



## REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

contro:



**R.G.E. 284/2013**

**Giudice: Giovanni Picciau**

### ELABORATO PERITALE

del 27/10/2014

Tecnico incaricato: geometra TARCISIO CRAVEDI  
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Piacenza al N. 1154  
iscritto all'Albo del Tribunale di Piacenza  
CF: CRVTC59D17G535A  
con studio in San Giorgio Piacentino (PC) via Castello, 22  
telefono: 0523379521  
fax: 0523379003  
email: tcravedi@cravedidevotigeometri.it  
email (pec): tarcisio.cravedi@geoppec.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net SpA



giudice: Giovanni Picciau  
tecnico incaricato: TARCISIO CRAVEDI  
Pagina 1 di 23

PROCEDURA N. R.G.E. 284/2013 Piacenza

LOTTO 1

BENI IN SAN GIORGIO PIACENTINO



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

San Giorgio Piacentino via Firenze 33:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/2 , piena proprietà per la quota di 1/2 di **villa singola**, della superficie commerciale di **362,63 Mq**.

Fabbricato ad uso civile abitazione, con annesse aree cortilizia e giardino in corpo unico, sviluppato su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, composto al piano Terra (rialzato) da tre vani oltre ai servizi e locale caldaia, al piano primo da tre vani oltre ai servizi e un balcone, al piano secondo da quattro vani oltre servizi.

Fabbricato rurale, di pertinenza al fabbricato abitativo, sviluppato su due piani (terra e primo). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, secondo e seminterrato, ha un'altezza interna di P.T. 3,03 P.1 2,93 P. 2 Hm 3,05.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 78 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 13 vani, rendita 1.074,23 Euro, indirizzo catastale: via Firenze, 33 San Giorgio Piacentino, piano: T/1/2/S1, intes derivante da atto di compravendita  
Coerenze: Nord - Sud - Ovest area di proprietà esclusiva Est mappale 79
- foglio 14 particella 79 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 145 mq, rendita 307,03 Euro, indirizzo catastale: via Firenze, 33 San Giorgio Piacentino, piano: 1/T, , derivante da atto di compravendita

Coerenze: Nord Mappale 169, Sud e Est mappale 160, Ovest area di proprietà esclusiva L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2001.

A.1. **rustico**, composto da Tre locali al piano terra (deposito legnaia) e al piano primo due locali (ex granai e fienile), sviluppa una superficie commerciale di **48,05 Mq**, identificato con il numero 79.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- |  |                     |
|--|---------------------|
| - Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>Mq 362,63</b>    |
| - Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>Mq 48,05</b>     |
| - Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:   | <b>€ 360.000,00</b> |
| - Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:   | <b>€ 360.000,00</b> |
| - Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura: | <b>€ 360.000,00</b> |
| - Data della valutazione:  | 27/10/2014          |

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da in qualità di proprietario



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 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 e spese della procedura:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/01/2009 a firma di Dott. Pancera Maria Benedetta ai nn. 1725 di repertorio, registrata il 13/01/2009 a Fiorenzuola D'Arda ai nn. 73, a favore di Banca Centro Padana Credito Cooperativo - Società Cooperativa, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 20

- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/04/2009 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 719 di repertorio, registrata il 28/04/2009 a Piacenza ai nn. 6324/1120, a favore di

derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Piacenza.

Importo ipoteca: 120000

- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/04/2010 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 638 di repertorio, registrata il 21/04/2010 a Piacenza ai nn. 5815/1073, a favore di BANCA DI PIACENZA Società Cooperativa per Azioni, contro

derivante da

decreto ingiuntivo Tribunale di Piacenza.

Importo ipoteca: 137000

- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/05/2001 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 1699 di repertorio, registrata il 23/05/2011 a MILANO ai nn. 7593/1390, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO INDUSTRIA SPA, contro

derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Milano.

Importo ipoteca: 71496,36

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 02/03/2012 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 712 di repertorio, trascritta il 13/03/2012 a PIACENZA ai nn. 2870/2091, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, contro

derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

#### 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:

- 



### 6.2. Precedenti proprietari:



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. **25/2001**, intestata a  
per lavori di Ristrutturazione e Modifiche interne, rilasciata il 19/03/2001.  
Il titolo è riferito solamente a particella 78 del Foglio 14 .



Il fabbricato è stato edificato prima del 01-09-1967

### 7.2. Situazione urbanistica:

- PSC vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 55 del 28-11-2012, l'immobile ricade in zona Zona B ambito rurale patrimonio edilizio - Fabbricato fuori agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: RUE approvato con delibera del consiglio Comunale di San Giorgio con delibera n. 54 del 30-11-2013

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

### 8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

### 8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

### 8.3. Conformità urbanistica:

- L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

### 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità

BENI IN SAN GIORGIO PIACENTINO VIA FIRENZE 33

### VILLA SINGOLA

di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 piena proprietà per la quota di 1/2 ( ) di **villa singola**, della superficie commerciale di **362,63 Mq**.

Fabbricato ad uso civile abitazione, con annesse aree cortilizia e giardino in corpo unico, sviluppato su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, composto al piano Terra (rialzato) da tre vani oltre ai servizi e locale caldaia, al piano primo da tre vani oltre ai servizi e un balcone, al piano secondo da quattro vani oltre servizi.

Fabbricato rurale, di pertinenza al fabbricato abitativo, sviluppato su due piani (terra e primo).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, secondo e seminterrato, ha un'altezza interna di P.T. 3,03 P.1 2,93 P. 2 Hm 3,05.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 78 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 13 vani, rendita 1.074,23 Euro, indirizzo catastale: via Firenze, 33 San Giorgio Piacentino, piano: T/1/2/S1, intestato a Coerenze: Nord - Sud - Ovest area di proprietà esclusiva Est mappale 79 derivante da atto di compravendita
- foglio 14 particella 79 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 145 mq, rendita 307,03 Euro, indirizzo catastale: via Firenze, 33 San Giorgio Piacentino, piano: 1/T, intestato a Coerenze: Nord Mappale 169, Sud e Est mappale 160, Ovest area di proprietà esclusiva

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2001.

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostanzioso, i parcheggi sono sufficienti.

Servizi - supermercato

Collegamenti - autobus distante 200 metri

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:

al di sopra della media



- esposizione:

al di sopra della media



- luminosità:

al di sopra della media



- panoramicità:

al di sopra della media



- impianti tecnici:

al di sopra della media



- stato di manutenzione generale:

al di sopra della media



- servizi:

al di sopra della media

*Descrizione dettagliata:*

- delle componenti edilizie:

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in legno + vetri

al di sopra della media



*infissi interni:* ante battenti realizzati in legno massello

al di sopra della media



*manto di copertura:* realizzato in coppi laterizio

al di sopra della media



*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonaco al civile

nella media



*pavimentazione esterna:* realizzata in ghiaia



*pavimentazione interna:* realizzata in cotto, parquet



*plafoni:* realizzati in sottotetto in legno, altri piani intonaco al civile

nella media



*portone di ingresso:* ante battenti realizzato in legno massello

al di sopra della media



*scale:* interna con rivestimento in cotto

al di sopra della media



- degli impianti:

*condizionamento:* unità esterna + splitt interni con alimentazione a elettrico con diffusori in aperte

al di sopra della media



*elettrico:* sotto traccia , la tensione è di 220V

al di sopra della media



*gas:* con tubazioni a vista con alimentazione a metano

nella media



*idrico:* sottotraccia con alimentazione in acquedotto , la rete di distribuzione è realizzata in acciaio

al di sopra della media

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in piastre radianti

al di sopra della media

- delle strutture:

*copertura:* falde inclinate costruita in legno

al di sopra della media

*scale interne:* a rampe parallele realizzate in calcestruzzo

nella media

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media

## Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
abitazione	360,50	x 100 %	= 360,50
balconi	4,25	x 50 %	= 2,13
cantina	35,63	x %	= 0,00
<b>Totale:</b>	<b>400,38</b>		<b>362,63</b>

## Accessori:

1. **rustico**, composto da Tre locali al piano terra (deposito legnaia) e al piano primo due locali (ex granai e fienile), sviluppa una superficie commerciale di **48,05 Mq**, identificato con il numero 79.

## Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *a corpo*.

## Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	Osservastorio immobiliare Piacenza e Provincia 2013	362	48	450.000,00	1.097,56	%	1.097,56
agenzia territorio	delBanca dati delle quotazioni immobiliari	362	48	540.000,00	1.317,07	%	1.317,07
borsa immobiliari	daticonoscenza diretta	362	48	450.000,00	1.097,56	%	1.097,56

## Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: **450.000,00**

## Decurtazioni ed adeguamenti del valore:



descrizione	importo
abbattimento forfettario del 20 % in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita	-90000

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€ 360.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 360.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PIACENZA, conservatoria dei registri immobiliari di PIACENZA , ufficio tecnico di SAN GIORGIO PIACENTINO, agenzie: PIACENZA E PROVINCIA, osservatori del mercato immobiliare PIACENZA E PROVINCIA, ed inoltre: CONOSCENZA DIRETTA DEI LUOGHI

### *Valore di Mercato (OMV):*

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A villa singola	362,63	48,05	360.000,00	360.000,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 360.000,00**

### *Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):*

-Riduzione del valore del 0% 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: **€ 0,00**

-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: **€ 360.000,00**

