



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

313/2012

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GUBER SPA

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Antonino Fazio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/02/2019

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Paolo Speroni

CF:SPRPLA40A28G535Q

con studio in PIACENZA (PC) Via Chiapponi n.11

telefono: 0523322804

fax: 0523337730

email: ing-speroni@libero.it

PEC: paolo.speroni@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Paolo Speroni
Pagina 1 di 14



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 313/2012

LOTTO 1ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A casa signorile a CARPANETO PIACENTINO Via Scotti da Vigoleno 3, della superficie commerciale di **215,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████).
Appartamento al piano rialzato di villa di pregio, composto da ingresso, soggiorno, salotto, cucina, sala da pranzo, bagno e due ulteriori ambienti al locale interrato. Area esterna di pertinenza a parco. Immobile comunicante al piano interrato con l'immobile al Corpo B e formante con esso un unico edificio unitario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, rialzato. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 162 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 12,5 vani, rendita 1.387,98 Euro, indirizzo catastale: Via Scotti da Vigoleno n. 3, piano: S1 - T - 1, intestato a ██████████ derivante da Variazione del 09(11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Nord: Via Rapaccioli, Sud: mapp. 163, Ovest: Via Scotti da Vigoleno, Est mapp. 479
Identificazione catastale completa del corpo A e corpo B: Foglio 21, part. 162 sub. 4, graffata alla part. 479 sub. 4, graffata alla part. 921

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

B casa signorile a CARPANETO PIACENTINO Via Scotti da Vigoleno 3, della superficie commerciale di **242,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████).
Immobile con finiture di pregio disposto su tre livelli con due locali al piano terreno due camere e due bagni al piano primo, tre locali al piano interrato. Area esterna di pertinenza a giardino. Immobile comunicante al piano interrato con l'immobile al Corpo A e formante con esso un unico edificio unitario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, terreno, primo. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 162 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 12,5 vani, rendita 1.387,98 Euro, indirizzo catastale: Via Scotti da Vigoleno n.3, piano: S1-T-1, intestato a ██████████ derivante da Variazione del 09(11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Nord: Via Rapaccioli, Sud: mapp. 163, Ovest: Via Scotti da Vigoleno, Est mapp. 479
Identificazione catastale completa del corpo A e corpo B: Foglio 21, part. 162 sub. 4, graffata alla part. 479 sub. 4, graffata alla part. 921

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	458,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 1.080.711,69

ASTE
GIUDIZIARIE.ittecnico incaricato: Paolo Speroni
Pagina 2 di 14

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 971.784,52

Data della valutazione: 09/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] 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**, stipulata il 19/07/2000 a firma di Notaio Toscani Massimo ai nn. 113212 di repertorio, iscritta il 21/07/2000 a Piacenza ai nn. 8133/1491, a favore di Banca di Piacenza Soc. Coop. Per Azioni, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: lire 600.000.000.

Importo capitale: lire 300.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta su immobili originariamente censiti a Catasto al fg. 21 mapp. 162 sub. 1, 456 sub. 5, 479 sub. 1. La cancellazione della presente ipoteca, riguardando un finanziamento a medio-lungo termine, comporterà il pagamento di € 35,00 per tasa ipotecaria.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/07/2004 a firma di Notaio Toscani massimo ai nn. 128461 di repertorio, iscritta il 29/07/2004 a Piacenza ai nn. 11878/2450, a favore di Banca di Piacenza Soc. Coop. per Azioni, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 465.000,00.

Importo capitale: Euro 310.000,00.

Ipoteca iscritta su immobili originariamente censiti a Catasto al fg. 21 mapp. 162 sub. 1, 456 sub. 5, 479 sub. 1. La cancellazione della presente ipoteca, riguardando un finanziamento a medio-lungo termine, comporterà il pagamento di € 35,00 per tasa ipotecaria.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/10/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2576/2012 di repertorio, trascritta il 19/10/2012 a Piacenza ai nn. 12235/9243, a favore di Guber Spa, contro [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Trascrizione gravante su immobili censiti a Catasto al fg. 21 part. 162 sub. 4 graffato a 479 sub. 4 e a 921. La cancellazione del pignoramento, comporterà il pagamento di oneri per € 262,00.

pignoramento, stipulata il 12/06/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2060 di repertorio, trascritta il 08/07/2015 a Piacenza ai nn. 7891/6173, a favore di xxxxx Spa, contro [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Trascrizione gravante su immobili censiti a Catasto al fg. 21 part. 162 sub. 4 graffato a 479 sub. 4 e a 921 sub. 4. Atto successivamente rettificato dalla Trascrizione del 29/09/2015 n. 11378/8915 a causa dell'errata indicazione del mappale 921 sub. 4. La cancellazione del pignoramento, comporterà il pagamento di oneri per € 262,00.

pignoramento, stipulata il 10/08/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2857 di repertorio, trascritta il 29/09/2015 a Piacenza ai nn. 11378/8915, a favore di xxxxxxxx, contro [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Trascrizione gravante su immobili censiti a Catasto al fg. 21 part. 162 sub. 4 graffato a 479 sub. 4 e a 921. La cancellazione del pignoramento, comporterà il pagamento di oneri per € 262,00.

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

Ulteriori avvertenze:

Il trasferimento dell'immobile al compratore non comporta il pagamento dell'IVA, non trattandosi di bene strumentale e all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato.

Si segnala inoltre che le scale interne presenti nei corpi A e B allo stato di fatto non sono dotate di parapetti/corrimano. Per una fruizione dei luoghi in sicurezza, nonché per la corretta agibilità degli ambienti secondo normativa, si reputa necessario procedere all'installazione di tali componenti.

L'intervento viene così quantificato:

Fornitura parapetti in ferro: totale stimato di 12,00 mq, per un peso complessivo di kg 180,00. Al costo unitario di € 7,00/kg (listino Camera di Commercio Piacenza anno 2019) si stima il costo in € **1.260,00**.

Verniciatura parapetti in ferro: mq 12,00, al costo unitario di € 13,84/mq (listino Camera di Commercio di Piacenza anno 2019) si stima il costo in € **166,08**.

Fornitura semplici corrimano in ferro verniciati: totale stimato di 8,5 m, al costo unitario di € 50,00/ml si stima il costo in € **425,00**

Posa in opera manufatti: stimate € **500,00**

Costo totale: € **2.351,08**

Iva 22% di 2.351,08 : € **517,23**

Costo totale iva compresa : € 2.868,31

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 19/04/2000), con atto stipulato il 19/04/2000 a firma di Notaio Toscani Massimo ai nn. 112197 di repertorio, trascritto il 04/05/2000 a Piacenza ai nn. 4673/3321, in forza di atto di divisione

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/09/1990 fino al 23/12/1999), con atto stipulato il 23/09/1990 a firma di Notaio Fermi ai nn. 214089/18805 di repertorio, trascritto il 25/09/1990 a Piacenza ai nn. 9362/7060, in forza di atto di compravendita

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/1999 fino al 19/04/2000), con atto stipulato il 23/12/1999 a firma di Notaio Toscani Massimo ai nn. 110913 di repertorio, trascritto il 27/12/1999 a Piacenza ai nn. 15535/11248, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **57/2000**, intestata a per lavori di ristrutturazione, rilasciata il 29/06/2000 con il n. 57/2000 di protocollo.
Fine lavori e agibilità non reperite.

Autorizzazione edilizia N. **A 14/2000**, intestata a per lavori di modifica recinzione e realizzazione accesso carraio, rilasciata il 29/04/2000 con il n. A 14/2000 di protocollo.
Fine lavori non reperita.

Denuncia inizio attività N. **D 44/2003**, intestata a per lavori di realizzazione marciapiede e scivoli in area pubblica sul fronte di via Scotti da Vigoleno, rilasciata il 29/03/2003 con il n. D 44/2003 di protocollo.
L'opera allo stato attuale non risulta realizzata.

Denuncia inizio attività N. **D 58/2008**, intestata a per lavori di manutenzione straordinaria, rilasciata il 15/05/2008 con il n. D 58/2008 di protocollo.
Fine lavori e agibilità non reperite.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo A: errata indicazione verso di salita della scala del bagno al piano rialzato; mancata indicazione della porta fra cucina e sala da pranzo. Corpo B: mancata indicazione in planimetria del volume della zona sauna nel locale interrato, mancata indicazione della porta di accesso al bagno piano primo lato Ovest, mancata indicazione della presa di luce vano scala.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica per aggiornamento planimetrie catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica per aggiornamento planimetrie catastali: € 600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla pratica edilizia n. D. 58/2008. Corpo A: errata indicazione verso di salita della scala del bagno al piano rialzato; presenza in planimetria di una copertura sul lato Sud-Est del giardino, non esistente nello stato di fatto. Corpo B: mancata indicazione in planimetria del volume della zona sauna nel locale interrato. Non è stata inoltre reperita la documentazione di fine lavori e agibilità relativa alla pratica in oggetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica per SCIA in sanatoria per realizzazione di opere difformi; presentazione tardiva di fine lavori e scheda tecnica descrittiva che funge da certificato di agibilità come previsto dalla L.R. 31 del 2002.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica per scia in sanatoria, presentazione tardiva di fine lavori e scheda tecnica descrittiva, sanzioni, spese tecniche: € 6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CARPANETO PIACENTINO VIA SCOTTI DA VIGOLENO 3

CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

casa signorile a CARPANETO PIACENTINO Via Scotti da Vigoleno 3, della superficie commerciale di **215,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Appartamento al piano rialzato di villa di pregio, composto da ingresso, soggiorno, salotto, cucina, sala da pranzo, bagno e due ulteriori ambienti al locale interrato. Area esterna di pertinenza a parco. Immobile comunicante al piano interrato con l'immobile al Corpo B e formante con esso un unico edificio unitario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, rialzato. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 162 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 12,5 vani, rendita 1.387,98 Euro, indirizzo catastale: Via Scotti da Vigoleno n. 3, piano: S1 - T - 1, intestato a ██████████ derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Nord: Via Rapaccioli, Sud: mapp. 163, Ovest: Via Scotti da Vigoleno, Est mapp. 479
Identificazione catastale completa del corpo A e corpo B: Foglio 21, part. 162 sub. 4, graffata alla part. 479 sub. 4, graffata alla part. 921

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Fiorenzuola D'Arda, San Giorgio Piacentino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Paolo Speroni
Pagina 6 di 14

municipio
negozi al dettaglio
verde attrezzato

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 15 km
ferrovia distante 14 km
autobus distante 30 m

buono ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio oggetto di stima, per le sue caratteristiche strutturali e architettoniche, è stato, nella valutazione, suddiviso in due corpi, A e B, ciascuno dotato di piano interrato e area esterna di pertinenza. Nello stato di fatto tali corpi si presentano come due edifici separati al livello fuori terra, che si uniscono a formare un unico edificio attraverso i rispettivi piani interrati comunicanti fra loro. Le stesse dotazioni impiantistiche fanno parte di un'unica rete comune.

L'immobile individuato al Corpo A è costituito da un appartamento con locali posti ai piani rialzato e interrato di una villa di n. 3 piani fuori terra. I piani superiori sono di altra proprietà e prendono accesso dall'area privata retrostante all'edificio. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato in rosso per il piano terreno e con muratura faccia a vista per i piani superiori. Sono presenti fregi e decori di pregio disposti sulla facciata e intorno alle finestre. L'accesso, indipendente, avviene tramite una scala esterna in muratura e pietra con ai lati due colonne che sostengono il balcone dell'appartamento al primo piano. Il portone di ingresso è costituito da un serramento in legno con fregi all'esterno ed è sormontato da un lucernario con inferriate.

L'atrio dell'appartamento è costituito dal corridoio che dà accesso alle varie stanze disposte con schema a pettine. Il pavimento è in battuto di cemento con scaglie in marmo (seminato veneziano) con disegni di decoro. Le porte interne sono in legno laccato avorio con profili in oro foglia. In fondo al corridoio è ubicato un ripostiglio. L'altezza del soffitto è di cm 341.

Il soggiorno, di altezza pari a 395 cm, è munito di n. 5 finestre con inferriate e serramenti in legno con doppi vetri. La pitturazione è di colore giallo ocra. Alla sommità, nel soffitto, c'è un fregio che corre lungo tutto il perimetro, formato da foglie dorate. Il pavimento del soggiorno è della stessa fattura di quello del corridoio. Il soggiorno comunica, sul fondo, con un salotto con due finestre, pavimento e soffitto uguali a quelli del soggiorno.

Sul lato opposto del corridoio, è situata la cucina, dotata di due finestre, e comunicante con la sala da pranzo, anch'essa dotata di due finestre. In questi ambienti, pavimenti e serramenti sono omologhi a quelli del soggiorno. Dalla sala da pranzo, tramite due piccole rampe di scale, si accede al locale wc dotato di antibagno.

Il piano interrato, da cui si accede tramite una scala in marmo, è composto da due locali comunicanti, dotati di finestre affacciate su un cavedio perimetrale illuminato e aneggiato da griglie orizzontali poste sul soffitto. Un locale ha le pareti intonacate e tinteggiate, l'altro è finito con muratura di



mattoni e pietrame faccia a vista con giunti stuccati. La pavimentazione è in piastrelle di pietra Giallo d'Istria acidato, posato alla romana. Pur essendo censito come cantina, l'interrato presenta un ottimo livello di finiture e dotazione impiantistica. I locali sono in diretta comunicazione agli omologhi locali interrati del Corpo B a cui si rimanda, per la descrizione, al rispettivo paragrafo della perizia.

Gli impianti, facenti parte della stessa dotazione dell'immobile al Corpo B, si compongono della rete idricosanitaria, dell'impianto di riscaldamento con elementi scaldanti a pavimento e caldaia a gas metano posta nel locale interrato del Corpo B, e della rete elettrica. E' presente un impianto di aspirazione polveri centralizzato con aspiratore nel locale interrato del Corpo B. L'immobile è dotato di impianto di allarme con sensori e di predisposizione alla filodiffusione acustica nelle stanze. La dotazione impiantistica si presenta completa e di ottimo livello, tuttavia non sono state reperite certificazioni.

L'immobile è dotato di un'area esterna di pertinenza cintata sui lati Est e Sud di circa 730 mq. Sul lato Ovest l'area è confinante, senza alcuna delimitazione, con l'area esterna di pertinenza dell'appartamento soprastante, Sul lato Nord è confinante con l'area esterna pertinenziale al Corpo B, a cui si rimanda, per la descrizione, al rispettivo paragrafo della perizia. Sul lato Est, verso via Scotti da Vigoleno, la delimitazione è costituita da una cancellata in ferro sorretta da un cordolo e pilastri in muratura. All'area si accede tramite un cancello carraio dotato di apertura automatica e due cancelli pedonali in ferro. L'area esterna è ornata a parco, con aiuole, siepi, cespugli e alberi ad alto fusto ed è in parte inghiaiata; sono inoltre presenti impianti di irrigazione. Il perimetro dell'edificio è percorso da un marciapiede pavimentato a ciottoli e mattoni.

L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione, con finiture di grande pregio sia internamente che esternamente che lo caratterizzano nella sua unicità. La posizione all'interno del contesto urbano è in zona centrale, a poche decine di metri di distanza dal Palazzo Comunale.

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
Piano rialzato	163,00	x	100 %	=	163,00
Piano interrato	62,00	x	70 %	=	43,40
Cavedio	19,00	x	50 %	=	9,50
Totale:	244,00				215,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile si sono tenuti presenti i seguenti fattori:

- la qualità architettonica del fabbricato;
- le ottime condizioni di manutenzioni;
- le finiture di grande pregio;
- la dotazione di area esterna a parco (conglobata nel valore dei fabbricati);



la posizione in zona centrale dell'abitato;
la difficile situazione del mercato immobiliare odierno.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 215,90 x 2.600,00 = **561.340,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 561.340,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 561.340,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

BENI IN CARPANETO PIACENTINO VIA SCOTTI DA VIGOLENO 3

CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO B

casa signorile a CARPANETO PIACENTINO Via Scotti da Vigoleno 3, della superficie commerciale di **242,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Immobile con finiture di pregio disposto su tre livelli con due locali al piano terreno due camere e due bagni al piano primo, tre locali al piano interrato. Area esterna di pertinenza a giardino. Immobile comunicante al piano interrato con l'immobile al Corpo A e formante con esso un unico edificio unitario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, terreno, primo. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 162 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 12,5 vani, rendita 1.387,98 Euro, indirizzo catastale: Via Scotti da Vigoleno n.3, piano: S1-T-1, intestato a ██████████ derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Nord: Via Rapaccioni, Sud: mapp. 163, Ovest: Via Scotti da Vigoleno, Est mapp. 479
Identificazione catastale completa del corpo A e corpo B: Foglio 21, part. 162 sub. 4, graffata alla part. 479 sub. 4, graffata alla part. 921

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Fiorenzuola D'Arda, San Giorgio Piacentino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio
negozi al dettaglio
verde attrezzato

nella media

nella media

nella media



COLLEGAMENTI

autostrada di distante 15 km
ferrovia distante 14 km

buono

nella media



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

tecnico incaricato: Paolo Speroni
Pagina 9 di 14



autobus distante 30 m

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

ottimo 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio oggetto di stima, per le sue caratteristiche strutturali e architettoniche, è stato, nella valutazione, suddiviso in due corpi, A e B, ciascuno dotato di piano interrato e area esterna di pertinenza. Nello stato di fatto tali corpi si presentano come due edifici separati al livello fuori terra, che si uniscono a formare un unico edificio attraverso i rispettivi piani interrati comunicanti fra loro. Le stesse dotazioni impiantistiche fanno parte di un'unica rete comune.

L'immobile individuato al Corpo B è costituito da un edificio libero sui quattro lati, disposto su tre livelli. Al piano terreno si trovano due locali adibiti a soggiorno, dotati complessivamente di 3 portefinestre e 2 finestre con doppi vetri e telaio e persiane in legno. Le portefinestre danno accesso all'area cortilizia esterna. Il pavimento è ribassato rispetto il piano di campagna di alcuni gradini ed è formato da un parquet in legno disposto a spina di pesce. Nel locale a ovest è presente un caminetto a legna e le pareti sono pitturate in color pesca; nel locale a est, si trova un vano cieco adibito a WC e le pareti sono pitturate in bianco. L'altezza dei locali è di cm 306.

Al piano primo si accede tramite una scala in marmo che porta, tramite un disimpegno con guardaroba, alle due camere da letto, ciascuna delle quali è dotata di bagno finestrato con doccia wc bidet e lavabo. La camera a Ovest ha una finestra e una portafinestra ed è rifinita con un colore bianco con decorazioni beige; la camera a Est ha una finestra ed è rifinita con un colore azzurro. I serramenti sono dotati di doppi vetri. E' presente un impianto di condizionamento.

Il locale interrato è accessibile tramite una scala in marmo, ed è composto da uno spazioso ambiente centrale comunicante ad Ovest e ad Est con due cavedi, di cui uno scoperto. Il cavedio coperto è dotato di una presa di luce e di aria con griglia a soffitto, e contiene i motori dell'impianto di condizionamento e la centralina di comando dell'impianto di sollevamento delle acque meteoriche. Il cavedio scoperto, pavimentato ad acciottolato e dotato di aiuola decorativa, costituisce una presa di luce per il locale interrato, tramite un serramento scorrevole a vetri. Il locale ha le pareti rifinite con pitturazioni a motivi floreali. Sul lato Nord, sono presenti due locali con finestre a bocca di lupo; quello orientato ad Ovest ha un vano, mancante di serramento, destinato ad ospitare una sauna; in quello orientato ad Est è installata la caldaia a gas metano per l'impianto di riscaldamento a pavimento, oltre al motore dell'impianto di aspirazioni polveri centralizzato. Pur essendo censito come cantina, l'interrato presenta un ottimo livello di finiture e dotazione impiantistica.

Gli impianti del fabbricato, che si presentano completi e di ottimo livello, ma di cui non sono state reperite certificazioni, fanno parte della stessa dotazione del Corpo A.

L'area esterna, di circa 280 mq, è composta da un cortile pavimentato e da un giardino in parte inghiaiato e in parte con aiuole a cespugli e siepi in cui è presente un albero ad alto fusto. Su lato Nord e sul lato Ovest l'area è delimitata dalla pubblica via da una cancellata in ferro su un cordolo in muratura. Sul lato Sud l'area confina con la porzione di giardino individuata al Corpo A. L'accesso carraio e pedonale avviene, su via Rapaccioni, tramite un cancello in ferro. E' presente un impianto di irrigazione.

L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione, con finiture di pregio, in particolar modo per il piano primo. La posizione all'interno del contesto urbano è in zona centrale, a poche decine di



metri di distanza dal Palazzo Comunale.

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
Piano terreno e piano primo	157,00	x	100 %	=	157,00
Piano interrato	106,00	x	70 %	=	74,20
Cavedi	22,00	x	50 %	=	11,00
Totale:	285,00				242,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile si sono tenuti presenti i seguenti fattori:

- la qualità architettonica del fabbricato;
- le ottime condizioni di manutenzione;
- le finiture di pregio;
- la possibilità di frazionamento in una unità completamente indipendente;
- la dotazione di area esterna a giardino (conglobata nel valore dei fabbricati);
- la posizione in zona centrale dell'abitato;
- la difficile situazione del mercato immobiliare odierno

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 242,20 x 2.200,00 = **532.840,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 532.840,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 532.840,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di provincia di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di provincia di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Carpaneto Piacentino, osservatori del mercato immobiliare provincia di Piacenza

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 DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa signorile	215,90	0,00	561.340,00	561.340,00
B	casa signorile	242,20	0,00	532.840,00	532.840,00
				1.094.180,00 €	1.094.180,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
oneri per installazione parapetti/corrimano scale interne	-2.868,31
spese tecniche e oneri per presentazione tardiva fine lavori e richiesta di agibilità concessione edilizia 57/2000 e autorizzazione edilizia A14/2000	-4.000,00
	6.868,31 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Nell'eventualità che sia ritenuto opportuno e conveniente per la Procedura Esecutiva, l'edificio oggetto di stima, per le sue caratteristiche strutturali e architettoniche, a parere dello scrivente si presenta divisibile in due unità abitative distinte che, in perizia, sono state individuate come Corpo A e Corpo B, con i confini fra i due corpi come da proposta descritta nelle planimetrie allegate. In tal modo si è distribuito, nella maniera ritenuta più equa, fra i due corpi, il piano interrato, attualmente locale comune e unitario, senza comprometterne la fruibilità e il valore dei vari ambienti. Tale ubicazione del confine, è stata riproposta al livello del piano terreno per suddividere l'area esterna, con un leggero disassamento a Nord rispetto al piano interrato per dotare il Corpo A di un camminamento attorno all'edificio, corrispondente attualmente al marciapiede. Per poter operare fisicamente tale divisione, occorre predisporre sia opere murarie che impiantistiche, oltre che di rifunzionalizzazione di alcuni spazi. Nel dettaglio occorre creare una parete divisoria al livello interrato, installare una recinzione di confine nell'area esterna, intervenire sull'impianto di riscaldamento frazionandolo e installando una nuova caldaia a servizio del Corpo A, frazionare l'impianto elettrico e idrico

sanitario, predisporre gli attacchi per una zona cucina nel Corpo B, intervenire sull'impianto di aspirazione polveri centralizzato. **Non essendo stati reperiti schemi impiantistici, la quantificazione delle opere necessarie al loro frazionamento e adeguamento può solo essere oggetto di una stima approssimativa.** Occorre inoltre ritagliare lo spazio per una camera da letto per il Corpo A, che potrebbe essere individuato nella zona più ad Ovest del soggiorno, con accesso dal corridoio di ingresso. Con tale suddivisione, nell'interrato, l'attuale accesso al caveoio Corpo A (anch'esso frazionato in due) ricadrebbe nel Corpo B; essendo tuttavia, dal Corpo A, affacciate su tale caveoio ampie finestre, si ritiene che il nuovo accesso, avendo la sola funzione di ispezione al locale, possa agevolmente avvenire da tali aperture, rendendo non indispensabile la creazione di un ulteriore passaggio.

La stima delle opere che si giudicano necessarie, unitamente al loro costo è così composta (costi, ove reperiti, desunti dal listino della Camera di Commercio di Piacenza anno 2019):

Realizzazione muratura divisoria doppia in mattoni doppiouni con intercapedine tra i due corpi al livello interrato in corrispondenza del confine indicato sulla tavola 5:

10,5 mq x 2 = 21 mq, al costo unitario di € 61,75/mq il costo totale è di **€ 1.296,75**

Fornitura e posa di pannelli polistirene estruso sp. 4 cm in intercapedine

10,5 mq, al costo unitario di € 6,43/mq il costo totale è di **€ 67,51**

Realizzazione di intonaco sui due lati finito al civile per muratura

21 mq, al costo unitario di € 36,15/mq il costo totale è di **€ 759,15**

Tinteggiatura a tempera sui due lati compresa la preparazione del fondo con fissativo

21 mq al costo unitario di € 6,34/mq il costo totale è di **€ 133,14**

Costo totale parete divisoria piano interrato: € 2.256,55

Installazione di recinzione h cm 140 con paletti in ferro tra i due corpi a livello piano terreno in corrispondenza del confine indicato sulla tavola 2:

m 26,00, costo stimato a corpo € 800,00

Creazione parete divisoria in cartongesso nel soggiorno del Corpo A con lana di roccia in intercapedine

mq 16,5 al costo unitario di € 53,96/mq il costo totale è di **€ 890,34**

Tinteggiatura a tempera parete in cartongesso sui due lati compreso preparazione del fondo con fissativo

mq 33 al costo unitario di € 6,34/mq il costo totale è di **€ 209,22**

Costo totale parete in cartongesso € 1.099,56

Interventi su impianto di riscaldamento compreso installazione nuova caldaia corpo A, costo stimato **€ 7.000,00**

Interventi su impianto idrico sanitario e di acque reflue, costo stimato **€ 5.000,00**

Interventi su impianto elettrico, costo stimato **€ 4.000,00**

Installazione cantiere e ulteriori assistenze murarie per impianti, costo stimato **€ 3.000,00**

Oneri progettuali spese tecniche e di direzione lavori, costo stimato € 3.500,00

Costo totale stimato opere e oneri per divisione corpi A e B: € 26.656,11 IVA esclusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 6.600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.080.711,69

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: € 108.071,17

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 856,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 971.784,52

data 09/02/2019

il tecnico incaricato
Paolo Speroni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Paolo Speroni
Pagina 14 di 14

