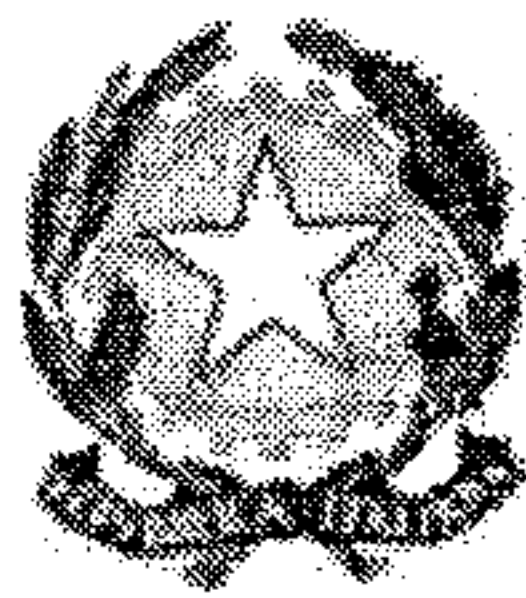




# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 73/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Evelina Iaquinti

CUSTODE:

Avv. Ilaria Luppini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Alessandro Galluppi**

CF: GLLSN68T31G533L

con studio in PIACENZA (PC) via 4 novembre n°158

telefono: 3355221453

email: architetto.galluppi@gmail.com

PEC: alessandro.galluppi@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Arch. Alessandro Galluppi

Pagina 1 di 21

Firmato Da: GALLUPPI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d1dc74ae802136437de2a7a74d04a57



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2023

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

**A** negozio a CORTEMAGGIORE Via Cavour - Via Lorenzo Respighi 18a; (42 catastale) - 27, della superficie commerciale di 89,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
L'unità immobiliare Sub. 5 (negozio) è facente parte un compendio immobiliare così composto:

Fabbricato definito commercialmente terratetto situato in Via Cavour, la via principale nel centro storico di Cortemaggiore (Pc), composto da due piani fuori terra oltre ad un piano interrato. l'immobile occupa una striscia dell'intero isolato di impianto rinascimentale e si sviluppa fino alla retrostante Via Respighi.

L'unità al Corpo A è un negozio di recente ristrutturazione con un ufficio ed un laboratorio sprovvisto di servizio igienico.

Osservando il prospetto su via Cavour si nota la presenza di due finestre di dimensioni contenute che lasciano supporre vi sia un ulteriore piano a destinazione sottotetto/deposito a cui però ad oggi non si ha accesso dal piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,50 catastale (varie post ristrutturazione). Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 1273 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 89 mq, rendita 1.526,03 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVOUR n. 42, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/09/2005 Pratica n. PC0075289 in atti dal 15/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19273.3/2005)

Coerenze: Viao Cavour, ragioni [REDACTED] successi, Sub 2-3-4, Ragioni [REDACTED] successi.

L'indirizzo catastale risulta essere VIA CAVOUR n. 42 mentre in realtà si rileva il n° 18

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**B** immobile con definizione commerciale "Terratetto" a CORTEMAGGIORE Via Cavour - Via Lorenzo Respighi 18a; (42 catastale) - 27, della superficie commerciale di 220,90 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare Sub. 2-3-4 (graffati), abitazione con annessi depositi e cantina è facente parte un compendio immobiliare così composto:

Fabbricato definito commercialmente terratetto situato in Via Cavour, la via principale nel centro storico di Cortemaggiore (Pc), composto da due piani fuori terra oltre ad un piano interrato. l'immobile occupa una striscia dell'intero isolato di impianto rinascimentale e si sviluppa fino alla retrostante Via Respighi da cui ha accesso.

L'unità al Corpo B è un abitazione con annessi depositi e cantina in pessimo stato di conservazione, al piano primo è collocato l'unico servizio igienico del compendio.

Osservando il prospetto su via Cavour si nota la presenza di due finestre di dimensioni contenute che lasciano supporre vi sia un ulteriore piano a destinazione sottotetto/deposito a cui però ad oggi non si ha accesso dal piano primo, ragione per cui non si è considerato nella relazione peritale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, scala unica, ha un'altezza interna

tecnico incaricato: Arch. Alessandro Galluppi

Pagina 2 di 21

Firmato Da: GALLUPPI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d1dc74ae802136437de2a7a74d04a57





di varie. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 1273 sub. 2,3,4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 211 mq, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: VIA LORENZO RESPIGHI n. 27, piano: S1-T-1 derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/09/2005 Pratica n. PC0075289 in atti dal 15/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19272.2/2005)  
Coerenze: Sub 5/Via Cavour, successi, Via Lorenzo Respighi, Ragioni  
o successi.  
La Visura catastale riporta i piani in T-1-2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 310,50 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 104.070,00         |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 93.663,00          |
| Data della valutazione:                                                                        | 26/02/2024            |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'immobile è composto da due differenti unità immobiliari, un negozio ed una unità immobiliare che comprende depositi al piano terreno e primo con accesso da Via Respighi, una cantina al piano interrato ed un appartamento al piano primo. Le due unità hanno accessi indipendenti e sono divisi dal vano scala. Il negozio è concesso in affitto con contratto registrato alla soc. che si deposita come allegato alla relazione peritale oltre ad altre immagini del bene.

## 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.

tecnico incaricato: Arch. Alessandro Galluppi  
Pagina 3 di 21



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 28/04/2010 a firma di Notaio Dott. Rocca Giuseppe ai nn. rep. 59056/25491 di repertorio, iscritta il 03/05/2010 a Piacenza ai nn. 1170/6279, a favore di BANCA DI PIACENZA SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Piacenza e domicilio ipotecario eletto in via Mazzini n.20, [redacted], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 315.000,00.

Importo capitale: 210.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

A margine della presente risulta annotazione del contratto di rimodulazione del debito (Annotazione n.1635 del 26/10/2017)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/07/2023 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. Repertorio 1762 di repertorio, trascritta il 08/08/2023 a Ufficio Giudiziario UNEP Tribunale di Piacenza ai nn. 9167/12067, [redacted], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

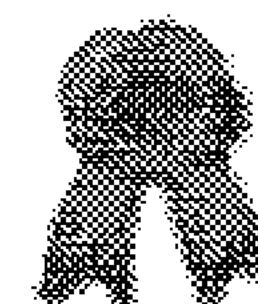
[redacted]  
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/04/2010), con atto stipulato il 28/04/2010 a firma di Notaio Rocca Giuseppe ai nn. rep.n. 59055 di repertorio, trascritto il 03/05/2010 a Piacenza ai nn. 4219.

Atto del 28/04/2010 Pubblico ufficiale ROCCA GIUSEPPE Sede FIORENZUOLA D'ARDA (PC)  
Repertorio n. 59055 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4219.1/2010  
Reperto PI di PIACENZA in atti dal 03/05/2010

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]

tecnico incaricato: Arch. Alessandro Galluppi  
Pagina 4 di 21





forza di dichiarazione di successione (dal 11/05/1995 fino al 14/07/1996), con atto stipulato il 10/10/1995 ai nn. 1708/316 di repertorio, trascritto il 02/12/1997 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Piacenza ai nn. 10691.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/05/1995 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione Volume 316 n. 1708 registrato in data 10/10/1995 - SUCCESSIONE [REDACTED] Voltura n. 5713.1/1995 - Pratica n. 65074 in atti dal 16/05/2001, deceduta il 11/5/1995, per il diritto di 1/2 di piena proprietà. A conseguenza della Dichiarazione di successione in oggetto la proprietà risulta essere: [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di dichiarazione di successione (dal 14/07/1996 fino al 14/01/2005), con atto stipulato il 25/10/1996 ai nn. 1785/317 di repertorio, trascritto il 15/11/1997 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Piacenza ai nn. 10122.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/07/1996 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione Volume 317 n. 1785 registrato in data 25/10/1996 - [REDACTED] Voltura n. 6088.1/1996 - Pratica n. 42087 in atti dal 26/03/2001, per il diritto di 2/3 di piena proprietà.

[REDACTED] con sede in Cortemaggiore (PC): [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/01/2005 fino al 28/04/2010), con atto stipulato il 14/01/2005 a firma di Notaio Rocca Giuseppe ai nn. rep.n. 47896 di repertorio, trascritto il 24/01/2005 a Piacenza ai nn. 722.

Atto del 14/01/2005 Pubblico ufficiale ROCCA GIUSEPPE Sede FIOREZZUOLA D'ARDA (PC) Repertorio n. 47896 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 722.1/2005 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 24/01/2005

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Del. CC 32 del 27.11.2008, l'immobile ricade in zona Insediamenti Storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA Art. 65

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### VERIFICA VISIVA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rilevano differenze nelle murature interne tra lo stato agli atti e lo stato di fatto

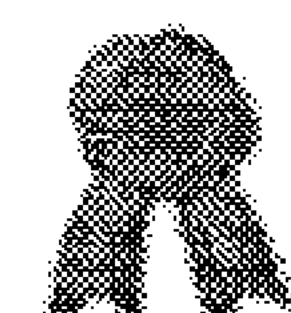
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA o CILA in sanatoria con sanzione amministrativa: € 5.000,00

tecnico incaricato: Arch. Alessandro Galluppi

Pagina 5 di 21





Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a depositi lato via Respighi.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: differente distribuzione interna

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetrie catastali: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

Questa situazione è riferita solamente a depositi su via respighi e negozio su via cavour

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**BENI IN CORTEMAGGIORE VIA CAVOUR - VIA LORENZO RESPIGHI 18A: (42 CATASTALE) - 27**

**NEGOZIO**

**DI CUI AL PUNTO A**

negozio a CORTEMAGGIORE Via Cavour - Via Lorenzo Respighi 18a; (42 catastale) - 27, della superficie commerciale di 89,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare Sub. 5 (negozio) è facente parte un compendio immobiliare così composto:

Fabbricato definito commercialmente terratetto situato in Via Cavour, la via principale nel centro storico di Cortemaggiore (Pc), composto da due piani fuori terra oltre ad un piano interrato. l'immobile occupa una striscia dell'intero isolato di impianto rinascimentale e si sviluppa fino alla retrostante Via Respighi.

L'unità al Corpo A è un negozio di recente ristrutturazione con un ufficio ed un laboratorio sprovvisto di servizio igienico.

Osservando il prospetto su via Cavour si nota la presenza di due finestre di dimensioni contenute che lasciano supporre vi sia un ulteriore piano a destinazione sottotetto/deposito a cui però ad oggi non si ha accesso dal piano primo.

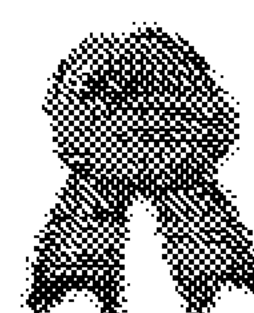
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,50 catastale (varie post ristrutturazione). Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 1273 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 89 mq, rendita 1.526,03 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVOUR n. 42, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/09/2005 Pratica n. PC0075289 in atti dal 15/09/2005. VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19273.3/2005) Coerenze: Viao Cavour, [REDACTED] successi, Sub 2-3-4, [REDACTED]. L'indirizzo catastale risulta essere VIA CAVOUR n. 42 mentre in realtà si rileva il n° 18

tecnico incaricato: Arch. Alessandro Galluppi

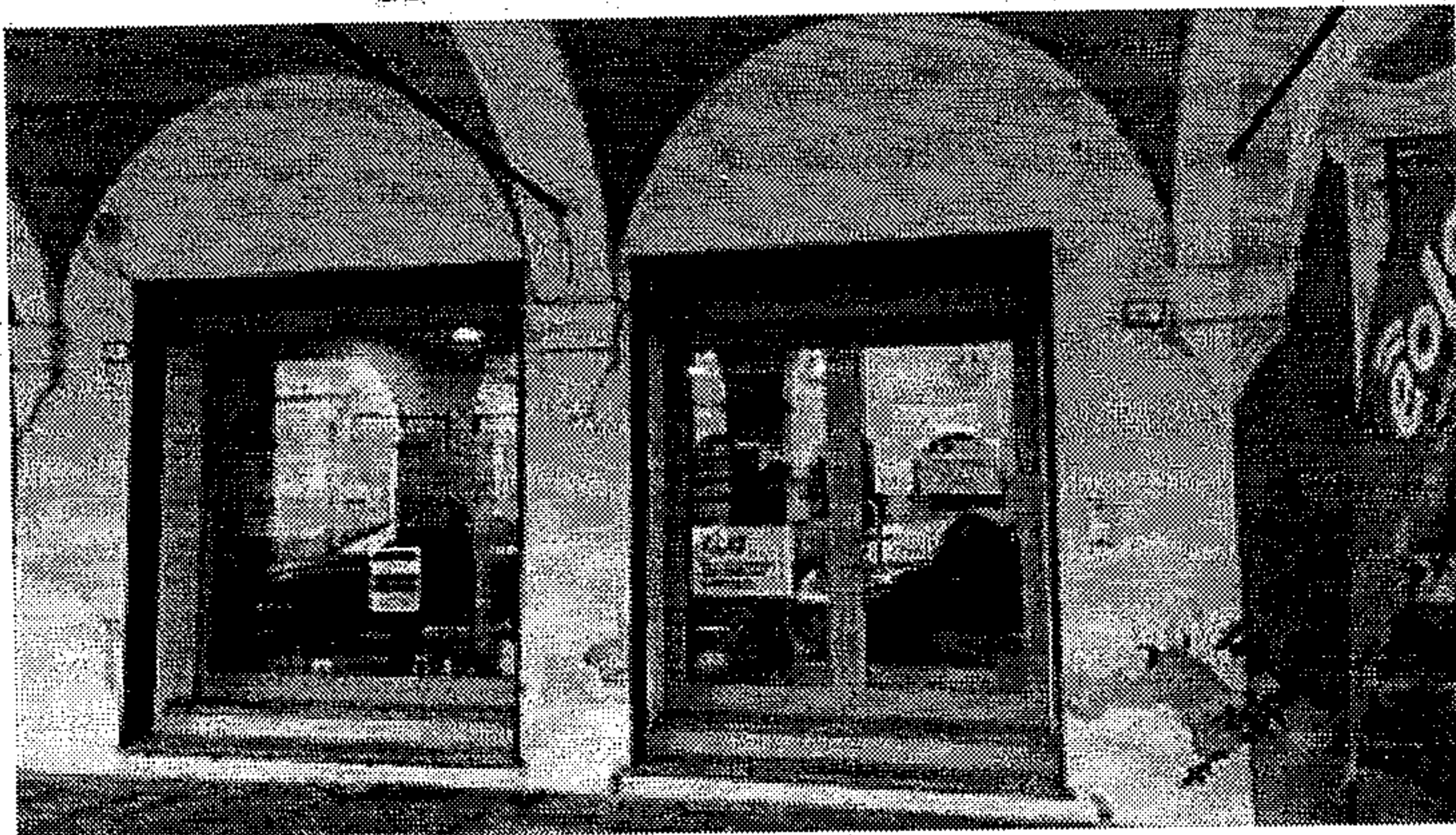
Pagina 6 di 21

Firmato Da: GALLUPPI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d1dc74ae802136437de2a7a74d04a57





L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



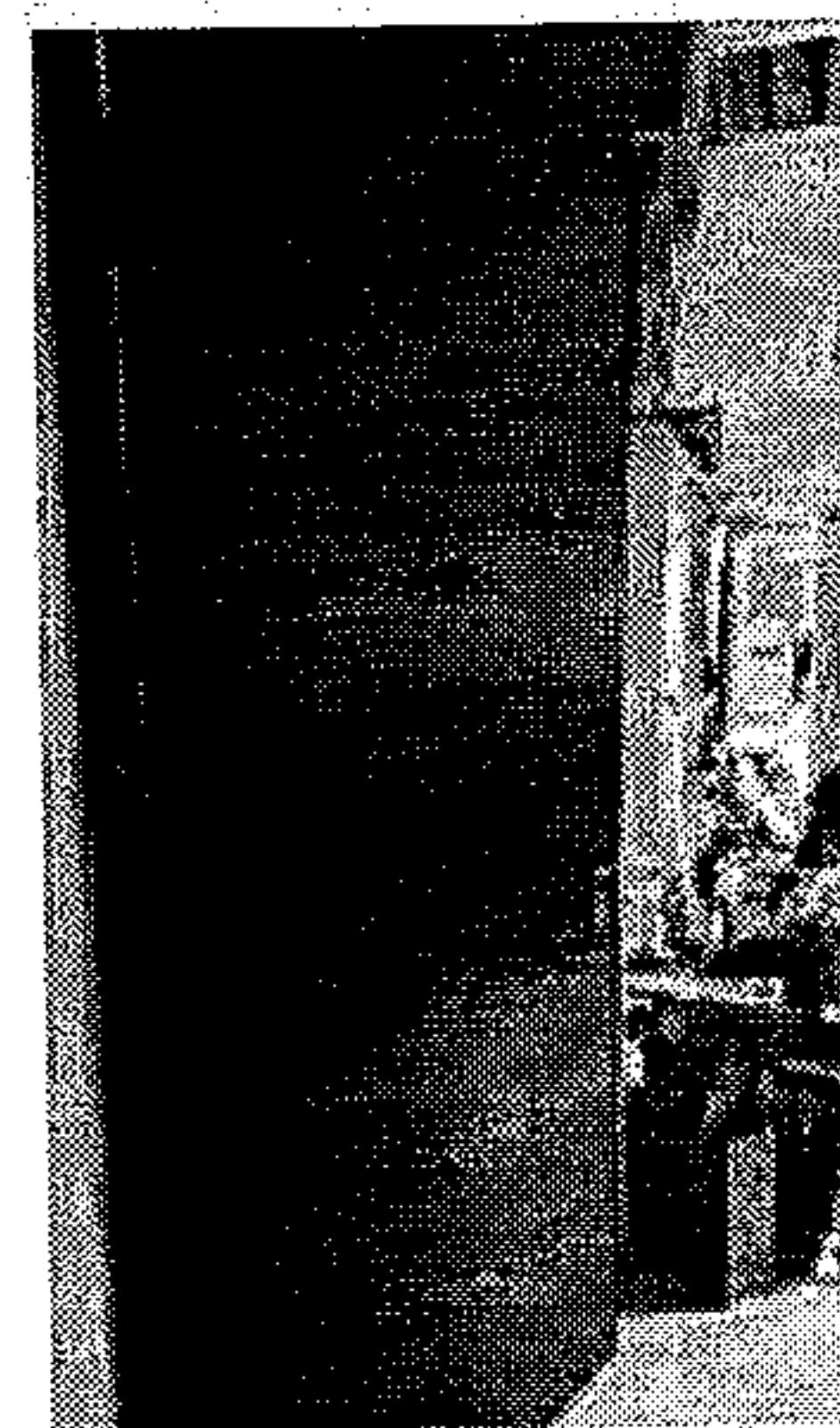
*Le vetrine sotto ai portici di via cayoni*



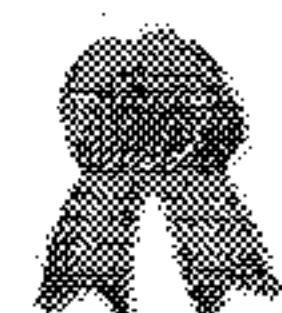
*il negozio visto dalla strada*



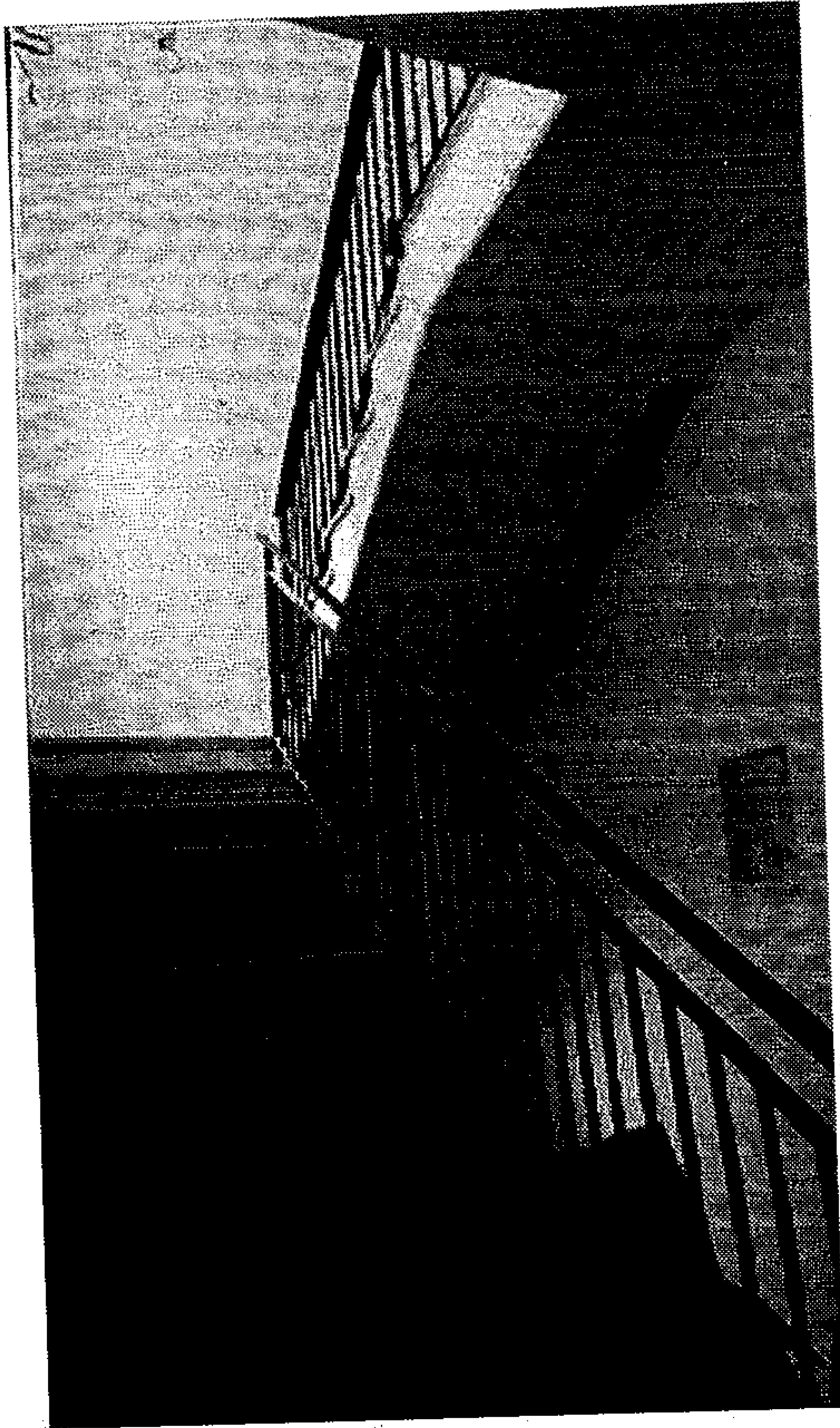
*i portici visti dall'interno del negozio*



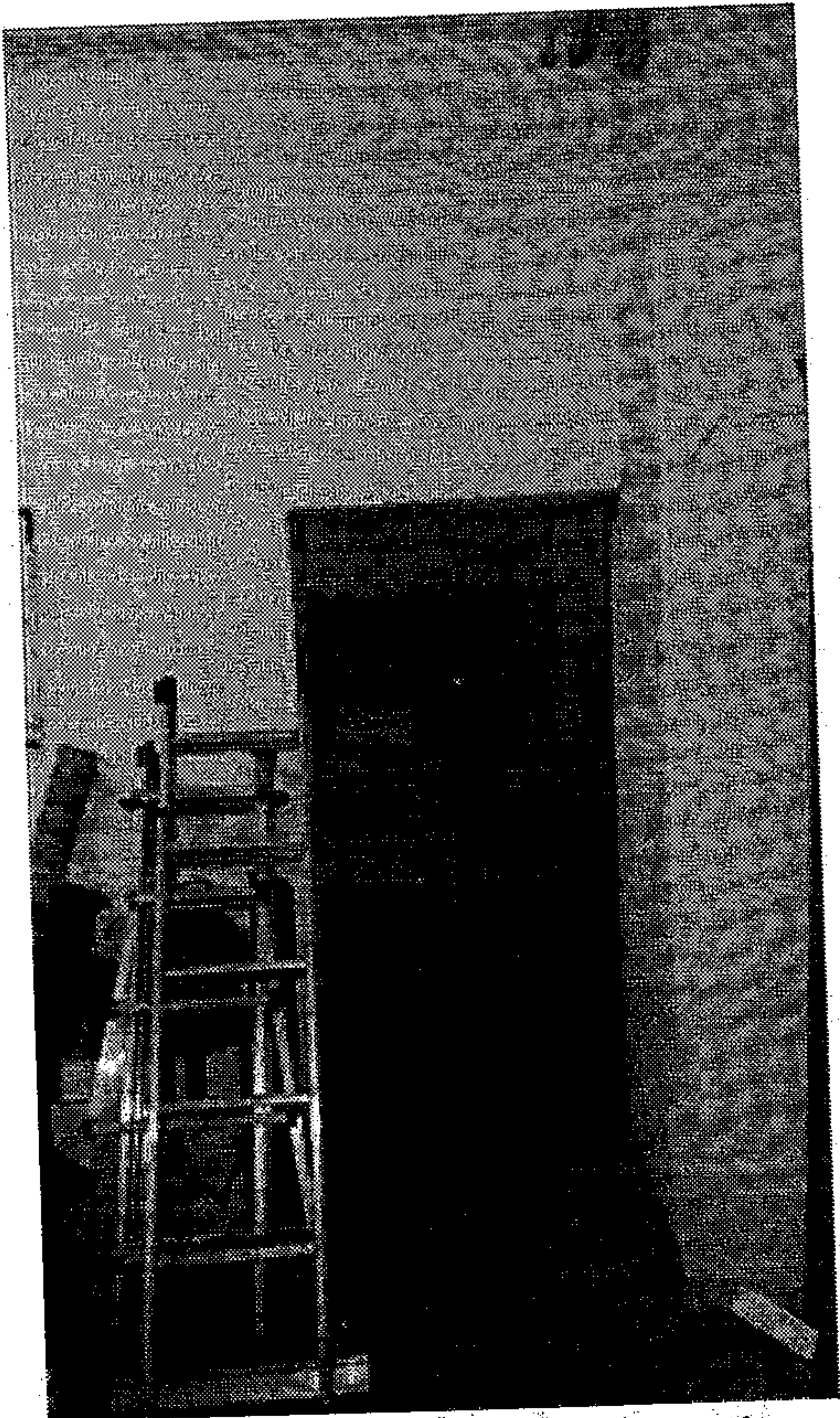
*La porta blindata sul vano scala comune*







il vano scala



la porta che conduce ai depositi su via respighi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro sportivo
- centro commerciale
- farmacie
- cinema
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- palazzetto dello sport
- scuola elementare
- scuola media inferiore

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| eccellente              | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scarso                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| molto buono             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |





scuola media superiore  
supermercato

scuola ★★★★★★★★★★  
supermercato ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 90 km. ca (milano linate)  
autobus distante 50 m.  
autostrada distante 5 km.  
ferrovia distante 5 km.  
porto distante 140 km. (La Spezia)  
superstrada distante 5 km.

aeroporto ★★★★★★★★★★  
autobus ★★★★★★★★★★  
autostrada ★★★★★★★★★★  
ferrovia ★★★★★★★★★★  
porto ★★★★★★★★★★  
superstrada ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono ★★★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
ottimo ★★★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Negoziò con due ampie vetrine sotto i portici di Via Cavour, dalla vetrina di destra si accede al locale vendita.

Dal primo locale si accede ad un corridoio che porta ad un ufficio, con ampia vetrata sul punto vendita e successivamente al laboratorio, da qui, un porta conduce al vano scala in comune con l'altra unità immobiliare interessata dal pignoramento.

Il negoziò è privo di servizio igienico.

Il punto vendita in oggetto ha subito (a differenza delle restanti porzioni del fabbricato) un intervento di ristrutturazione abbastanza recente, lo stato di conservazione può considerarsi buono.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: vetrine realizzati in alluminio e vetro

buono ★★★★★★★★★★

infissi interni: porte realizzati in legno

buono ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

buono ★★★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: saracinesca realizzate in alluminio

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: realizzato in cartongesso

buono ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

condizionamento: pompa di calore con alimentazione a elettrica con diffusori in split a soffitto

eccellente ★★★★★★★★★★

ventilazione: pompa di calore

eccellente ★★★★★★★★★★

termico: pompa di calore con alimentazione in elettrica i diffusori sono in split a soffitto

eccellente ★★★★★★★★★★



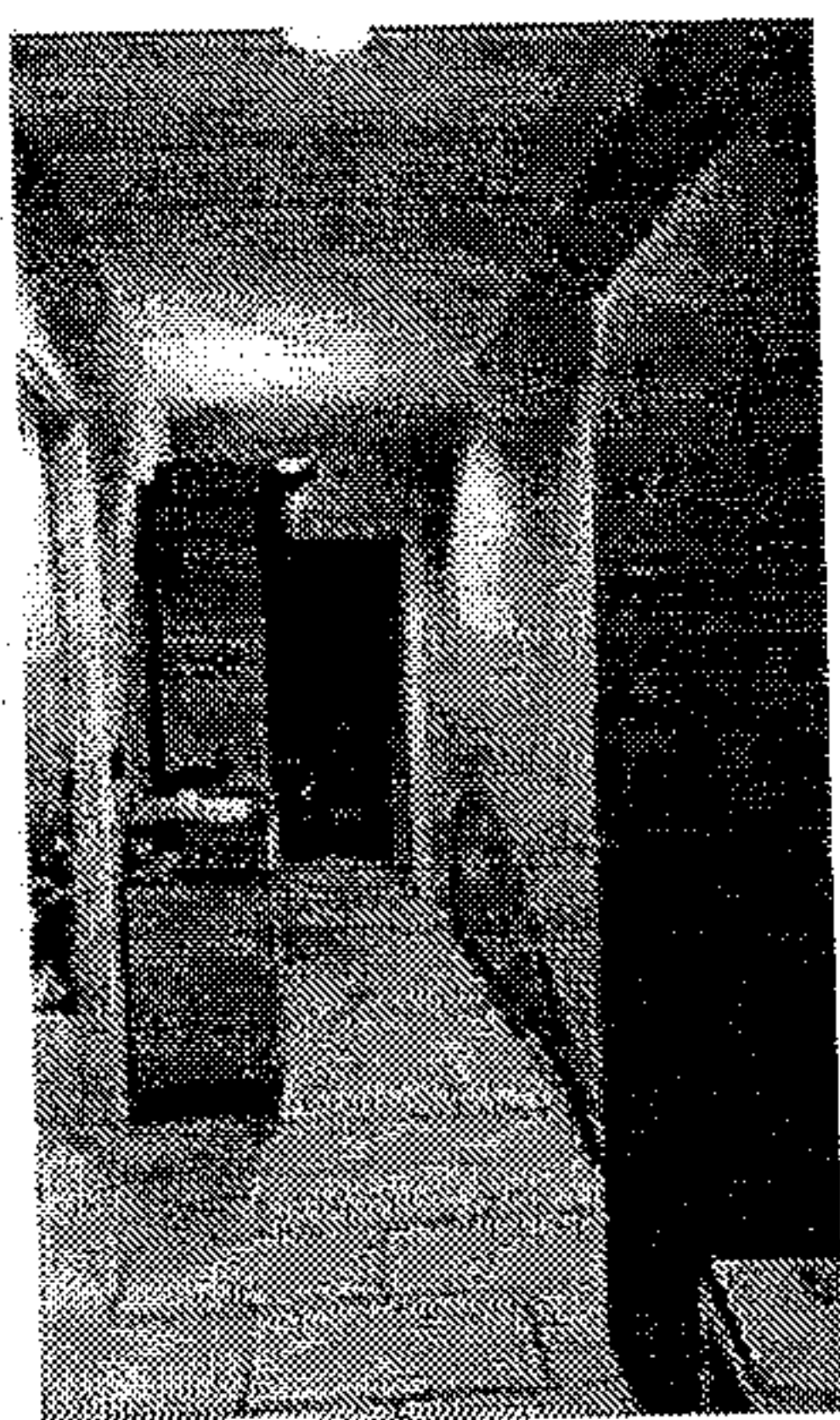




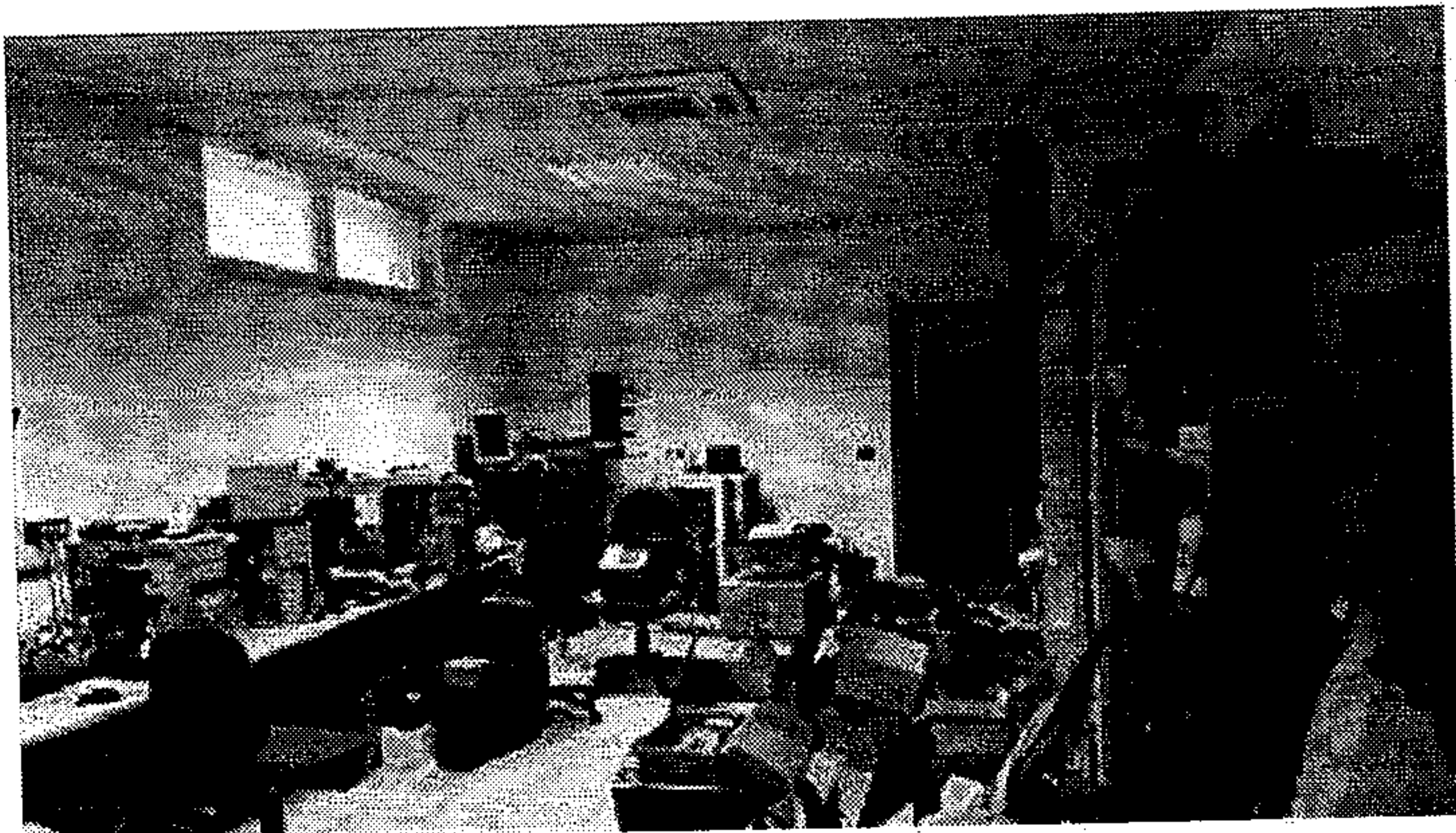
*il locale di vendita*



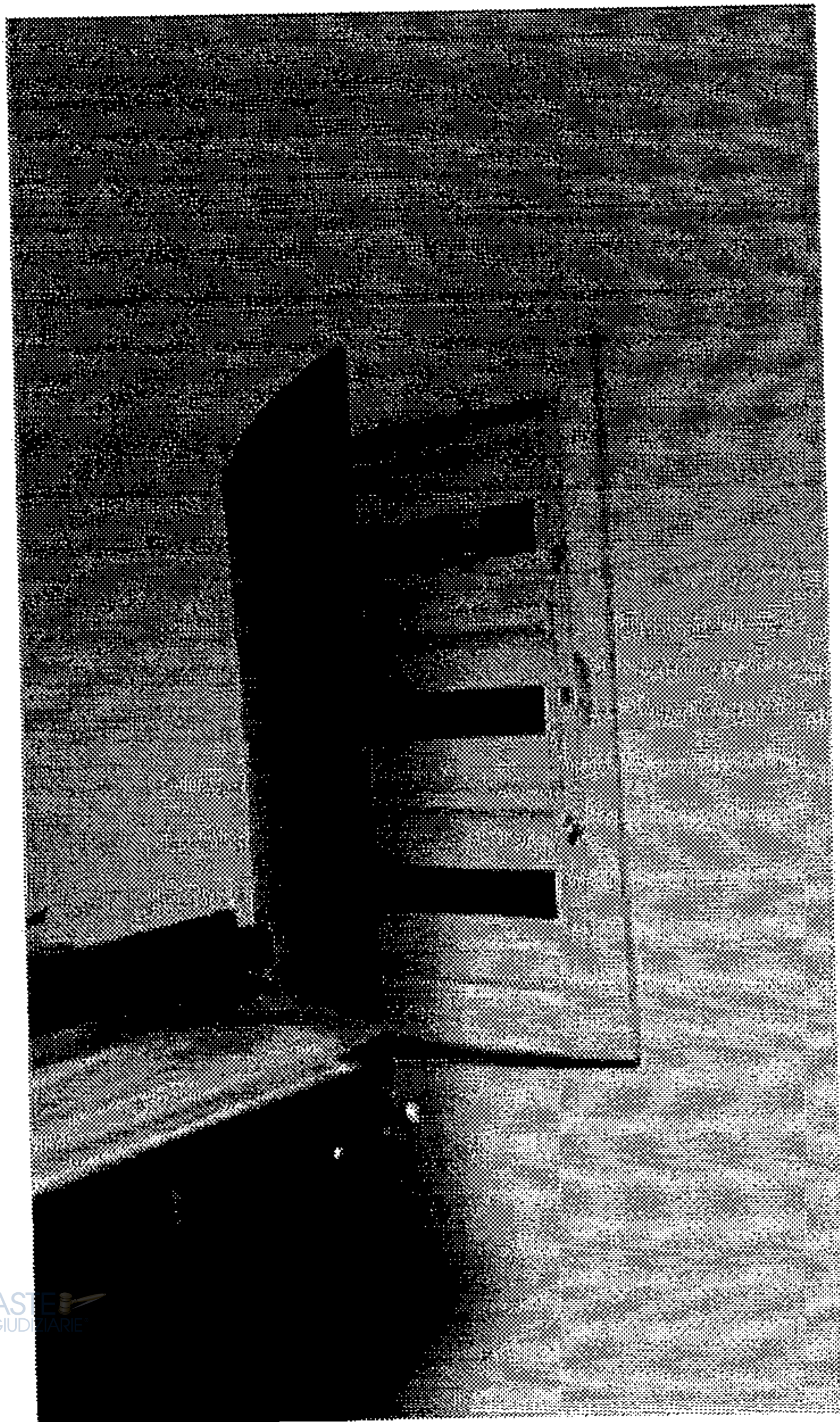
*l'ufficio*



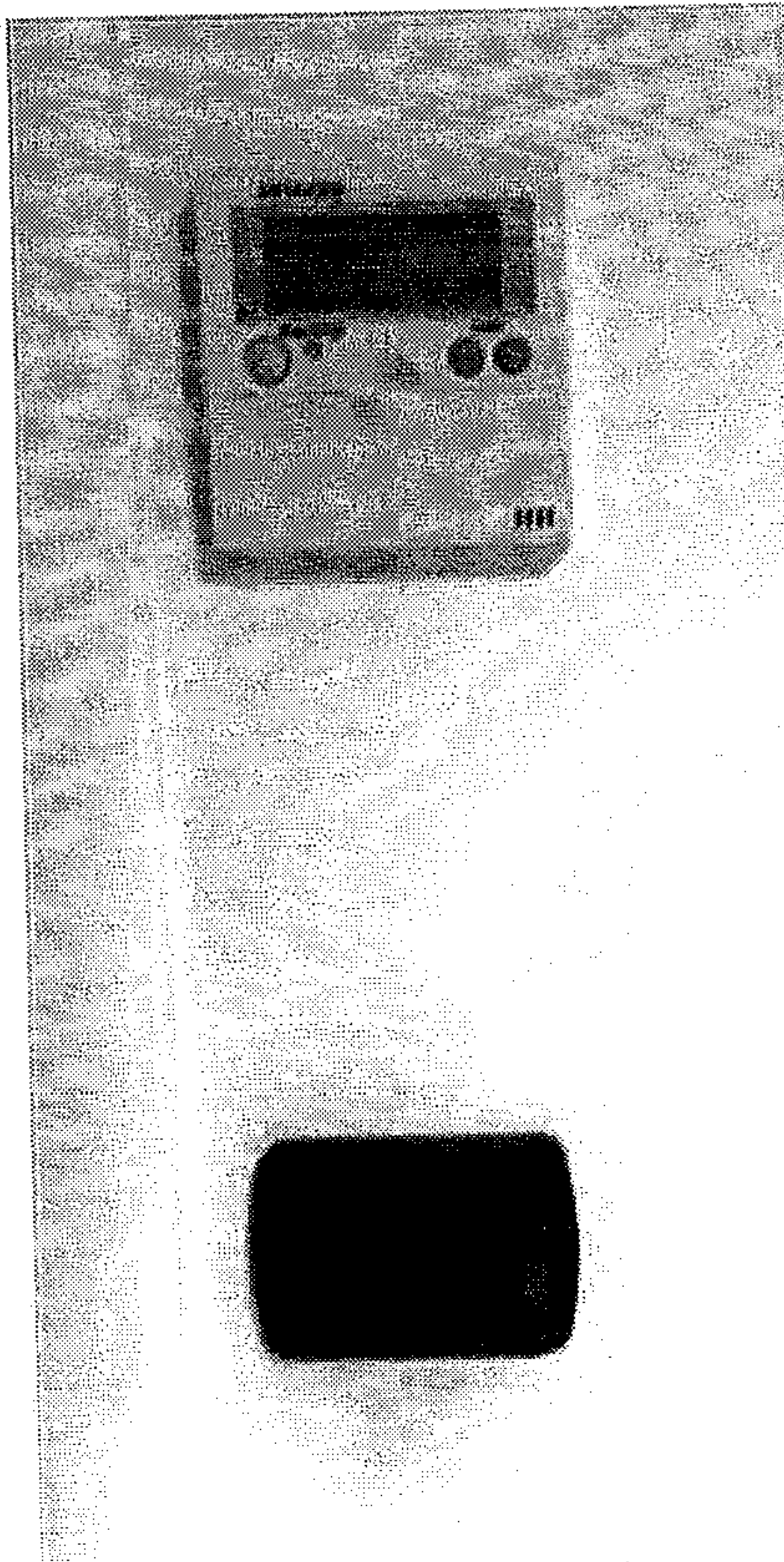
*il corridoio*



*il laboratorio*



*il quadro elettrico*



*il termostato e gli interruttori della luce*

tecnico incaricato: Arch. Alessandro Galluppi  
Pagina 10 di 21



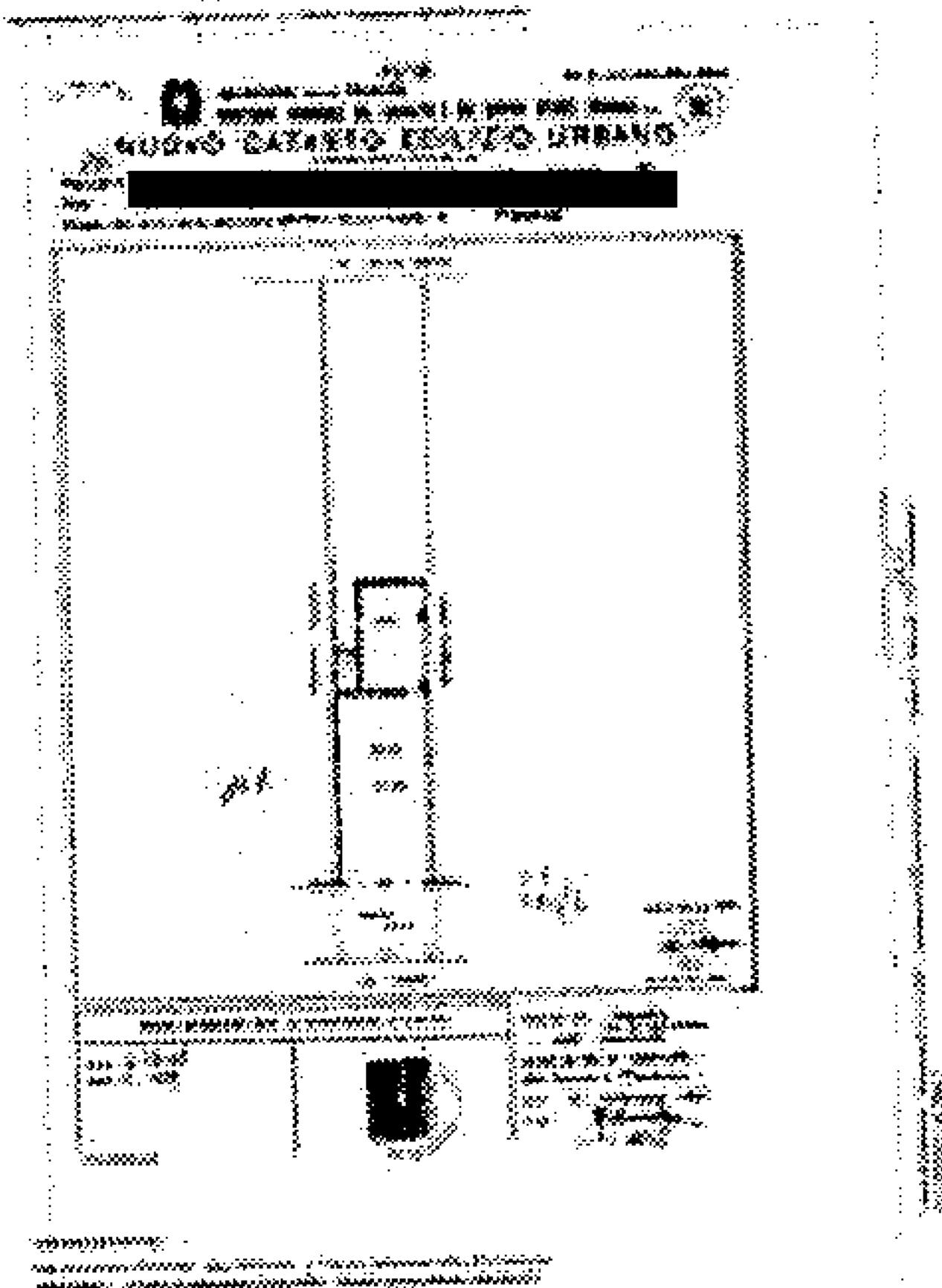


CONSISTENZA:

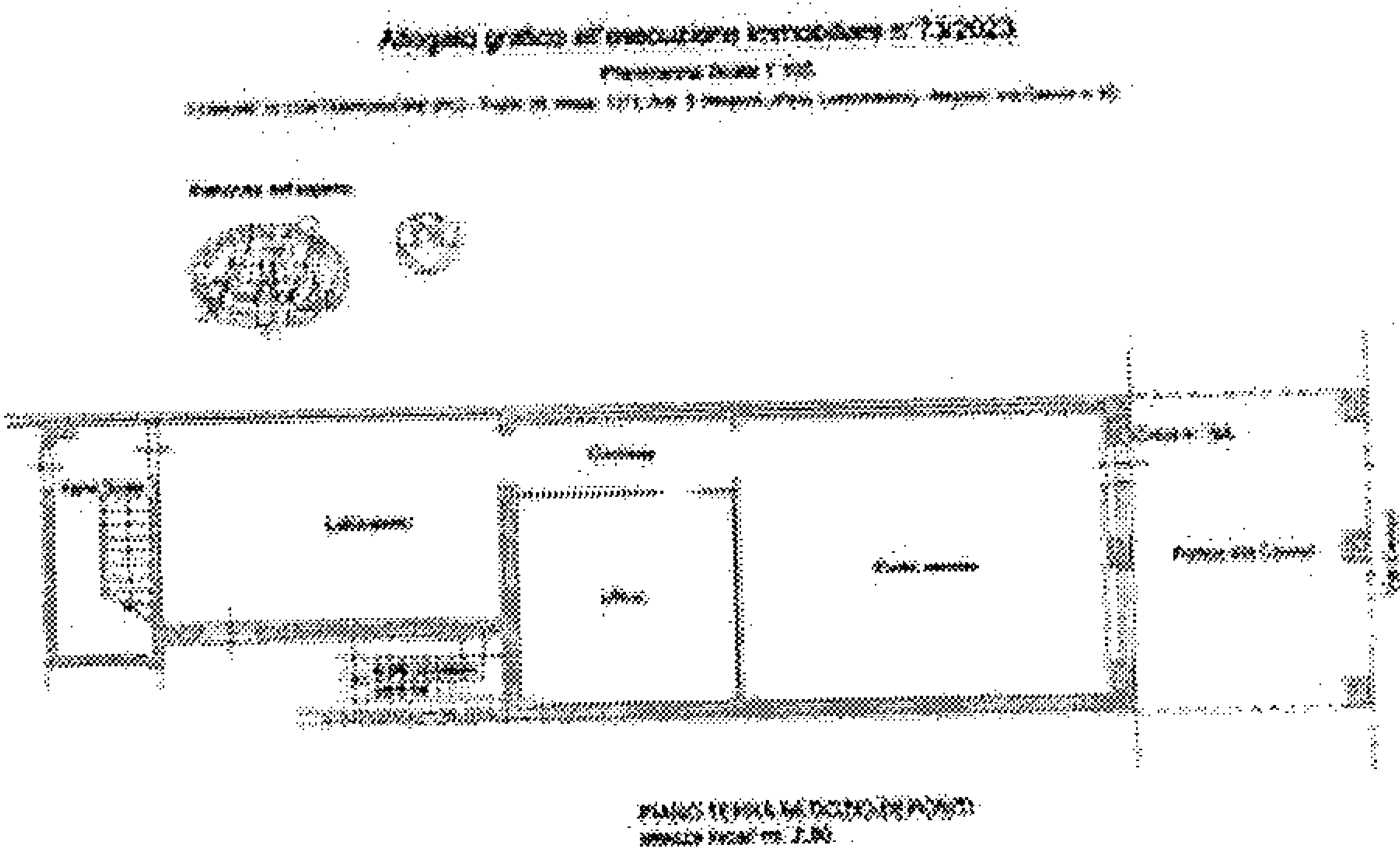
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione              | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|--------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| negozio                  | 50,00       | x | 100 %  | = | 50,00       |
| ufficio                  | 22,00       | x | 80 %   | = | 17,60       |
| laboratorio e disimpegni | 44,00       | x | 50 %   | = | 22,00       |
| Totale:                  | 116,00      |   |        |   | 89,60       |



La planimetria catastale



Il rilievo dell'esperto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*

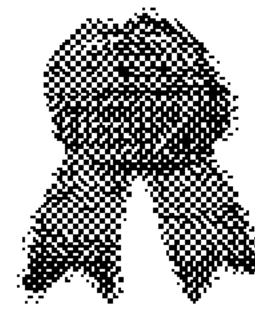
Fonte di informazione: *VEDI OSSERVAZIONI DI MERCATO AL CORPO B*

Superfici accessorie:

Prezzo: *0,00 pari a 0,00 Euro/mq*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come principale riferimento si è considerato il valore indicato per fabbricati con caratteristiche simili dall'osservatorio del mercato immobiliare consultabile sul sito web dell'Agenzia delle Entrate. La fascia/zona considerata è "Centrale/CENTRO STORICO TUTTO IL PAESE" riferito al Comune di Cortemaggiore, la categoria in cui ricade l'immobile è "negozi" in "normale" stato di conservazione da cui deriva un valore variabile dagli 800 ai 1.100 Euro x mq.





Considerando poi le caratteristiche del bene in oggetto e paragonato il valore ottenuto con i valori di offerta e vendita di immobili con caratteristiche e parametri simili, (si vedano a tal proposito i due fabbricati soggetti a vendita forzata riportate al capitolo "osservazioni di mercato"), si è ricavato quello che può considerarsi un "più probabile valore di mercato" quantificabile da questo perito in 500 Euro x mq.

Nella valutazione hanno inciso, la metratura dell'immobile, lo stato di conservazione generale, la presenza di altri due fabbricati con medesime caratteristiche ad oggi invendute, la posizione centrale dell'immobile, le notevoli difficoltà che attualmente sta interessando il settore del commercio.

Il medesimo verrà poi opportunamente abbattuto forfettariamente del 10%, come indicato nell'atto dell'incarico.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,60 x 500,00 = 44.800,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 44.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 44.800,00

BENI IN CORTEMAGGIORE VIA CAVOUR - VIA LORENZO RESPIGHI 18A; (42 CATASTALE) - 27

## IMMOBILE CON DEFINIZIONE COMMERCIALE "TERRATETTO"

DI CUI AL PUNTO B

immobile con definizione commerciale "Terratetto" a CORTEMAGGIORE Via Cavour - Via Lorenzo Respighi 18a; (42 catastale) - 27, della superficie commerciale di 220,90 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare Sub. 2-3-4 (graffati), abitazione con annessi depositi e cantina è facente parte un compendio immobiliare così composto:

Fabbricato definito commercialmente terratetto situato in Via Cavour, la via principale nel centro storico di Cortemaggiore (Pc), composto da due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, l'immobile occupa una striscia dell'intero isolato di impianto rinascimentale e si sviluppa fino alla retrostante Via Respighi da cui ha accesso.

L'unità al Corpo B è un abitazione con annessi depositi e cantina in pessimo stato di conservazione, al piano primo è collocato l'unico servizio igienico del compendio.

Osservando il prospetto su via Cavour si nota la presenza di due finestre di dimensioni contenute che lasciano supporre vi sia un ulteriore piano a destinazione sottotetto/deposito a cui però ad oggi non si ha accesso dal piano primo, ragione per cui non si è considerato nella relazione peritale.

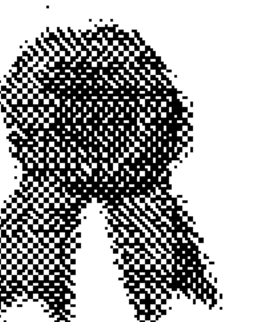
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, scala unica, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 1273 sub. 2,3,4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 211 mq, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: VIA LORENZO RESPIGHI n. 27, piano: S1-T-1, intestato [REDACTED] derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/09/2005 Pratica n. PC0075289 in atti

tecnico incaricato: Arch. Alessandro Galluppi

Pagina 12 di 21

Firmato Da: GALLUPPI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d1dc74ae802136437de2a7e74d04a57





dal 15/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO  
MAPPE (n. 19272.2/2005)

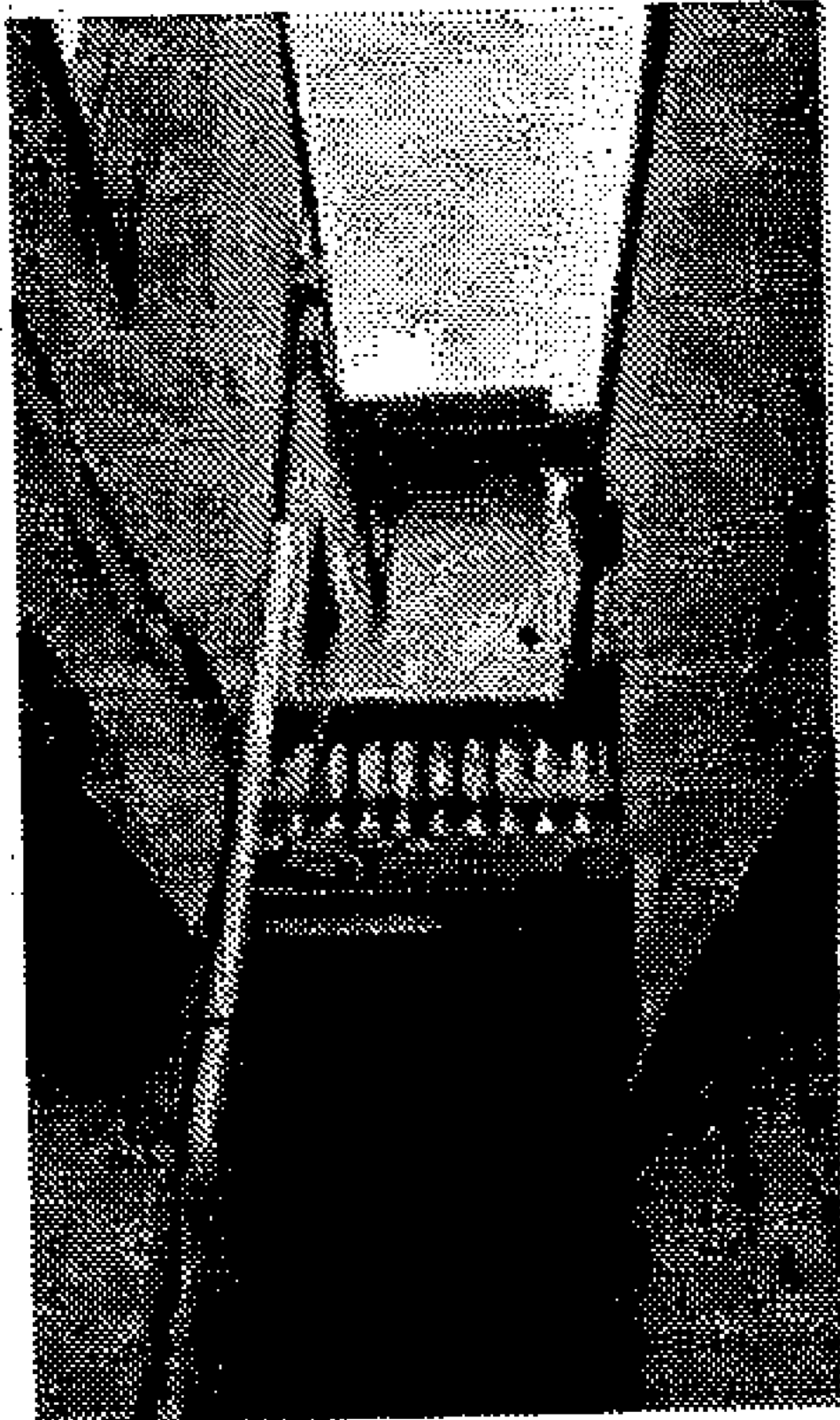
Coerenze: Sub 5/Via Cavour, [redacted] successi, Via Lorenzo Respighi, Ragioni  
[redacted] successi.

La Visura catastale riporta i piani in T-1-2

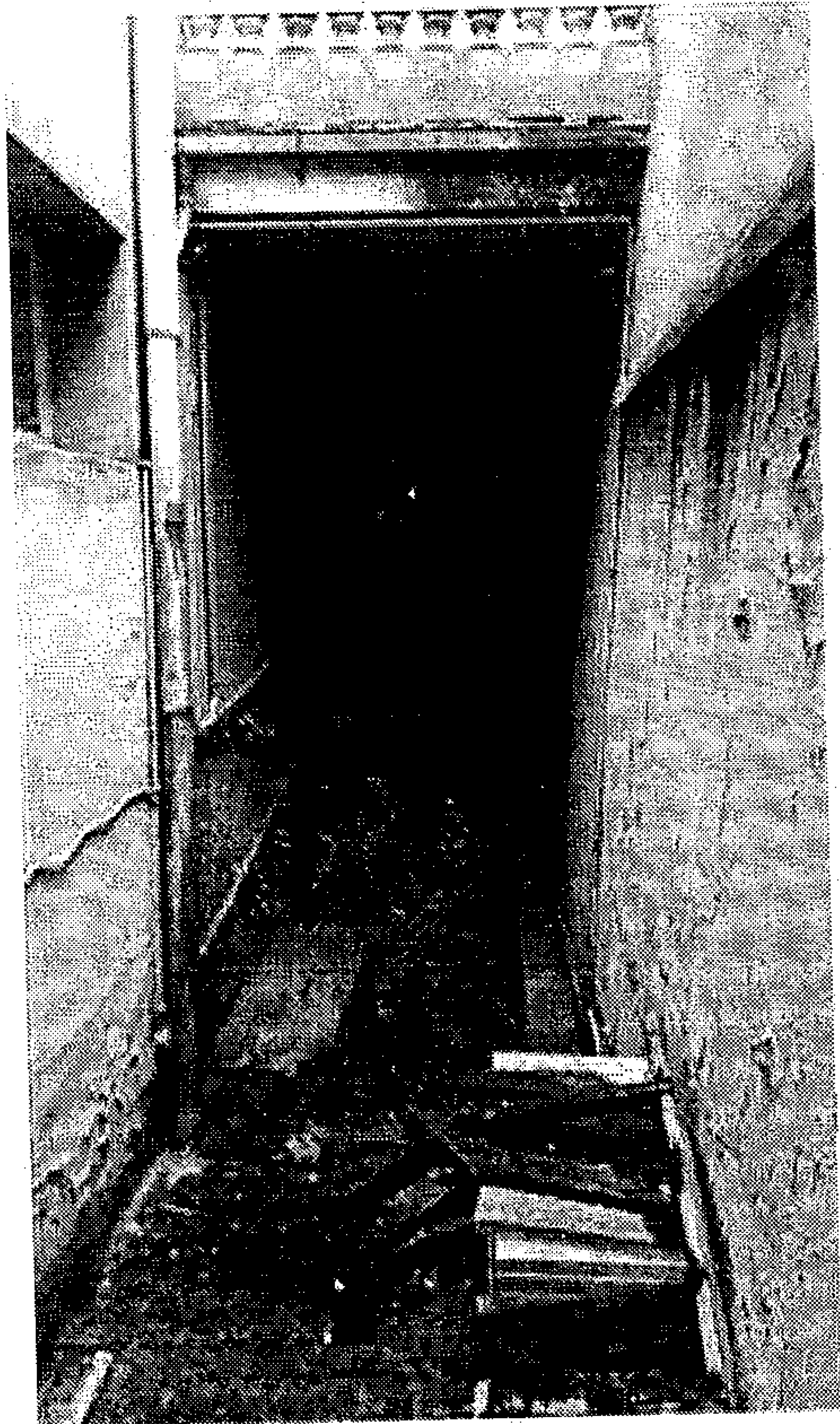
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



l'accesso da via respighi



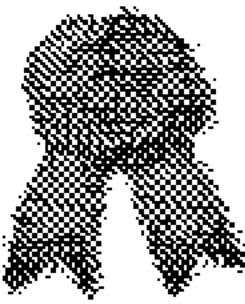
il cavedio



la scala che porta alla cantina



il prospetto su via cavour







il vano scala comune ai due subalterni



il fabbricato nell'isolato e gli altri due all'asta immobiliare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

|                        |                         |                     |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| asilo nido             | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| biblioteca             | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis        | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio        | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro sportivo        | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale     | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | eccellente              | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| cinema                 | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio              | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra               | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palazzetto dello sport | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato           | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

|                                              |             |                     |
|----------------------------------------------|-------------|---------------------|
| aeroporto distante 90 km. ca (milano linate) | ottimo      | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante 50 m.                       | eccellente  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante 5 km.                    | ottimo      | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 5 km.                      | buono       | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| porto distante 140 km. (La Spezia)           | scarso      | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante 5 km.                   | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

tecnico incaricato: Arch. Alessandro Galluppi  
Pagina 14 di 21

Firmato Da: GALLUPPI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d1dc74ae802136437de2a7a74d04a57





|                                 |                         |            |
|---------------------------------|-------------------------|------------|
| livello di piano:               | al di sopra della media | ★★★★★★★★★★ |
| esposizione:                    | molto ecc.              | ★★★★★★★★★★ |
| luminosità:                     | eccell.                 | ★★★★★★★★★★ |
| panoramicità:                   | al di sopra della media | ★★★★★★★★★★ |
| impianti tecnici:               | persiane                | ★★★★★★★★★★ |
| stato di manutenzione generale: | molto scarsi            | ★★★★★★★★★★ |
| servizi:                        | molto media             | ★★★★★★★★★★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare composta da tre subalterni graffiati così composta:

Da accesso carraio su Via Respighi al civico 27 si accede al primo deposito di ampia metratura da cui si accede ad un secondo, in cui è situato l'unico collegamento ai due depositi del piano primo mediante una botola a soffitto e successivamente ad un terzo locale sempre ad uso deposito.

Quest'ultimo conduce sul lato destro ad un cavedio da cui, attraverso una scala, si scende alla cantina (locale non ispezionato in sopralluogo), sul lato sinistro invece una porta conduce al vano scala (in comune con il sub. 5 (negozio) da cui si sale al piano primo.

La scala sbarca su di un pianerottolo ove sulla sinistra si accede ad un terrazzo ricavato tra le falde di copertura dell'abitazione lato via cavour e dei due depositi al primo piano lato via respighi e successivamente all'unico servizio igienico.

Tornando al pianerottolo e svoltando a destra si sviluppa l'appartamento ove si trova un disimpegno che conduce ad un locale cottura, successivamente ad un tinello/pranzo e quindi ad un lungo corridoio su cui si disimpegnano gli ultimi 5 locali, il primo dotato di porta finestra che conduce ad un balcone che affaccia sul cavedio precedentemente descritto, poi 3 locali sprovvisti di finestre (quindi non abitabili) ed un ultimo locale, probabilmente il soggiorno vista la presenza di un camino collocato tra le due finestre con affaccio su Via Cavour.

Visionando la foto aerea ed il prospetto su via cavour si evince che il corpo delle camere è dotato di un piano sottotetto a cui però ad oggi non sembra possibile accedere.

Nel complesso l'intera unità si presenta in pessimo stato di conservazione e non avrebbe i presupposti dell'abitabilità viste le condizioni generali e la mancanza dell'impianto di riscaldamento. Le uniche coperture che si sono potute ispezionare sopra i depositi lato via Respighi sono in coppi vecchi su orditura primaria e secondaria priva di isolamento in pessimo stato di conservazione.

Gli ingenti interventi di restauro di cui necessita l'immobile per restituirgli il requisito di abitabilità è il principale elemento che attribuisce il valore al mq. individuato in relazione peritale.

Il sopralluogo non ha evidenziato particolari crepature nelle murature, segni di cedimenti nelle strutture portanti orizzontali e verticali tali da compromettere la staticità dei fabbricati.

Delle Componenti Edilizie:

|                                                                                                    |                         |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|
| infissi esterni: ad anta realizzati in legno                                                       | molto eccell.           | ★★★★★★★★★★ |
| infissi interni: realizzati in legno e vetro                                                       | eccell.                 | ★★★★★★★★★★ |
| manto di copertura: realizzato in coppi con coibentazione in non presente                          | molto scarsi            | ★★★★★★★★★★ |
| pareti esterne: costruite in mattoni vecchi, il rivestimento è realizzato in intonaco ove presente | al di sopra della media | ★★★★★★★★★★ |
| pavimentazione interna: realizzata in graniglia appartamento                                       | mediocre                | ★★★★★★★★★★ |
| pavimentazione interna: realizzata in cemento nei depositi                                         | mediocre                | ★★★★★★★★★★ |
| protezioni infissi esterni: persiane lato via cavour realizzate in legno                           | buone                   | ★★★★★★★★★★ |





protezioni infissi esterni: antoni lato via respighi  
realizzate in legno  
scale: con rivestimento in marmo

marmo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:  
elettrico: entrotraccia conformità: non conforme  
gas: conformità: non rilevabile  
termico: i diffusori sono in termosifoni in ghisa  
conformità: non funzionante

gas/termico ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas/termico ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

multiservizio ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

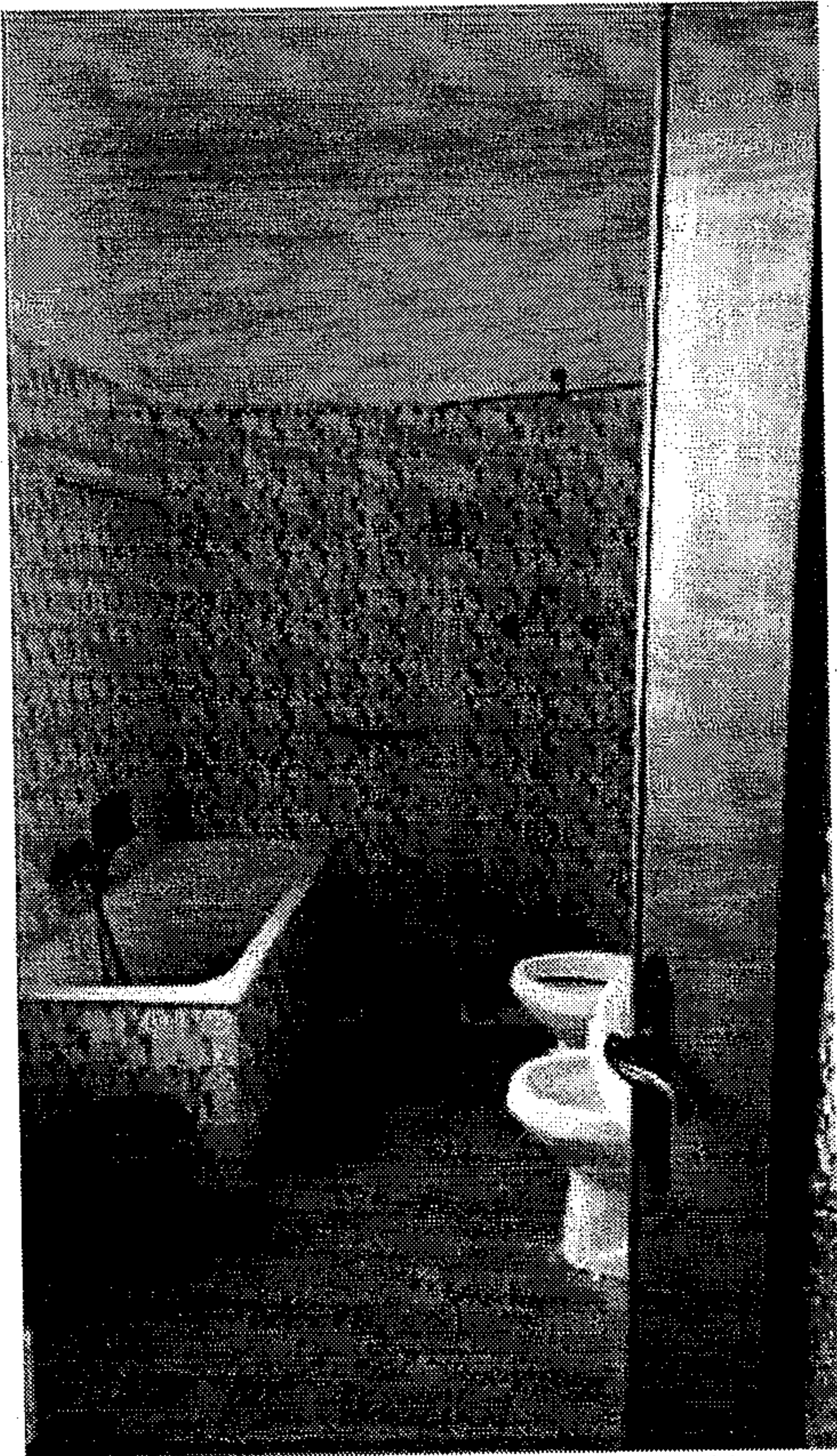
Delle Strutture:  
copertura: a falde costruita in orditura in legno e  
manto in coppi vecchi  
scale interne: realizzate in c.a.  
strutture verticali: costruite in muratura in mattoni  
vecchi  
solai: in parte in laterocemento ed in parte in  
legno e tavelle

pesante ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

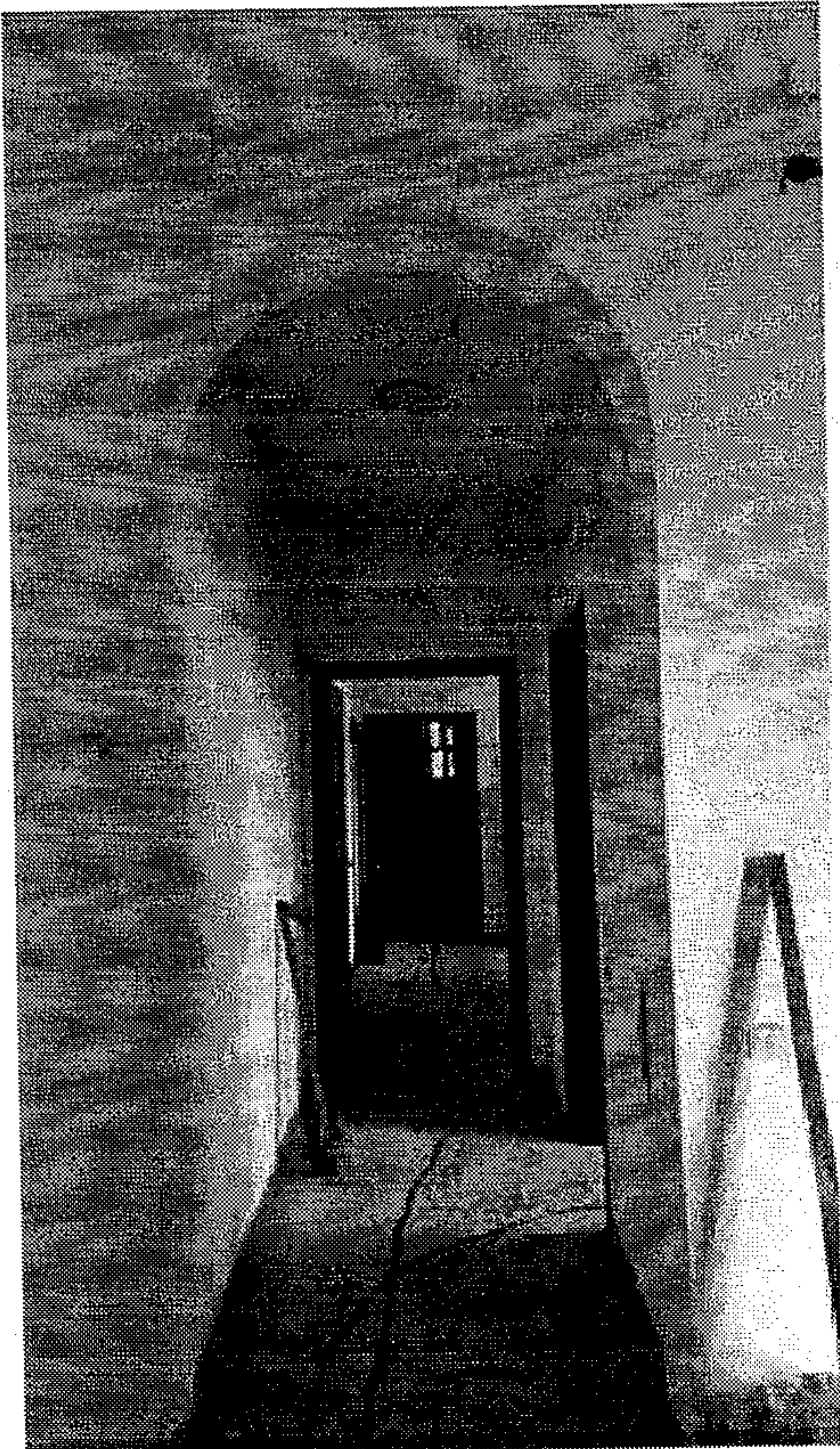
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



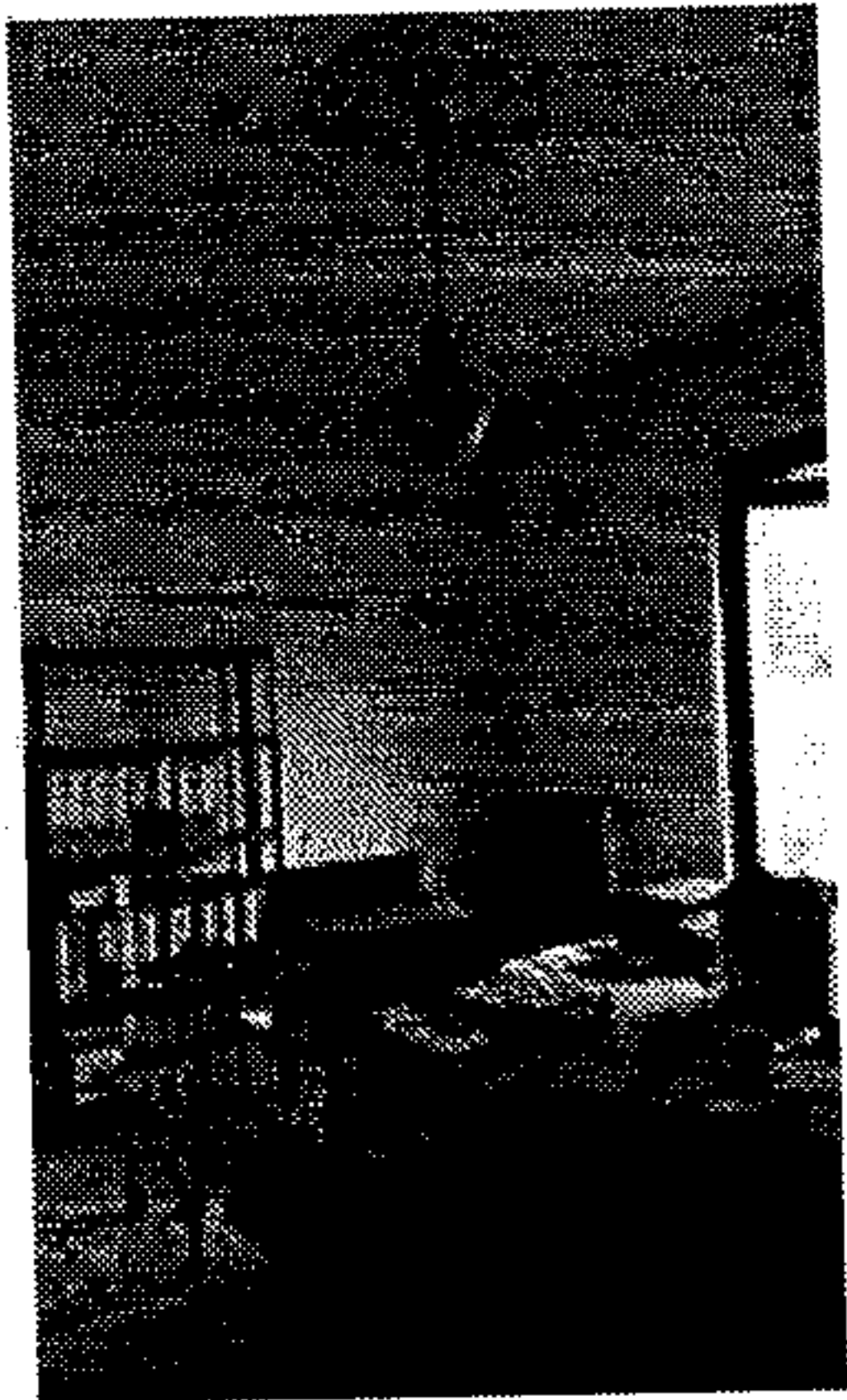
l'unico servizio igienico



il corridoio di accesso all'appartamento







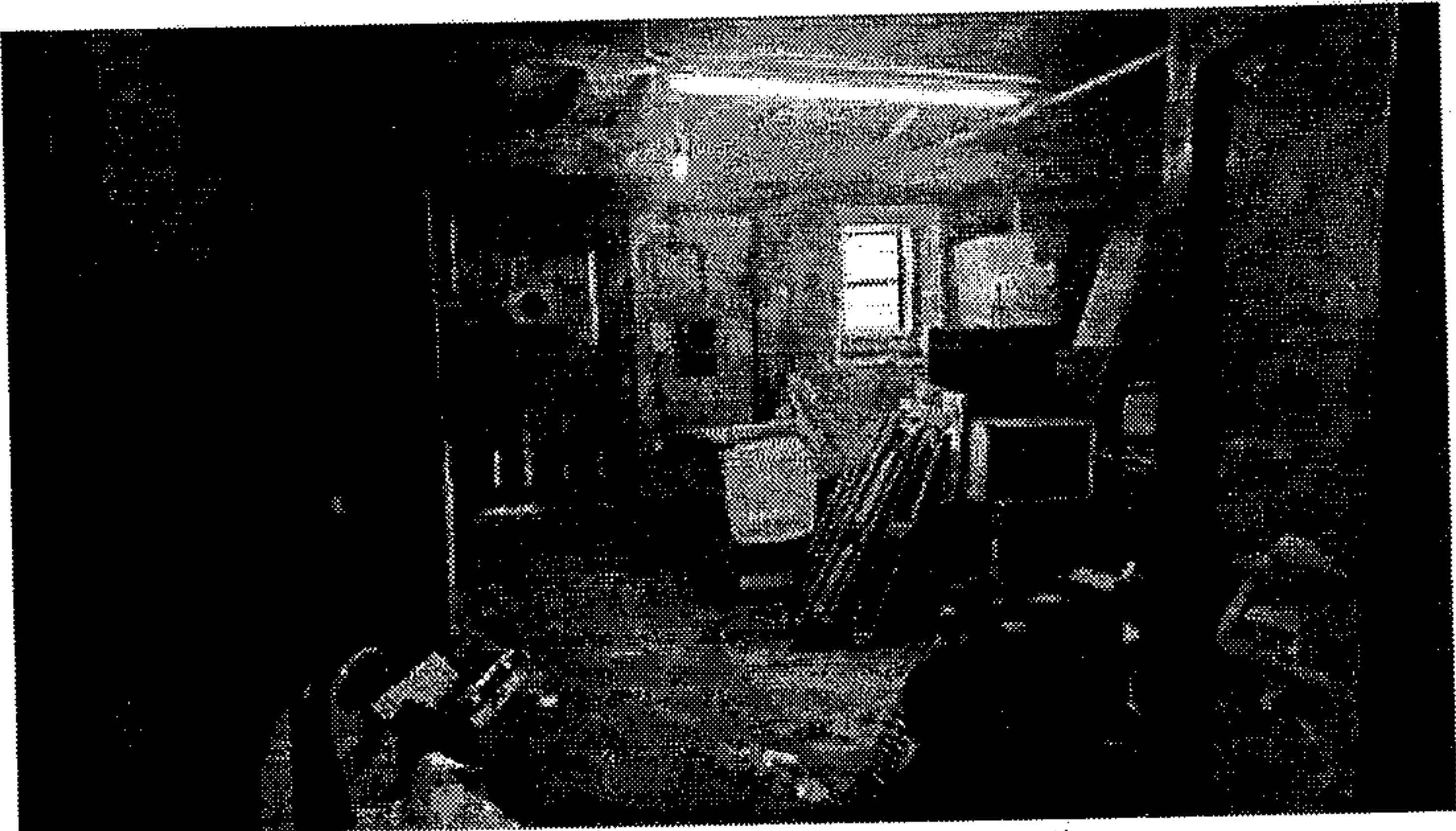
il locale tinello-pranzo



il soggiorno con le finestre su via cavour.



un deposito al piano primo.



il deposito al piano terreno su via respighi

CONSISTENZA:

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

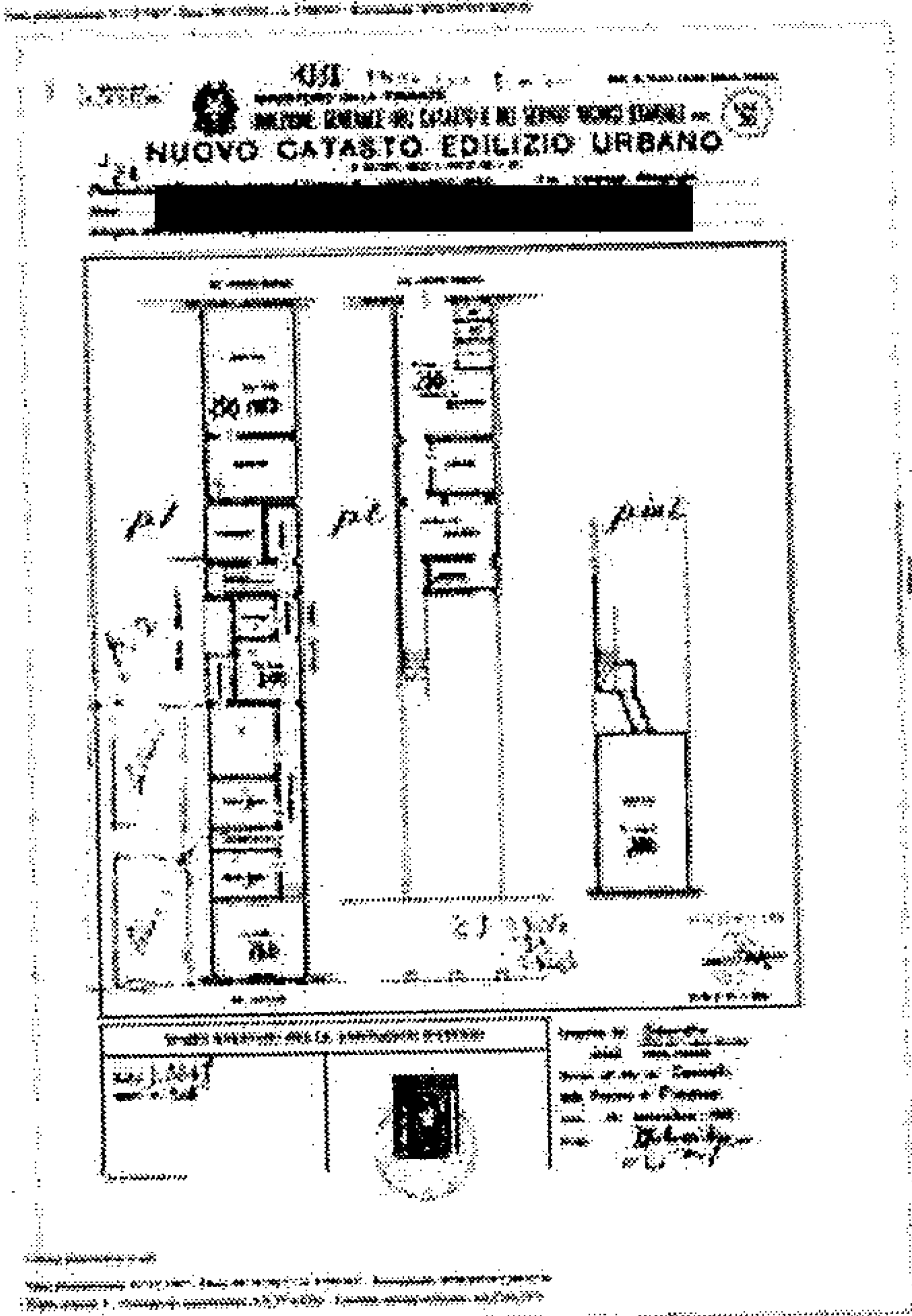
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione               | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|---------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Depositi al piano terreno | 108,80      | x | 25 %   | = | 27,20       |
| Vano scala                | 15,40       | x | 25 %   | = | 3,85        |
| Cavedio                   | 12,70       | x | 10 %   | = | 1,27        |
| cantina                   | 61,00       | x | 10 %   | = | 6,10        |
| Piano Primo Bagno         | 10,60       | x | 100 %  | = | 10,60       |
| Piano Primo terrazzi      | 20,50       | x | 25 %   | = | 5,13        |
| Piano Primo appartamento  | 146,00      | x | 100 %  | = | 146,00      |
| Piano Primo depositi      | 83,00       | x | 25 %   | = | 20,75       |
| Totale:                   | 458,00      |   |        |   | 220,90      |

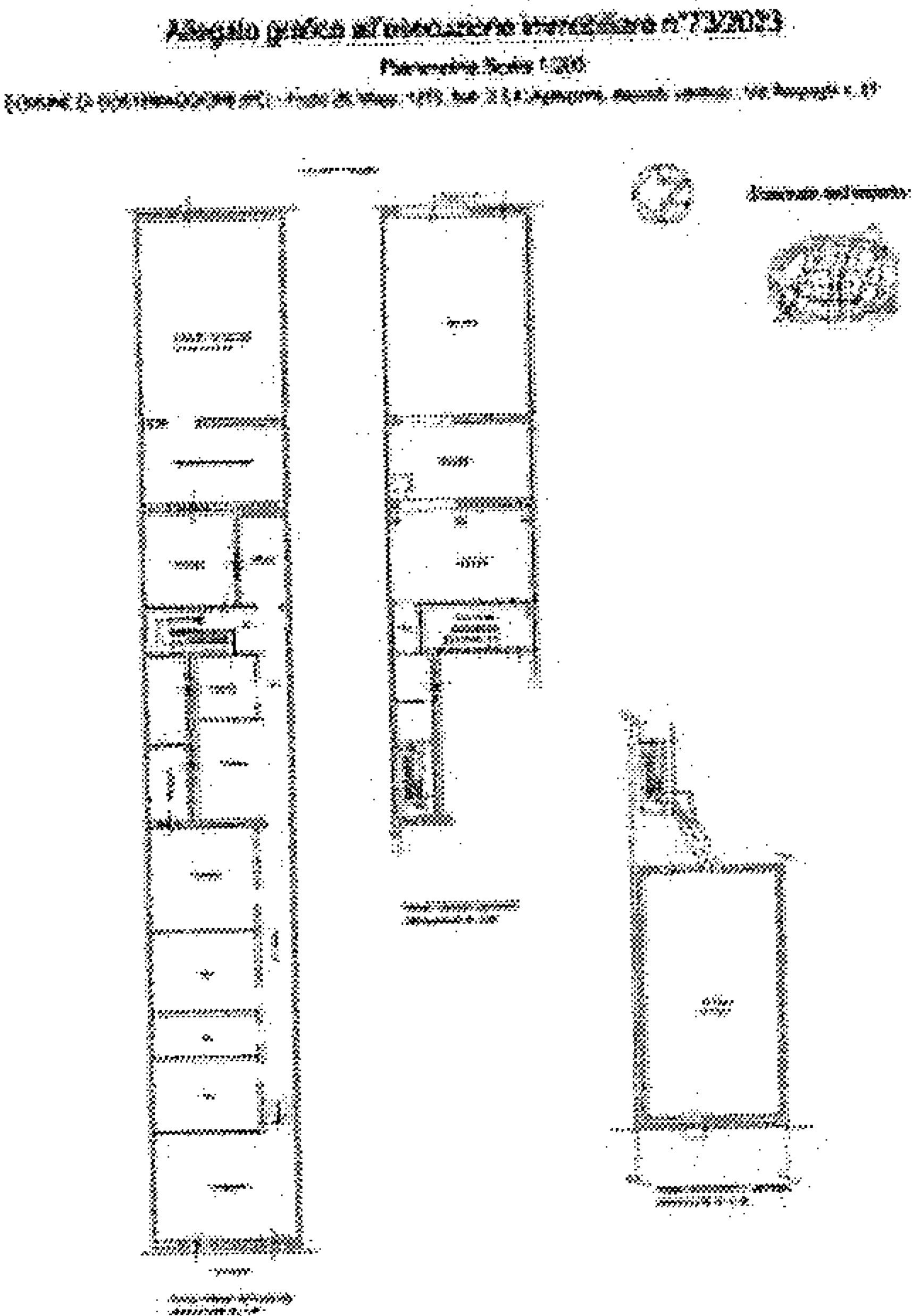
tecnico incaricato: Arch. Alessandro Galluppi  
Pagina 17 di 21







La planimetria catastale



Il rilievo dell'esterno

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: 20/02/2024

Fonte di informazione: Sito WEB "Astalegale.net" Procedura numero 80/2022

Descrizione: Piena proprietà di porzione di fabbricato composta da: un locale ad uso commerciale ..... con annesso ampio vano cantina al piano interrato, un appartamento ad uso civile abitazione al piano terreno ed uno al piano primo.

Indirizzo: Cortemaggiore, Via Cavour 19

Superfici principali e secondarie: 378

Superfici accessorie:

Prezzo: 136.688,00 pari a 361,61 Euro/mq

Valore Ctu: 243.000,00 pari a: 642,86 Euro/mq

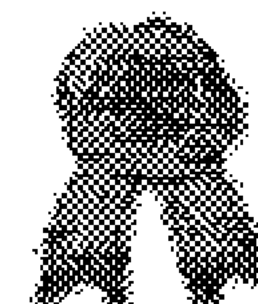
Prezzo Base d'Asta: 136.687,50 pari a: 361,61 Euro/mq

Distanza: 50,00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

tecnico incaricato: Arch. Alessandro Galluppi  
Pagina 18 di 21





Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 20/02/2024  
Fonte di informazione: Sito WEB "Astalegale.net" Procedura numero 142/2019  
Descrizione: Piena proprietà di edificio a corte su tre piani fuori terra a destinazione residenziale denominato Casa della Misericordia, della superficie commerciale di 1.202,50 mq.  
Indirizzo: Via Cavour n. 6 angolo via Pascoli 6  
Superfici principali e secondarie: 1202  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 96.878,00 pari a 80,60 Euro/mq  
Valore Ctu: 378.000,00 pari a: 314,48 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 96.878,20 pari a: 80,60 Euro/mq  
Numero Tentativi: 5

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come principale riferimento si è considerato il valore indicato per fabbricati con caratteristiche simili dall'osservatorio del mercato immobiliare consultabile sul sito web dell'Agenzia delle Entrate. La fascia/zona considerata è "Centrale/CENTRO STORICO TUTTO IL PAESE" riferito al Comune di Cortemaggiore, la categoria in cui ricade l'immobile è "Abitazioni di tipo economico" in "normale" stato di conservazione da cui deriva un valore variabile dai 650 ai 900 Euro x mq. Si consideri poi il fatto che lo stato di conservazione non è assolutamente riconducibile al normale ma va considerato prossimo al pessimo, in quanto l'intero immobile necessita di pesanti e costosi interventi di restauro sia per le finiture che per le coperture.

Considerando poi le caratteristiche del bene in oggetto e paragonato il valore ottenuto con i valori di offerta e vendita di immobili con caratteristiche e parametri simili, (si vedano a tal proposito i due fabbricati soggetti a vendita forzata riportate al capitolo "osservazioni di mercato"), si è ricavato quello che può considerarsi un "più probabile valore di mercato" quantificabile da questo perito in 300 Euro x mq.

Nella valutazione hanno inciso, la metratura dell'immobile, lo stato di conservazione generale, la presenza di altri due fabbricati con medesime caratteristiche ad oggi invendute, la posizione centrale dell'immobile, le notevoli difficoltà che attualmente sta interessando il settore del commercio, i necessari interventi di restauro necessari tra cui il più oneroso il rifacimento del tetto. In particolare l'immobile alla Procedura numero 80/2022 rispetto all'immobile in oggetto presenta un aspetto negativo nell'unico accesso alle unità immobiliari dal negozio ed un aspetto positivo nello stato di conservazione (subito abitabile) dei due appartamenti.

Il medesimo verrà poi opportunamente abbattuto forfettariamente del 10%, come indicatomi nell'atto dell'incarico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 220,90 x 300,00 = 66.270,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 66.270,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 66.270,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

tecnico incaricato: Arch. Alessandro Galluppi  
Pagina 19 di 21

Firmato Da: GALLUPPI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d1dc74ae802136437de2a7a74d04e57





Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Cortemaggiore, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Siti Web compravendita immobiliare

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  | negozio      | 89,60       | 0,00            | 44.800,00     | 44.800,00      |
|    | immobile     |             |                 |               |                |
|    | con          |             |                 |               |                |
| B  | definizione  | 220,90      | 0,00            | 66.270,00     | 66.270,00      |
|    | commerciale  |             |                 |               |                |
|    | "Ferratetto" |             |                 |               |                |
|    |              |             |                 | 111.070,00 €  | 111.070,00 €   |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sebbene il compendio sia composto da due subalterni con differenti destinazioni, negozio ed abitazione con depositi con ingressi indipendenti, la presenza di un unico servizio igienico rende nella sostanza impossibile (perché economicamente sconveniente) la suddivisione in due lotti distinti per la Procedura.

L'alienazione a parere del perito deve essere in unico lotto, gli eventuali acquirenti potranno rendere indipendenti (e quindi alienabili separatamente) le due unità creando un servizio igienico a servizio dell'attività commerciale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 7.000,00  
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 104.070,00

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: € 10.407,00





|                                                                                                                            |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 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: | €. 93.663,00 |

data 26/02/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Alessandro Galluppi

