, Uffici, Organi e Amministrazioni competenti, di quanto riportato nella segnalazione e negli allegati redatti e concessi alla stampa.

e negli allegati prodotti a compendio della stessa.

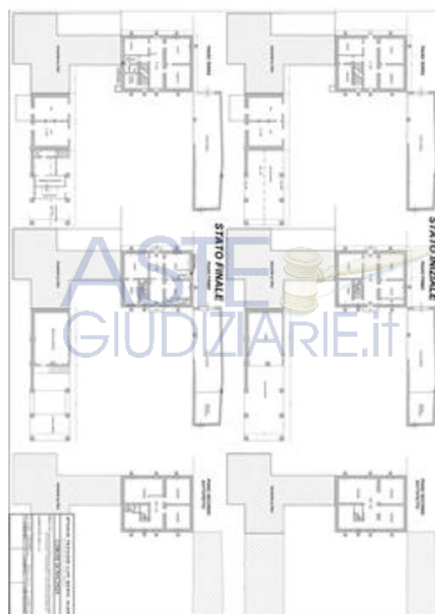
L'attività sarà immediatamente interrotta e gli effetti connessi alla ricevuta sospesi e dichiarati decaduti senza necessità di ulteriore provvedimento ma con motivato provvedimento, nell'ipotesi in cui, all'esito del sommario procedimento di controllo e verifica, venisse accertata la carenza dei requisiti o dei presupposti oggettivi della segnalazione stessa, fatta salva l'ipotesi di invito alla conformazione ai sensi dell'art. 18, P. Legge 243/90.

Responsabile del procedimento è l'Architetto Enrico Rinaldi e la struttura competente è il Servizio Attività Produttive ed Edilizia.

Gli atti relativi al presente procedimento restano depositati presso l'archivio informatico di questo SU.TAF e sono accessibili, unitamente ai pareri espressi ed ai certificati rilasciati dagli Enti, Uffici, organi ed Amministrazioni competenti.

Informativa per la tutela dei dati personali:
I vostri dati sono conservati e trattati nel rispetto del D.LGS. 30/06/2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti di legge relativi alle procedure editoriali.

La presente ricerca costituisce avvio del procedimento ai sensi dell'art. 18, l. 241/90 e successive integrazioni.



Sono state rilevate le seguenti difformità: SONO STATE RILEVATE SVARIATE DIFFORMITÀ: PRESENZA DI UN SOPPALCO IN UNA PORZIONE DEL LOCALE DI DEPOSITO, LA POSA IN OPERA DI UNA SCALA IN METALLO DI COLLEGAMENTO, UN SERVIZIO IGIENICO AL PIANO TERRENO. ANCHE IN QUESTI LOCALI SONO STATI RICAVATI DEGLI ALLOGGI. (normativa di riferimento: L.R. N. 23/2004)

CON OPERE PER CAMBIO DI

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE PECUNIARIA: € 2.000,00
- ONORARIO PER LA RICHIESTA DI SCIA IN SANATORIA E ASSEVERAZIONE: € 3.000,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA : € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a F. 32 - P.LLA 103 SUB 3 - P.LLA 104 SUB 3 - P.LLA 187 SUB 5 (C/2).

E' POSSIBILE SANARE CON SCIA IN SANATORIA CON OPERE



COMUNE DI PIACENZA
 RICHIEDENTE: PROTOCOLLO n. 1817/2018/G535
 DOMANDA: SCIA - COMUNICAZIONE - Comunicazione inizio Lavori Assessorato 2.1.1.1 -
 Manutenzione straordinaria - modifica degli spazi interni

Si comunica che la pratica SUAP n. 1817/2018/G535 relativa a Comunicazione inizio Lavori Assessorato 2.1.1.1 - Manutenzione straordinaria - modifica degli spazi interni è stata presentata al Comune di Piacenza in data 08/10/2018 e regolarmente seguita a protocollo con i seguenti identificativi:

-> prot. SUAP n. 1817/2018/G535 - prot. PG 117259 del 08/10/2018

Tempi del procedimento ai sensi del D.Lgs 126/2018:
 - SCIA: il termine finale previsto per la verifica e controllo è di 60 giorni a partire dal ricevimento della SCIA e ricevuta di consegna della PEC. La data sulla fatturazione del prodotto termine, nel caso d'urto alla conformità dell'attività ai sensi dell'art. 19 comma 3 legge 241/1990 e s.m.i., SCIA solita: il termine finale previsto per la verifica e controllo è di 30 giorni a partire dall'efficienza della SCIA (dalla comunicazione di regolare deposito o comunque decorsi 3 giorni lavorativi dalla data di consegna della PEC). Il termine per l'assunzione del prodotto termine, nel caso d'urto alla conformità dell'attività ai sensi dell'art. 19 comma 3 legge 241/1990 e s.m.i. e dell'art. 14 della l. n. 15/2001 e s.m.i.

- DOMANDA ad ALTRE PROCEDURE: il termine di conclusione per ciascun procedimento è indicato nella scheda consultabile all'indirizzo: <http://trasparenza.comune.piacenza.it/1907/it/Assetti-Adm/Assetti-5/> - fatta salva l'eventuale sospensione o interruzione del termine nei casi previsti negli artt. 1 e 10 bis L. 241/90 e s.m.i.

L'eventuale formazione del silenzio assenso, alla scadenza del termine del procedimento è indicata sempre nella stessa scheda sopra indicata.

- COMUNICAZIONE: il termine per l'eventuale verifica è di 30 giorni - per la CILA utilizza il termine di verifica è di 30 gg. successivi ai 5 giorni lavorativi necessari al controllo da parte dello Sportello (art. 7 comma 3 bis L.R. 15/2013 e s.m.i.)

Nel caso di Sile questo Comune avvierà immediatamente il procedimento di controllo e di verifica presso gli Enti, Uffici, Organi e Amministrazioni competenti, di quanto riportato nella segnalazione e negli allegati prodotti a compendio della stessa.

L'attività sarà immediatamente interrotta e gli effetti connessi alla richiesta sospesi o dichiarati decaduti senza necessità di ulteriore prescrizione ma con decorrenza preventivamente, nell'ipotesi in cui, all'esito del somministrato procedimento di controllo e verifica, venisse accertata la carenza del rispetto dei requisiti richiesti dalla segnalazione stessa, fatta salva l'ipotesi di invito alla conformità ai sensi dell'art. 18, 17, Legge 241/90.

Responsabile del procedimento è l'Architetto Enrico Biondi e la struttura competente è il Servizio Attività Produttive ed Edilizia.

Gli atti relativi al presente procedimento vengono depositati presso l'archivio informatico di questo SUAP e sono accessibili, unitamente ai pareri espressi ed ai certificati rilasciati dagli Enti, Uffici, organi ed Amministrazioni competenti.

Informativa per la tutela dei dati personali:
 I vostri dati sono conservati e trattati nel rispetto del D.LGS 30/06/2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e vengono utilizzati unicamente per gli adempimenti di legge relativi alle procedure edilizie.

La presente ricevuta costituisce prova del procedimento ai sensi dell'art. 19, L. 241/90 e successive integrazioni.





8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PIACENZA STRADA DI CORTEMAGGIORE SNC

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a PIACENZA STRADA DI CORTEMAGGIORE SNC, della superficie commerciale di **382,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente trattazione è costituito da un fabbricato residenziale unifamiliare.

Esso presenta una pianta pressoché quadrata e si sviluppa su tre piani fuori terra ed una cantina al piano interrato, collegati tra di loro a mezzo di scala interna. Detta abitazione è circondata su tutti i lati da area libera e per un tratto su lato est risulta confinante con fabbricato di altra proprietà.

Il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 01 settembre 1967 e ha subito interventi edilizi negli anni successivi che sono stati indicati nella perizia nella sezione dedicata; ha una struttura portante in elevazione in mattoni pieni e solai sono in laterocemento.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, i davanzali e le soglie sono parte in cemento e parte in pietra.

La copertura è a due falde con struttura portante in travi di legno sormontate da tavelloni in laterizio a vista e manto di copertura in pannelli coibentati con finitura a finto cotto; la lattoneria è in lamiera zincata preverniciata colore testa di moro.

L'immobile è dotato al primo piano di due piccoli balconcini (uno sul prospetto nord e uno su quello sud).

I serramenti esterni sono in parte in legno ed in parte in alluminio (nel sottotetto, con apertura a ribalta) e dotate di chiusure esterne in legno solo al piano primo.

Le porte interne delle camere sono in metallo tipo REI dotate di serratura e quelle dei servizi igienici sono in pannelli sandwich coibentati.

L'abitazione è distribuita su tre piani ed è composta da: ingresso, disimpegno, tre camere, due wc e un bagno e locale centrale termica, con ingresso indipendente, al piano terreno; cantina al piano seminterrato inaccessibile; ampio disimpegno e tre camere con relativo bagno al piano primo; ampio disimpegno tre locali, bagni e tre locali al piano secondo (sottotetto).

All'immobile si accede tramite due ingressi pedonali dotati di portoncini di accesso in legno del tipo non blindato. (lato nord e lato sud).

Allo stato attuale l'abitazione è servita da impianto di riscaldamento centralizzato con generatore di calore alimentato a pellet e legna posto nel locale termico e sistema di distribuzione tramite piastre in acciaio, risultano altresì presenti tre pannelli fotovoltaici posati a terra; l'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia.

E' presente impianto antincendio.

Non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, antincendio, idrico sanitario e di riscaldamento di cui alla legge 46/90.

I pavimenti del piano terreno sono in mattonelle di cemento ad eccezione del bagno che presenta pavimento e rivestimento in ceramica. I piani superiori hanno pavimenti in ceramica. Le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di mt 3.05 al piano terra e piano primo, mentre al piano sottotetto l'altezza media risulta pari a 3,30 mt con un'altezza minima di 2,15 mt.

I pluviali sono in lamiera zincata preveniciata colore testa di moro.

Si precisa che allo stato dei luoghi l'immobile è stato allestito per essere utilizzato come struttura destinata alla convivenza di ragazzi stranieri che si devono approcciare al mondo del lavoro italiano, quindi tutte le stanze sono utilizzate come camere da letto per gli ospiti della Cooperativa Sociale [REDACTED]

L'immobile si trova in precarie condizioni igieniche e di manutenzione ordinaria.

Si sottolinea che sono presenti varie difformità edilizie.

Il sopralluogo è stato effettuato in presenza del sig. S. [REDACTED], presidente della Cooperativa sociale [REDACTED] che gestisce l'immobile.

La ricerca effettuata su catasto energetico della Regione Emilia Romagna ha dato esito negativo per quanto riguarda la presenza di Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 3,05 mt. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 105 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI CORTEMAGGIORE, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 19/11/2019 PRATICA N. PC0041772 IN ATTI DAL 19/11/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 8545.1/2019)
Coerenze: CONFINANTE IN UN SOLO CORPO CON I MAPPALI: 47, 187, 146 E 147

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2017.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI

farmacie

eccellente



tecnico incaricato: Annalisa Tinelli
Pagina 21 di 48



centro commerciale

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 KM
ferrovia distante 7 KM
autobus distante 700 MT
tangenziale distante 3 KM

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente trattazione è costituito da un fabbricato residenziale unifamiliare.

Esso presenta una pianta pressoché quadrata e si sviluppa su tre piani fuori terra ed una cantina al piano interrato, collegati tra di loro a mezzo di scala interna. Detta abitazione è circondata su tutti i lati da area libera e per un tratto su lato est risulta confinante con fabbricato di altra proprietà.

Il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 01 settembre 1967 e ha subito interventi edilizi negli anni successivi che sono stati indicati nella perizia nella sezione dedicata; ha una struttura portante in elevazione in mattoni pieni e solai sono in laterocemento.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, i davanzali e le soglie sono parte in cemento e parte in pietra.

La copertura è a due falde con struttura portante in travi di legno sormontate da tavelloni in laterizio a vista e manto di copertura in pannelli coibentati con finitura a finto coppo; la lattoneria è in lamiera zincata preverniciata colore testa di moro.

L'immobile è dotato al primo piano di due piccoli balconcini (uno sul prospetto nord e uno su quello sud).

I serramenti esterni sono in parte in legno ed in parte in alluminio (nel sottotetto, con apertura a ribalta) e dotate di chiusure esterne in legno solo al piano primo.

Le porte interne delle camere sono in metallo tipo REI dotate di serratura e quelle dei servizi igienici sono in pannelli sandwich coibentati.

L'abitazione è distribuita su tre piani ed è composta da: ingresso, disimpegno, tre camere, due wc e un bagno e locale centrale termica, con ingresso indipendente, al piano terreno; cantina al piano seminterrato inaccessibile; ampio disimpegno e tre camere con relativo bagno al piano primo; ampio disimpegno tre locali, bagni e tre locali al piano secondo (sottotetto).

All'immobile si accede tramite due ingressi pedonali dotati di portoncini di accesso in legno del tipo non blindato. (lato nord e lato sud).

Allo stato attuale l'abitazione è servita da impianto di riscaldamento centralizzato con generatore di calore alimentato a pellet e legna posto nel locale termico e sistema di distribuzione tramite piastre in acciaio, risultano altresì presenti tre pannelli fotovoltaici posati a terra; l'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia.

E' presente impianto antincendio.

Non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, antincendio, idrico sanitario e di riscaldamento di cui alla legge 46/90.

I pavimenti del piano terreno sono in mattonelle di cemento ad eccezione del bagno che presenta pavimento e rivestimento in ceramica. I piani superiori hanno pavimenti in ceramica. Le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di mt 3.05 al piano terra e piano primo, mentre al piano sottotetto l'altezza media risulta pari a 3,30 mt con un'altezza minima di 2,15 mt.

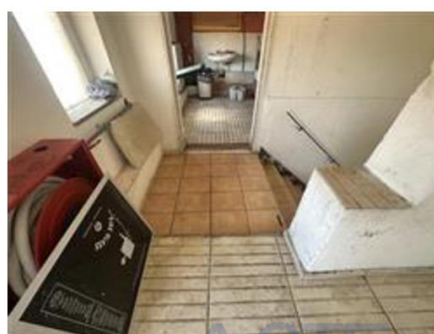
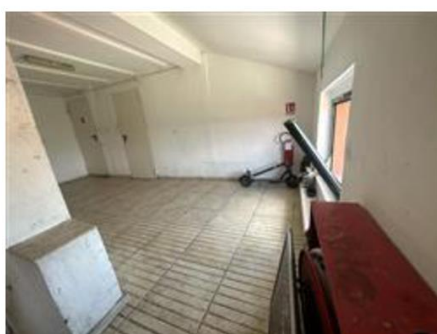
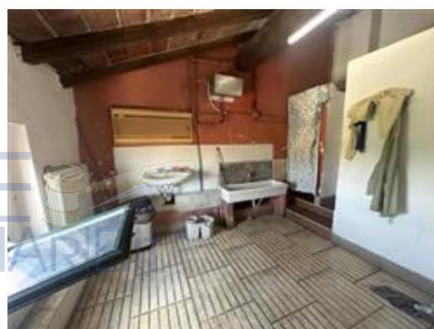
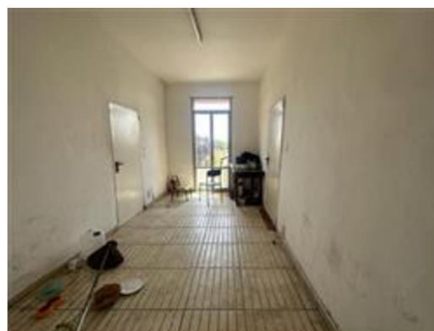
I pluviali sono in lamiera zincata preveniciata colore testa di moro.

Si precisa che allo stato dei luoghi l'immobile è stato allestito per essere utilizzato come struttura destinata alla **convivenza** di ragazzi stranieri che si devono approcciare al mondo del lavoro italiano, quindi tutte le stanze sono utilizzate come camere da letto per gli ospiti della Cooperativa Sociale [REDACTED]

Si sottolinea che sono presenti varie difformità edilizie.

L'immobile si trova in precarie condizioni igieniche e di manutenzione ordinaria.

Il sopralluogo è stato effettuato in presenza del sig. [REDACTED], presidente della Cooperativa sociale [REDACTED] che gestisce l'immobile.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE	299,00	x	100 %	=	299,00
PERTINENZE (SOFFITTE)	150,00	x	25 %	=	37,50
PERTINENZE (CANTINA E LOCALE TECNICO)	63,00	x	25 %	=	15,75
ABITAZIONE (BALCONI)	3,00	x	25 %	=	0,75
AREA ESTERNA	298,00	x	10 %	=	29,80
Totale:	813,00				382,80



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: 5808 - 15/02/2022 Rustico Strada di Mortizza 23, Gerbido - Mortizza, Piacenza

Indirizzo: Strada di Mortizza 23, Gerbido - Mortizza, Piacenza

Superfici principali e secondarie: 400
Superfici accessorie:
Prezzo: 378.000,00 pari a 945,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/08/2023
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: EK-105051551 - 04/08/2023 Rustico 255 m², San Lazzaro, Piacenza
Indirizzo: San Lazzaro, Piacenza
Superfici principali e secondarie: 255
Superfici accessorie:
Prezzo: 200.000,00 pari a 784,31 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/08/2023
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: 02 - 04/08/2023 Casale, da ristrutturare, 460 m², Caorso
Indirizzo: Caorso (PC)
Superfici principali e secondarie: 460
Superfici accessorie:
Prezzo: 160.000,00 pari a 347,83 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/08/2023
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: 3232 - 21/01/2020 Rustico, da ristrutturare, 1450 m², Montale, Piacenza
Indirizzo: Montale, Piacenza
Superfici principali e secondarie: 1450
Superfici accessorie:
Prezzo: 250.000,00 pari a 172,41 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del valore del bene immobiliare in oggetto, la scrivente ritiene che il procedimento di stima più consono sia quello sintetico comparativo. Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva ed immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato, che è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene. Si fa inoltre riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, prendendo in considerazione il valore di mercato assegnato alle abitazioni di tipo economico anche se, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta classificata al Catasto Fabbricati come abitazione di tipo civile (A/2); pertanto il valore di mercato attribuito all'unità immobiliare è di 500 euro/mq. Nella valutazione si è tenuto conto di tutto quanto sopra ed in particolare delle condizioni in cui si trovano gli immobili, della consistente metratura, della difficoltà di vendere in modo frazionato il lotto e della difficile situazione del mercato immobiliare.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 382,80 x 500,00 = **191.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 191.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 191.400,00**



BENI IN PIACENZA STRADA DI CORTEMAGGIORE SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a PIACENZA STRADA DI CORTEMAGGIORE SNC, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare censita come AUTORIMESSA è stata edificata antecedentemente al 1 settembre 1967 e ha subito interventi edilizi negli anni successivi che sono stati indicati nella perizia nella sezione dedicata.

Attualmente è utilizzato dagli ospiti della struttura come deposito occasionale.

I pavimenti ed i rivestimenti di tale locale sono in ceramica; il locale è dotato di impianto idrico (lavandino) e di acqua calda sanitaria prodotto da scaldabagno alimentato a gas gpl.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è servita da impianto di riscaldamento centralizzata con generatore di calore alimentato a pellet e legna posto nel locale termico sito al piano terreno del fabbricato abitativo principale e sistema di distribuzione tramite piastre in acciaio; l'impianto elettrico è del tipo civile esterno.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna pari a 2,50 ml. La struttura portante del fabbricato in cui esso risulta ubicato è la classica tipologia rurale costituita da pilastri in mattoni pieni, tetto in legno e solai misti legno, ferro e laterizio. I tamponamenti sono sempre realizzati in muratura intonacata e tinteggiata. I serramenti sono in legno. Manto di copertura realizzato con pannelli sandwich sagomati con finitura a coppo.

Non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, idrico sanitario e di riscaldamento di cui alla legge 46/90.

Si sottolinea che sono presenti varie difformità edilizie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 103 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 30 mq, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI CORTEMAGGIORE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE Coerenze: CONFINANTE CON CORTILE COMUNE (SUB. 1 DEL MAPPALE 187), SUB. 2 DEL MAPPALE 104 E SUB. 5 DEL MAPPALE 187

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2017.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI

farmacie

centro commerciale

eccellente 
 nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 KM

ferrovia distante 7 KM

autobus distante 700 MT

tangenziale distante 3 KM

eccellente 
 eccellente 
 eccellente 
 eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

buono 
 buono 
 buono 
 buono 
 medio 
 medio 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare censita come AUTORIMESSA è stata edificata antecedentemente al 1 settembre 1967 e ha subito interventi edilizi negli anni successivi che sono stati indicati nella perizia nella sezione dedicata.

Attualmente è utilizzato dagli ospiti della struttura come deposito occasionale.

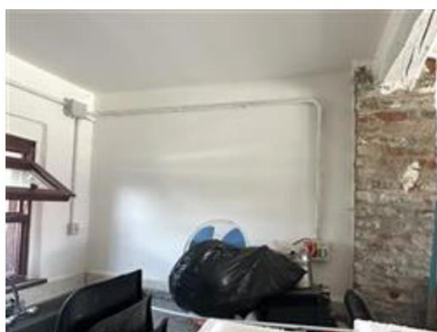
I pavimenti ed i rivestimenti di tale locale sono in ceramica; il locale è dotato di impianto idrico (lavandino) e di acqua calda sanitaria prodotto da scaldabagno alimentato a gas gpl.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è servita da impianto di riscaldamento centralizzata con generatore di calore alimentato a pellet e legna posto nel locale termico sito al piano terreno del fabbricato abitativo principale e sistema di distribuzione tramite piastre in acciaio; l'impianto elettrico è del tipo civile esterno.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna pari a 2,50 ml. La struttura portante del fabbricato in cui esso risulta ubicato è la classica tipologia rurale costituita da pilastri in mattoni pieni, tetto in legno e solai misti legno, ferro e laterizio. I tamponamenti sono sempre realizzati in muratura intonacata e tinteggiata. I serramenti sono in legno. Manto di copertura realizzato con pannelli sandwich sagomati con finitura a coppo.

Non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, idrico sanitario e di riscaldamento di cui alla legge 46/90.

Si sottolinea che sono presenti varie difformità edilizie.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: 5808 - 15/02/2022 Rustico Strada di Mortizza 23, Gerbido - Mortizza, Piacenza

Indirizzo: Strada di Mortizza 23, Gerbido - Mortizza, Piacenza

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo: 378.000,00 pari a 945,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: EK-105051551 - 04/08/2023 Rustico 255 m², San Lazzaro, Piacenza

Indirizzo: San Lazzaro, Piacenza

Superfici principali e secondarie: 255

Superfici accessorie:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prezzo: 200.000,00 pari a 784,31 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: 02 - 04/08/2023 Casale, da ristrutturare, 460 m², Caorso

Indirizzo: Caorso (PC)

Superfici principali e secondarie: 460

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 347,83 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: 3232 - 21/01/2020 Rustico, da ristrutturare, 1450 m², Montale, Piacenza

Indirizzo: Montale, Piacenza

Superfici principali e secondarie: 1450

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 172,41 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del valore del bene immobiliare in oggetto, la scrivente ritiene che il procedimento di stima più consono sia quello sintetico comparativo. Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva ed immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato, che è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene. Si fa inoltre riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, prendendo in considerazione il valore di mercato assegnato alle autorimesse (C/6); pertanto il valore di mercato attribuito all'unità immobiliare è di 300 euro/mq. Nella valutazione si è tenuto conto di tutto quanto sopra ed in particolare delle condizioni in cui si trovano gli immobili, della consistente metratura, della difficoltà di vendere in modo frazionato il lotto e della difficile situazione del mercato immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	40,00	x	300,00	=	12.000,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 12.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 12.000,00
---	--------------------

BENI IN PIACENZA STRADA DI CORTEMAGGIORE SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a PIACENZA STRADA DI CORTEMAGGIORE SNC, della superficie commerciale di **41,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare censita come AUTORIMESSA è stata edificata antecedentemente al 1 settembre 1967 e ha subito interventi edilizi negli anni successivi che sono stati indicati nella perizia nella sezione dedicata.

Attualmente è utilizzato dagli ospiti della struttura come cucina comune.

I pavimenti ed i rivestimenti di tale locale sono in ceramica; il locale è dotato di impianto idrico e di acqua calda sanitaria prodotto da scaldabagno alimentato a gas gpl.

Esso è attrezzato con mobilio per cucine industriali in acciaio.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è servita da impianto di riscaldamento centralizzato con generatore di calore alimentato a pellet e legna posto nel locale termico sito al piano terreno del fabbricato abitativo principale e sistema di distribuzione tramite piastre in acciaio; l'impianto elettrico è del tipo civile esterno.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna pari a 2,50 ml. La struttura portante del fabbricato in cui esso risulta ubicato è la classica tipologia rurale costituita da pilastri in mattoni pieni, tetto in legno e solai misti legno, ferro e laterizio. I tamponamenti sono sempre realizzati in muratura intonacata e tinteggiata. I serramenti sono in legno. Manto di copertura realizzato con pannelli sandwich sagomati con finitura a coppo.

Non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, idrico sanitario e di riscaldamento di cui alla legge 46/90.

Si accede al locale tramite portone a due battenti in metallo (parte di tale apertura è tamponata da muretto h 60 cm da terra circa)

Si sottolinea che sono presenti varie difformità edilizie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 104 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 30 mq, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI CORTEMAGGIORE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE Coerenze: CONFINANTE CON CORTILE COMUNE (SUB. 1 DEL MAPPALE 187), SUB. 2 DEL MAPPALE 103 E MAPPALE 146

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2017.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI

farmacie
centro commerciale

eccellente
nella media



COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 KM
ferrovia distante 7 KM
autobus distante 700 MT
tangenziale distante 3 KM

eccellente
eccellente
eccellente
eccellente



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:

buono
buono
buono
buono
mediocre
mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare censita come AUTORIMESSA è stata edificata antecedentemente al 1 settembre 1967 e ha subito interventi edilizi negli anni successivi che sono stati indicati nella perizia nella sezione dedicata.

Attualmente è utilizzato dagli ospiti della struttura come cucina comune.

I pavimenti ed i rivestimenti di tale locale sono in ceramica; il locale è dotato di impianto idrico e di acqua calda sanitaria prodotto da scaldabagno alimentato a gas gpl.

Esso è attrezzato con mobilio per cucine industriali in acciaio.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è servita da impianto di riscaldamento centralizzato con generatore di calore alimentato a pellet e legna posto nel locale termico sito al piano terreno del fabbricato abitativo principale e sistema di distribuzione tramite piastre in acciaio; l'impianto elettrico è del tipo civile esterno.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna pari a 2,50 ml. La struttura portante del fabbricato in cui esso risulta ubicato è la classica tipologia rurale costituita da pilastri in mattoni pieni, tetto in legno e solai misti legno, ferro e laterizio. I tamponamenti sono sempre realizzati in muratura intonacata e tinteggiata. I serramenti sono in legno. Manto di copertura realizzato con pannelli sandwich sagomati con finitura a coppo.

Non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, idrico sanitario e di riscaldamento di cui alla legge 46/90.

Si accede al locale tramite portone a due battenti in metallo (parte di tale apertura è tamponata da muretto h 60 cm da terra circa)

Si sottolinea che sono presenti varie difformità edilizie.



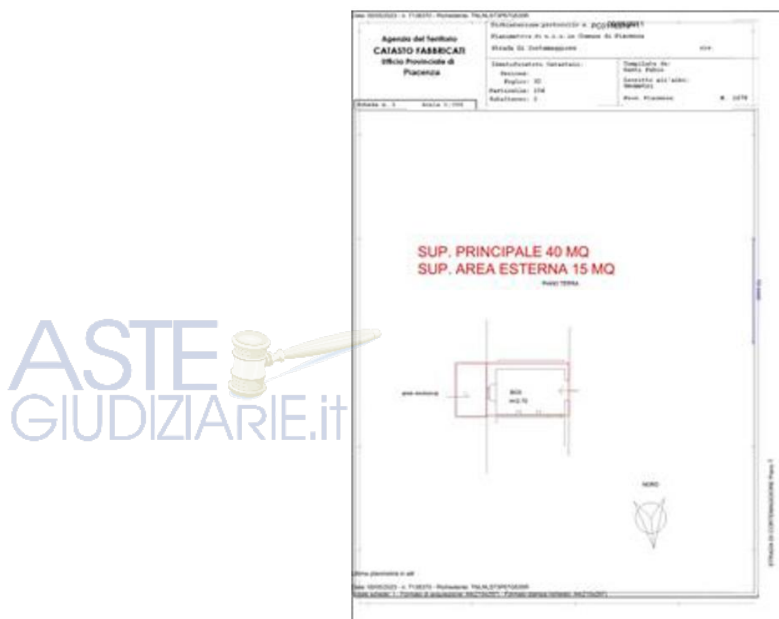


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA	40,00	x	100 %	=	40,00
AREA ESTERNA	15,00	x	10 %	=	1,50
Totale:	55,00				41,50



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: 5808 - 15/02/2022 Rustico Strada di Mortizza 23, Gerbido - Mortizza, Piacenza

Indirizzo: Strada di Mortizza 23, Gerbido - Mortizza, Piacenza

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo: 378.000,00 pari a 945,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: EK-105051551 - 04/08/2023 Rustico 255 m², San Lazzaro, Piacenza

Indirizzo: San Lazzaro, Piacenza

Superfici principali e secondarie: 255

Superfici accessorie:

tecnico incaricato: Annalisa Tinelli
Pagina 34 di 48

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prezzo: 200.000,00 pari a 784,31 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: 02 - 04/08/2023 Casale, da ristrutturare, 460 m², Caorso

Indirizzo: Caorso (PC)

Superfici principali e secondarie: 460

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 347,83 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: 3232 - 21/01/2020 Rustico, da ristrutturare, 1450 m², Montale, Piacenza

Indirizzo: Montale, Piacenza

Superfici principali e secondarie: 1450

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 172,41 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del valore del bene immobiliare in oggetto, la scrivente ritiene che il procedimento di stima più consono sia quello sintetico comparativo. Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva ed immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato, che è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene. Si fa inoltre riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, prendendo in considerazione il valore di mercato assegnato alle autorimesse (C/6); pertanto il valore di mercato attribuito all'unità immobiliare è di 300 euro/mq. Nella valutazione si è tenuto conto di tutto quanto sopra ed in particolare delle condizioni in cui si trovano gli immobili, della consistente metratura, della difficoltà di vendere in modo frazionato il lotto e della difficile situazione del mercato immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	41,50	x	300,00	=	12.450,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 12.450,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 12.450,00
---	--------------------

BENI IN PIACENZA STRADA DI CORTEMAGGIORE SNC

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO D

MAGAZZINO a PIACENZA STRADA DI CORTEMAGGIORE SNC, della superficie commerciale di **154,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare censita come LOCALE DI DEPOSITO è stata edificata antecedentemente al 1 settembre 1967 e ha subito interventi edilizi negli anni successivi che sono stati indicati nella perizia nella sezione dedicata.

Attualmente è utilizzato dagli ospiti della struttura in parte come alloggio ed in parte come deposito occasionale.

Il piano terreno di forma rettangolare è morfologicamente separato in due tipologie in parte a portico sprovvisto di pavimentazione ed utilizzato come ricovero di automezzi (accessi carrai da sud e da est) ed in parte trasformato per essere utilizzato come alloggio (senza alcuna richiesta di autorizzazione edilizia).

Tramite accesso pedonale dal lato nord si accesso a locale al piano terreno in parte destinato a servizio igienico ed in parte a uso alloggio separato dalla restante parte a parte per mezzo di struttura vetrata. Per mezzo di scala metallica si accede al primo piano agli atti destinato anch'esso a deposito occasionale ma di fatto utilizzato come alloggio.

La parte utilizzata come alloggi è stata ricavata suddividendo il volume con un soppalco con struttura metallica e separandola dal restante deposito occasionale con una struttura precaria in cartongesso.

I pavimenti ed i rivestimenti al piano terreno sono in ceramica, al primo piano in laminato; il locale è dotato di impianto idrico (lavandino) e di acqua calda sanitaria prodotto da scaldabagno alimentato a gas gpl.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è riscaldata da split elettrici con pompa di calore; l'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante di mattoni pieni intonacata I serramenti sono in legno. Manto di copertura realizzato con pannelli sandwich sagomati con finitura a coppo.

Non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, idrico sanitario e di riscaldamento di cui alla legge 46/90.

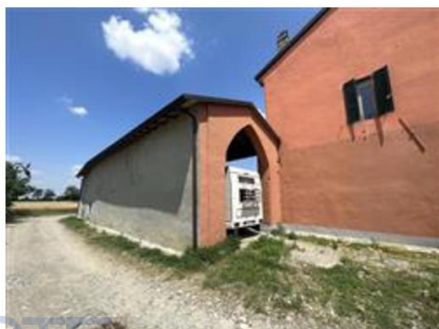
Si sottolinea che sono presenti varie difformità edilizie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 4,95 mt. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 187 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 130 mq, rendita 241,70 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI CORTEMAGGIORE, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 25/10/2019 PRATICA N. PC0038474 IN ATTI DAL 25/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 7682.1/2019)
Coerenze: CONFINANTE CON CORTILE COMUNE (SUB. 1 DEL MAPPALE 187) PER PIU' LATI E SUB. 2 DEL MAPPALE 103

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2017.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI

farmacie
centro commerciale

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 KM
ferrovia distante 7 KM
autobus distante 700 MT
tangenziale distante 3 KM

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare censita come LOCALE DI DEPOSITO è stata edificata antecedentemente al 1 settembre 1967 e ha subito interventi edilizi negli anni successivi che sono stati indicati nella perizia nella sezione dedicata.

Attualmente è utilizzato dagli ospiti della struttura in parte come alloggio ed in parte come deposito occasionale.

Il piano terreno di forma rettangolare è morfologicamente separato in due tipologie in parte a portico sprovvisto di pavimentazione ed utilizzato come ricovero di automezzi (accessi carrai da sud e da est) ed in parte trasformato per essere utilizzato come alloggio (senza alcuna richiesta di autorizzazione edilizia).

Tramite accesso pedonale dal lato nord si accede a locale al piano terreno in parte destinato a servizio igienico ed in parte a uso alloggio separato dalla restante parte a parte per mezzo di struttura vetrata. Per mezzo di scala metallica si accede al primo piano agli atti destinato anch'esso a deposito occasionale ma di fatto utilizzato come alloggio.

Si sottolinea che sono presenti varie difformità edilizie.

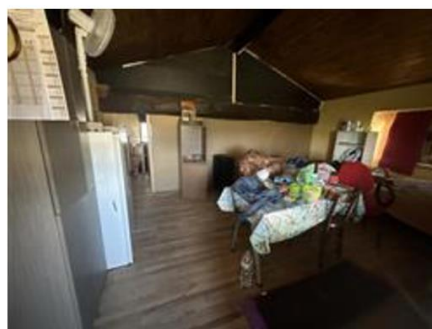
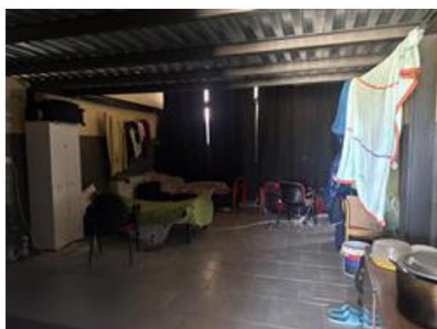
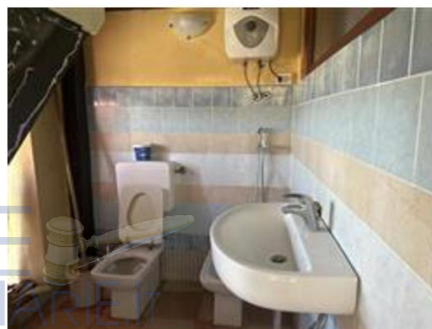
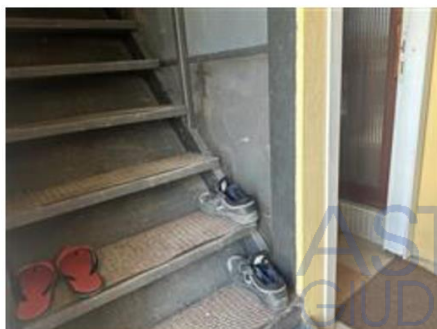
La parte utilizzata come alloggi è stata ricavata suddividendo il volume con un soppalco con struttura metallica e separandola dal restante deposito occasionale con una struttura precaria in cartongesso.

I pavimenti ed i rivestimenti al piano terreno sono in ceramica, al primo piano in laminato; il locale è dotato di impianto idrico (lavandino) e di acqua calda sanitaria prodotto da scaldabagno alimentato a gas gpl.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è riscaldata da split elettrici con pompa di calore; l'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante di mattoni pieni intonacata I serramenti sono in legno. Manto di copertura realizzato con pannelli sandwich sagomati con finitura a coppo.

Non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, idrico sanitario e di riscaldamento di cui alla legge 46/90.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALE DI DEPOSITO	154,00	x	100 %	=	154,00
Totale:	154,00				154,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: 5808 - 15/02/2022 Rustico Strada di Mortizza 23, Gerbido - Mortizza, Piacenza

Indirizzo: Strada di Mortizza 23, Gerbido - Mortizza, Piacenza

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo: 378.000,00 pari a 945,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: EK-105051551 - 04/08/2023 Rustico 255 m², San Lazzaro, Piacenza

Indirizzo: San Lazzaro, Piacenza
 Superfici principali e secondarie: 255
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 200.000,00 pari a 784,31 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 30/08/2023
 Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
 Descrizione: 02 - 04/08/2023 Casale, da ristrutturare, 460 m², Caorso
 Indirizzo: Caorso (PC)
 Superfici principali e secondarie: 460
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 160.000,00 pari a 347,83 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 30/08/2023
 Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
 Descrizione: 3232 - 21/01/2020 Rustico, da ristrutturare, 1450 m², Montale, Piacenza
 Indirizzo: Montale, Piacenza
 Superfici principali e secondarie: 1450
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 250.000,00 pari a 172,41 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del valore del bene immobiliare in oggetto, la scrivente ritiene che il procedimento di stima più consono sia quello sintetico comparativo. Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva ed immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato, che è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene. Si fa inoltre riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, prendendo in considerazione il valore di mercato assegnato alle autorimesse (C/6); pertanto il valore di mercato attribuito all'unità immobiliare è di 300 euro/mq. Nella valutazione si è tenuto conto di tutto quanto sopra ed in particolare delle condizioni in cui si trovano gli immobili, della consistente metratura, della difficoltà di vendere in modo frazionato il lotto e della difficile situazione del mercato immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	154,00	x	300,00	=	46.200,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 46.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 46.200,00

BENI IN PIACENZA STRADA DI CORTEMAGGIORE SNC

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO E

MAGAZZINO a PIACENZA STRADA DI CORTEMAGGIORE SNC, della superficie commerciale di **252,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare censita come DEPOSITO OCCASIONALE e ricovero attrezzi è stata edificata antecedentemente al 1 settembre 1967 e ha subito interventi edilizi negli anni successivi che sono stati indicati nella perizia nella sezione dedicata.

Essa è dislocata su due piani collegati da tra di loro da una scala in muratura.

L'utilizzo effettivo di tale unità immobiliare è diverso da quello indicato sulle planimetrie allegate all'ultimo provvedimento edilizio in quanto esso viene utilizzato come alloggi per profughi, infatti al piano terreno è stato installato un prefabbricato in pannelli sandwich contenente i servizi igienici e le docce. Nel vano sottoscala è stato ricavato un wc ed una lavanderia. Il resto dello spazio rimane libero per ricovero di automezzi.

Al piano primo nell'unico ampio locale sono stati ricavati quattro vani riscaldati sempre con il medesimo impianto centralizzato e destinati ad alloggi (solo camere da letto senza bagno). Tali suddivisioni realizzate in cartongesso non sono state autorizzate da provvedimenti edilizi.

Sempre al primo piano, tramite passerella metallica si accede ad un soppalco che occupa l'area soprastante all'ex ricovero attrezzi esistente al piano terreno e destinato a deposito occasionale. Tale soppalco realizzato con una struttura metallica ed assito in legno, non è tamponato ma dotato di parapetto metallico anticaduta.

La pavimentazione delle camere e dei servizi igienici è in ceramica.

La pavimentazione del piano terreno è in battuto di cemento (ricovero auto e parte destinata a servizi igienici) e tutto il resto in gres da esterni.

La struttura portante è la classica tipologia rurale costituita da pilastri in mattoni pieni, tetto in legno e solai misti legno, ferro e laterizio. I tamponamenti sono sempre realizzati in muratura intonacata e tinteggiata. I serramenti sono in legno. Manto di copertura realizzato con pannelli sandwich sagomati con finitura a coppo.

I pluviali sono in lamiera preverniciata colore testa di moro.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è servita da impianto di riscaldamento centralizzato con generatore di calore alimentato a pellet e legna posto nel locale termico sito al piano terreno del fabbricato abitativo principale e sistema di distribuzione tramite piastre in acciaio; l'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia.

Non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, idrico sanitario e di riscaldamento di cui alla legge 46/90.

Si sottolinea che sono presenti varie difformità edilizie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 103 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 196 mq, rendita 455,26 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI CORTEMAGGIORE, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 20/11/2019 PRATICA N. PC0041938 IN ATTI DAL 20/11/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 8618.1/2019)
Coerenze: CONFINANTE CON CORTILE COMUNE (SUB. 1 DEL MAPPALE 187) PER PIU' LATI E CON SUB. 2 DEL MAPPALE 103
IMMOBILE GRAFFATO CON I MAPPALE 104 SUB. 3 E 187 SUB. 5

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2017.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI

farmacie
centro commerciale

eccellente 
nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 KM
ferrovia distante 7 KM
autobus distante 700 MT
tangenziale distante 3 KM

eccellente 
eccellente 
eccellente 
eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

tecnico incaricato: Annalisa Tinelli
Pagina 42 di 48

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare censita come DEPOSITO OCCASIONALE e ricovero attrezzi è stata edificata antecedentemente al 1 settembre 1967 e ha subito interventi edilizi negli anni successivi che sono stati indicati nella perizia nella sezione dedicata.

Essa è dislocata su due piani collegati da tra di loro da una scala in muratura.

L'utilizzo effettivo di tale unità immobiliare è diverso da quello indicato sulle planimetrie allegate all'ultimo provvedimento edilizio in quanto esso viene utilizzato come alloggi per profughi, infatti al piano terreno è stato installato un prefabbricato in pannelli sandwich contenente i servizi igienici e le docce. Nel vano sottoscala è stato ricavato un wc ed una lavanderia. Il resto dello spazio rimane libero per ricovero di automezzi.

Al piano primo nell'unico ampio locale sono stati ricavati quattro vani riscaldati sempre con il medesimo impianto centralizzato e destinati ad alloggi (solo camere da letto senza bagno). Tali suddivisioni realizzate in cartongesso non sono state autorizzate da provvedimenti edilizi.

Sempre al primo piano, tramite passerella metallica si accede ad un soppalco che occupa l'area soprastante all'ex ricovero attrezzi esistente al piano terreno e destinato a deposito occasionale. Tale soppalco realizzato con una struttura metallica ed assito in legno, non è tamponato ma dotato di parapetto metallico anticaduta.

La pavimentazione delle camere e dei servizi igienici è in ceramica.

La pavimentazione del piano terreno è in battuto di cemento (ricovero auto e parte destinata a servizi igienici) e tutto il resto in gres da esterni.

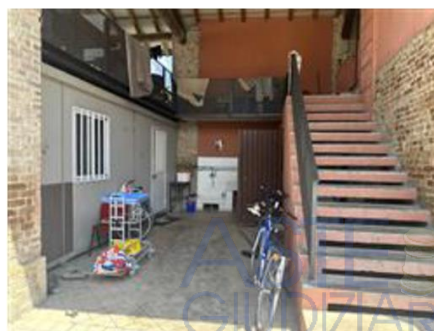
La struttura portante è la classica tipologia rurale costituita da pilastri in mattoni pieni, tetto in legno e solai misti legno, ferro e laterizio. I tamponamenti sono sempre realizzati in muratura intonacata e tinteggiata. I serramenti sono in legno. Manto di copertura realizzato con pannelli sandwich sagomati con finitura a coppo.

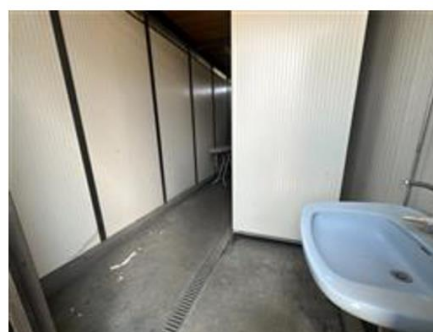
I pluviali sono in lamiera preverniciata colore testa di moro.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è servita da impianto di riscaldamento centralizzato con generatore di calore alimentato a pellet e legna posto nel locale termico sito al piano terreno del fabbricato abitativo principale e sistema di distribuzione tramite piastre in acciaio; l'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia.

Non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, idrico sanitario e di riscaldamento di cui alla legge 46/90.

Si sottolinea che sono presenti varie difformità edilizie.



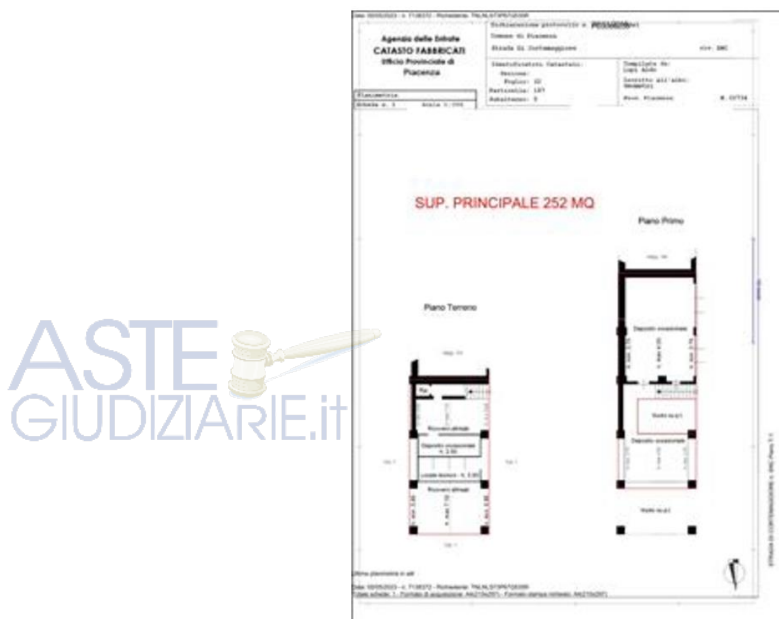


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione		consistenza		indice		commerciale	
DEPOSITO OCCASIONALE	/	252,00	x	100 %	=	252,00	
RICOVERO ATTREZZI							
Totale:		252,00				252,00	



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: 5808 - 15/02/2022 Rustico Strada di Mortizza 23, Gerbido - Mortizza, Piacenza

Indirizzo: Strada di Mortizza 23, Gerbido - Mortizza, Piacenza

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo: 378.000,00 pari a 945,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: EK-105051551 - 04/08/2023 Rustico 255 m², San Lazzaro, Piacenza

Indirizzo: San Lazzaro, Piacenza

Superfici principali e secondarie: 255

Superfici accessorie:

tecnico incaricato: Annalisa Tinelli
Pagina 45 di 48

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prezzo: 200.000,00 pari a 784,31 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: 02 - 04/08/2023 Casale, da ristrutturare, 460 m², Caorso

Indirizzo: Caorso (PC)

Superfici principali e secondarie: 460

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 347,83 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: 3232 - 21/01/2020 Rustico, da ristrutturare, 1450 m², Montale, Piacenza

Indirizzo: Montale, Piacenza

Superfici principali e secondarie: 1450

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 172,41 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del valore del bene immobiliare in oggetto, la scrivente ritiene che il procedimento di stima più consono sia quello sintetico comparativo. Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva ed immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato, che è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene. Si fa inoltre riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, prendendo in considerazione il valore di mercato assegnato alle autorimesse (C/6); pertanto il valore di mercato attribuito all'unità immobiliare è di 300 euro/mq. Nella valutazione si è tenuto conto di tutto quanto sopra ed in particolare delle condizioni in cui si trovano gli immobili, della consistente metratura, della difficoltà di vendere in modo frazionato il lotto e della difficile situazione del mercato immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	252,00	x	300,00	=	75.600,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 75.600,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 75.600,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si ritiene necessario precisare quanto segue: nella valutazione del presente complesso immobiliare sono state analizzate in modo analitico tutte le pratiche edilizie presenti nell'archivio del Comune di Piacenza. La costruzione, come già specificato in perizia, risale a prima del 1° settembre 1967 ma è stato oggetto di numerosi interventi edilizi anche in anni recenti.

In fase di sopralluogo peritale non si sono riscontrati evidenti vizi nelle strutture; i tetti ed i manti di copertura sono stati oggetto di recenti ristrutturazioni autorizzate con le pratiche sopracitate ed appaiono in buono stato manutentivo. Le finiture interne sono state realizzate in funzione della destinazione d'uso ora in atto, in ogni caso sono del tipo economico e realizzate con materiali recuperati e di seconda scelta. Il complesso immobiliare è stato autorizzato al trattamento delle acque reflue con rilascio di parere positivo da parte dell'Ente ARPAE.

Trattasi di una struttura destinata alla **convivenza** di ragazzi stranieri che si devono approcciare al mondo del lavoro italiano e le condizioni igieniche riscontrate sono precarie.

Da un'indagine effettuata su complessi simili si è appurato che la vendita frazionata delle varie unità immobiliari costituenti il complesso non avrebbe un positivo riscontro sul mercato immobiliare locale, quindi il sottoscritto CTU ha valutato di mantenere un unico LOTTO DI VENDITA.

Si precisa inoltre che le superfici commerciali sono state calcolate sulle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio.

SCelta COMPARATIVI DI CASALI E RUSTICI NEL RAGGIO DI 5 KM

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PIACENZA, ufficio del registro di PIACENZA, conservatoria dei registri immobiliari di PIACENZA, ufficio tecnico di PIACENZA, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	382,80	0,00	191.400,00	191.400,00
B	box singolo	40,00	0,00	12.000,00	12.000,00
C	box singolo	41,50	0,00	12.450,00	12.450,00
D	MAGAZZINO	154,00	0,00	46.200,00	46.200,00
E	MAGAZZINO	252,00	0,00	75.600,00	75.600,00
				337.650,00 €	337.650,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 22.750,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 314.900,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 62.980,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 251.920,00



il tecnico incaricato
Annalisa Tinelli

