

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2018

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

**A** FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE a ZIANO PIACENTINO VIALE DEI MILLE 15-19-21, della superficie commerciale di **628,40** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( [REDACTED] ) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/1 di usufrutto ( [REDACTED] ) a favore dell'usufruttuario

IL FABBRICATO E' UBICATO AI MARGINI DEL CENTRO ABITATO DI ZIANO P.NO, PROSPICIENTE LA STRADA PROVINCIALE N. 27 PER VICOBARONE, IN UNA ZONA COLLINARE AD ALTA VOCAZIONE VITIVINICOLA. IL COMPLESSO IN OGGETTO, COMPOSTO DA TRE PIANI FUORI TERRA E DUE INTERRATI, PRESENTA DESTINAZIONE MISTA, SIA ABITATIVA CHE COMMERCIALE ED E' SUDDIVISO COME SEGUE: AL PIANO TERRA L'UNITA' IMMOBILIARE AD OGGI ADIBITA A BAR ( CATEGORIA CATASTALE C/1 ) CON ANNESSE SALETTE, DISPENSE, DEPOSITI E SERVIZI IGIENICI; AL PIANO PRIMO L' UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE ( CATEGORIA CATASTALE A/2 ) RESIDENZA DELL'USUFRUTTUARIO, COMPOSTA DA DIECI VANI E DUE TERRAZZI; AL PIANO SECONDO L'UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ABITATIVA ( CATEGORIA CATASTALE A/2 ) RESIDENZA DEL NUDO PROPRIETARIO CON ANNESSO SOPPALCO ED AMPIO TERRAZZO; SEMPRE AL PIANO SECONDO ALTRA UNITA' IMMOBILIARE DI TRE VANI ( CATEGORIA CATASTALE A/3 ) LOCATA A TERZI. RISULTA FACENTE PARTE DEL FABBRICATO UNA ULTERIORE UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A PESA ( CATEGORIA CATASTALE E/3 ). SI PRECISA CHE I PIANI INTERRATI DEL FABBRICATO SONO ANNESSI AD ALTRE U.I. DI CUI AL LOTTO 2.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 551 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 128 mq, rendita 1.976,58 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI MILLE N.19, piano: TERRA, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1 - [REDACTED] USUF.1/1  
Coerenze: STRADA DI CIRCONVALLAZIONE PROVINCIALE, CORTE COMUNE, STRADA COMUNALE, MAPPALE 84  
L'UNITA' IMMOBILIARE, ADIBITO A BAR, RISULTA GRAFFATA CATASTALMENTE AL FG.9 PARTICELLA 551 SUB.10
- foglio 9 particella 551 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 225,43 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI MILLE 19/B, piano: T-2, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1 - [REDACTED] USUF.1/1  
Coerenze: STRADA DI CIRCONVALLAZIONE PROVINCIALE, CORTE COMUNE, STRADA COMUNALE, MAPPALE 84  
L'UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD ABITAZIONE RISULTA AD OGGI LOCATA A TERZI
- foglio 9 particella 551 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita 677,85 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI MILLE 21, piano: T-1, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1 - [REDACTED] USUF.1/1  
L'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA RISULTA GRAFFATA CATASTALMENTE AL FG.9 PART.551 SUB.12
- foglio 9 particella 551 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Enrica SCHIAVI  
Pagina 2 di 32



rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI MILLE 21, piano: 2, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1 - [REDACTED] USUFR.1/1

Coerenze: STRADA DI CIRCONVALLAZIONE PROVINCIALE, CORTE COMUNE, STRADA COMUNALE, MAPPALE 84

L'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA RISULTA CATASTALMENTE ASSOCIATA A SOPPALCO.

- foglio 9 particella 551 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria E/3, consistenza 0, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI MILLE 15, piano: T-S1, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1 - [REDACTED] USUF.1/1  
Coerenze: STRADA DI CIRCONVALLAZIONE PROVINCIALE, CORTE COMUNE, STRADA COMUNALE, MAPPALE 84  
TRATTASI DI PESA PUBBLICA

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 2009.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	628,40 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:	€ .532.340,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ .425.872,00
Data della valutazione:	31/12/2018

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

LE UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO CENSITE AL FG.9 PART.551 SUB11 GRAFF. AL SUB.12 (P.1) E AL FG.9 PART.551 S.14 RISULTANO ABITATE DAL SIG. [REDACTED] (NUDO PROPRIETARIO) E DALLA MADRE SIG.RA [REDACTED] (USUFRUTTUARIA).

L' UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO CENSITA AL FG.9 PART.551 SUB.5 ( P.T./2) RISULTA IN LOCAZIONE A TERZI.

L' UNITA' IMMOBILIARE AD USO BAR/RISTORANTE CENSITA AL FG.9 PART.551 SUB.10 GRAFF.AL SUB.1 RISULTA IN USO/LOCAZIONE A TERZI.

## 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**, registrata il 10/12/2009 a PIACENZA ai nn. 3554, iscritta il 17/11/2009 a PIACENZA ai nn. 65382/17162, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CRETA - CREDITO COOPERATIVO PIACENTINO SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED] (NUDA PROP. 1/1) - [REDACTED] (USUF. 1/1)  
 Importo ipoteca: 360.000,00 Euro

ipoteca **volontaria**, registrata il 09/03/2012 a PIACENZA ai nn. 360, iscritta il 13/02/2012 a PIACENZA ai nn. 67389/18556, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CRETA CREDITO COOPERATIVO PIACENTINO SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED] (NUDA PROP. 1/1) - [REDACTED] (USUF. 1/1)  
 Importo ipoteca: 300.000,00 Euro

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 24/01/2018 a PIACENZA ai nn. N.PARTIC1057, trascritta il 10/01/2018 a PIACENZA ai nn. 3900, a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED] NUDA PROP.1/1 - [REDACTED] USUF.1/1

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
Millesimi condominiali:	NON PRESENTI
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	NON PRESENTI
Ulteriori avvertenze:	
NON PRESENTI	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 09/12/2008), registrato il 02/10/2009 a Piacenza ai nn. 1788/330, trascritto il 05/02/2010 a Piacenza ai nn. 1290/1806, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE.  
 Gravato dall'usufrutto vitalizio a favore della Sig.ra [REDACTED] come stabilito dal testamento olografo di [REDACTED] pubblicato dal notaio L.Giancani il 02/07/2009 rep.n.75001/19848 trascr.il 14/07/2009 ai n.10921/7090

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Enrica SCHIAVI  
 Pagina 4 di 32

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **04/2001**, intestata a [REDACTED] per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 19/01/2001 con il n. 04/2001 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ALLA U.I. CENSITA AL FG.9 PART.551 SUB.14 PIANO SECONDO. TRATTASI DI D.I.A. PER LA REALIZZAZIONE DI ANTIBAGNO CON FINE LAVORI IN DATA 14.03.2003. AD OGGI LE PARETI DELL'ANTIBAGNO NON SONO PRESENTI

DIA N. **80/2003** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FABBRICATO AD USO COMMERCIALE, presentata il 04/11/2003 con il n. 80/2003 di protocollo, agibilità del 29/06/2004 con il n. 2936/2004 E 2937/2004 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a LOCALE AD USO BAR/RISTORANTE AL FG.9 PART.551 SUB.10 GRAFF AL SUB.1 E FG.9 PART.551 SUB.16.

AGIBILITA' AD USO BAR PROT.2936 N.REG.04/04 DEL 29.6.2004 E AGIBILTA' AD USO RISTORANTE PROT.2937 N.REG.05/2004 DEL 29.06.2004

DIA DI VARIANTE DELLA N.80/2003 N. **14/2004**, intestata a [REDACTED] per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LOCALI AD USO COMMERCIALE, presentata il 23/12/2018 con il n. 719 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a LOCALE AD USO BAR/RISTORANTE AL FG.9 PART.551 SUB.10 GRAFF AL SUB.1 E FG.9 PART.551 SUB.16.

AGIBILITA' AD USO BAR PROT.2936 N.REG.04/04 DEL 29.6.2004 E AGIBILTA' AD USO RISTORANTE PROT.2937 N.REG.05/2004 DEL 29.06.2004

CONCESSIONE EDILIZIA N. **516/77**, intestata a [REDACTED] PRATICA NON REPERIBILE PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE

CONCESSIONE EDILIZIA N. **640/78**, intestata a [REDACTED] PRATICA NON REPERIBILE PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE

CONCESSIONE EDILIZIA N. **67/92**, intestata a [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE DI TETTOIA A SERVIZIO CANTINA, presentata il 29/05/1992 con il n. 2502 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a TETTOIA A SERVIZIO FABBRICATO AD USO CANTINA AL FG.9 PART.551 SUB.6.

INIZIO LAVORI IN DATA 05.06.1987 CON AUT.PRECARIA N.1249/87

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità CON RIFERIMENTO ALLA D.I.A. N.04.2001 CON FINE LAVORI IN DATA 14.03.2003 AVENTE PER OGGETTO LA REALIZZAZIONE DI ANTIBAGNO AL PIANO SECONDO DELLA ABITAZIONE DEL SIG. [REDACTED], 'E' STATO RISCOVTRATO CHE AD OGGI LE PARETI DELL'ANTIBAGNO NON SONO PRESENTI.



Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di comunicazione inizio lavori asseverato in sanatoria C.I.L.A.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo Pratica edilizia in Sanatoria compreso sanzioni: € 1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a UNITA' IMMOBILIARE AL FG.8 PART.551 SUB.14



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ZIANO PIACENTINO VIALE DEI MILLE 15-19-21

## FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE** a ZIANO PIACENTINO VIALE DEI MILLE 15-19-21, della superficie commerciale di **628,40** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( [REDACTED] ) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/1 di usufrutto ( [REDACTED] ) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

IL FABBRICATO E' UBICATO AI MARGINI DEL CENTRO ABITATO DI ZIANO P.NO, PROSPICIENTE LA STRADA PROVINCIALE N. 27 PER VICOBARONE, IN UNA ZONA COLLINARE AD ALTA VOCAZIONE VITIVINICOLA. IL COMPLESSO IN OGGETTO, COMPOSTO DA TRE PIANI FUORI TERRA E DUE INTERRATI, PRESENTA DESTINAZIONE MISTA, SIA ABITATIVA CHE COMMERCIALE ED E' SUDDIVISO COME SEGUE: AL PIANO TERRA L'UNITA' IMMOBILIARE AD OGGI ADIBITA A BAR ( CATEGORIA CATASTALE C/1 ) CON ANNESSE SALETTE, DISPENSE, DEPOSITI E SERVIZI IGIENICI; AL PIANO PRIMO L' UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE ( CATEGORIA CATASTALE A/2 ) RESIDENZA DELL'USUFRUTTUARIO, COMPOSTA DA DIECI VANI E DUE TERRAZZI; AL PIANO SECONDO L'UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ABITATIVA ( CATEGORIA CATASTALE A/2 ) RESIDENZA DEL NUDO PROPRIETARIO CON ANNESSO SOPPALCO ED AMPIO TERRAZZO; SEMPRE AL PIANO SECONDO ALTRA UNITA' IMMOBILIARE DI TRE VANI ( CATEGORIA CATASTALE A/3 ) LOCATA A TERZI. RISULTA FACENTE PARTE DEL FABBRICATO UNA ULTERIORE UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A PESA ( CATEGORIA CATASTALE E/3 ). SI PRECISA CHE I PIANI INTERRATI DEL FABBRICATO SONO ANNESSI AD ALTRE U.I. DI CUI AL LOTTO 2.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 551 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 128 mq, rendita 1.976,58 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI MILLE N.19, piano: TERRA, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1 - [REDACTED] USUF.1/1

Coerenze: STRADA DI CIRCONVALLAZIONE PROVINCIALE, CORTE COMUNE, STRADA



COMUNALE , MAPPALE 84

L'UNITA' IMMOBILIARE, ADIBITO A BAR, RISULTA GRAFFATA CATASTALMENTE AL FG.9 PARTICELLA 551 SUB.10

- foglio 9 particella 551 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 225,43 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI MILLE 19/B, piano: T-2, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1 - [REDACTED] USUF.1/1  
 Coerenze: STRADA DI CIRCONVALLAZIONE PROVINCIALE, CORTE COMUNE, STRADA COMUNALE , MAPPALE 84  
 L'UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD ABITAZIONE RISULTA AD OGGI LOCATA A TERZI
- foglio 9 particella 551 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita 677,85 Euro, indirizzo catastale: VIALE DDEI MILLE 21, piano: T-1, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1 - [REDACTED] USUF.1/1  
 L'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA RISULTA GRAFFATA CATASTALMENTE AL FG.9 PART.551 SUB.12
- foglio 9 particella 551 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI MILLE 21, piano: 2, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1 - [REDACTED] USUFR.1/1  
 Coerenze: STRADA DI CIRCONVALLAZIONE PROVINCIALE, CORTE COMUNE, STRADA COMUNALE , MAPPALE 84  
 L'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA RISULTA CATASTALMENTE ASSOCIATA A SOPPALCO.
- foglio 9 particella 551 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria E/3, consistenza 0, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI MILLE 15, piano: T-S1, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1 - [REDACTED] USUF.1/1  
 Coerenze: STRADA DI CIRCONVALLAZIONE PROVINCIALE, CORTE COMUNE, STRADA COMUNALE , MAPPALE 84  
 TRATTASI DI PESA PUBBLICA

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 2009.



Prospetto principale\_1



Vista dalla Strada Prov.le



Vista dalla Strada Com. per Seminò

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI FABBRICATO DI REMOTA COSTRUZIONE A DESTINAZIONE ABITATIVA E COMMERCIALE COLLEGATI TRA LORO DA DUE SCALE INTERNE INDIPENDENTI. L'UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE BAR POSTA AL PIANO TERRA PROSPICIENTE LA STRADA PROVINCIALE ' E' COMPOSTA DA INGRESSO/SALA BAR, ALTRE DUE SALE BAR, DUE DISPENSE E DUE BAGNI. LE FINITURE INTERNE RISULTANO ESSERE QUELLE DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE E PIU' PRECISAMENTE: PAVIMENTO IN CERAMICA/CEMENTINE, SERRAMENTI IN LEGNO VETRO SEMPLICE. IMPIANTO ELETTRICO IN PARTE SOTTOTRACCIA. RISCALDAMENTO MEDIANTE CALDAIA AUTONOMA E TERMOSIFONI IN GHISA. L'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA POSTA AL PIANO PRIMO RISULTA COMPOSTA DA STUDIO, DUE SOGGIORNI, TINELLO, CUCINA, DUE CAMERE, DUE BAGNI, TRE RIPOSTIGLI E DUE BALCONI. TALE ABITAZIONE PRESENTA PAVIMENTAZIONE IN CEMENTINE COLORATE, CERAMICA, SERRAMENTI IN LEGNO E VETRO SEMPLICE, PORTE IN LEGNO TAMBURATO, BAGNI IN CERAMICA CON SANITARI IN VETROCHINA, IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA, IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO (CHE ALIMENTA ANCHE LA PORZIONE ABITATIVA SOVRASTANTE SUB.5). L'UNITA' ABITATIVA AL PIANO SECONDO, GIA' OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE NELL'ANNO 2008, E' COMPOSTA DA UNICO AMBIENTE ADIBITO A CUCINA/SOGGIORNO, TRE CAMERE, DUE BAGNI E PICCOLO SOPPALCO REALIZZATO SFRUTTANDO L'ALTEZZA OTTENUTA DAL RIFACIMENTO DELLA COPERTURA CON TRAVI IN LEGNO LAMELLARE. LA PAVIMENTAZIONE INTERNA E' IN PARQUET IN OGNI AMBIENTE, AD ESCLUSIONE DEI BAGNI IN CERAMICA. I SERRAMENTI SONO IN LEGNO E VETRODOPPIO, LE PORTE INTERNE IN LEGNO MASSELLO, L'IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA, L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO MEDIANTE CALDAIA JUNKERS E TERMOSIFONI IN ACCIAIO, CONDIZIONAMENTO MEDIANTE POMPA DI CALORE E VENTILCONVETTORI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Enrica SCHIAVI  
Pagina 8 di 32



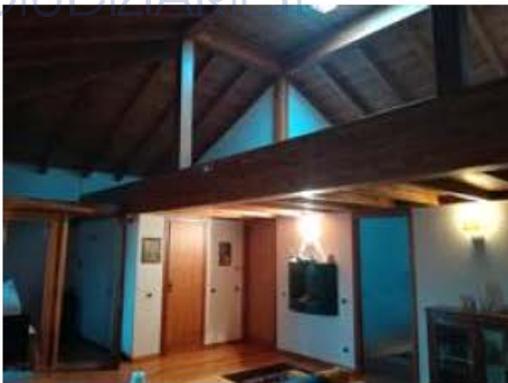
## INTERNI:



Abitazione Piano Primo\_studio



Abitazione Piano Primo\_soggiorno



Abitazione Piano Secondo\_soggiorno



Abitazione Piano Secondo\_terrazzo

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
BAR AL P.T. CON SERVIZI E ACCESSORI	136,00	x	100 %	=	136,00
APPARTAMENTO P.2	69,00	x	80 %	=	55,20
APPARTAMENTO P.1	278,00	x	90 %	=	250,20
APPARTAMENTO P.2	177,00	x	100 %	=	177,00
ACCESSORIO PESA	20,00	x	50 %	=	10,00
<b>To tale:</b>	<b>680,00</b>				<b>628,40</b>





Planimetria catastale \_Bar



Planimetria catastale \_abitazione 2°P- sub. 5



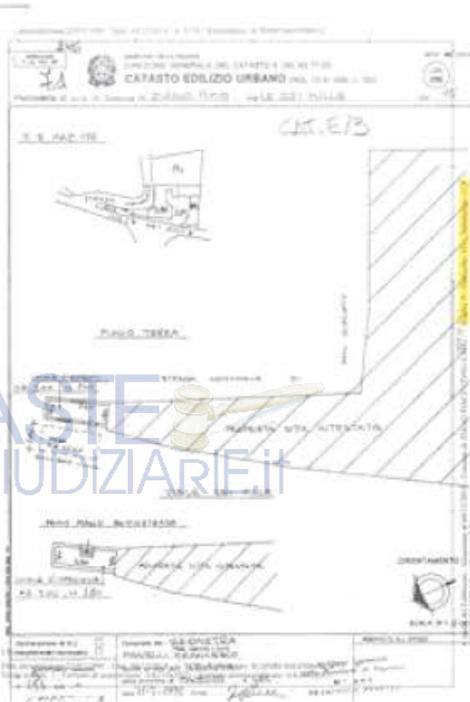
Planimetria catastale \_abitazione 1°P



Planimetria catastale \_abitazione 2°P. sub.

14





Planimetria catastale\_Pesa sub. 15

Visure catastali

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 628,40 x 850,00 = 534.140,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 534.140,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 534.140,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## OSSERVATORIO SERVIZI IMMOBILIARI F.I.A.I.P REGIONE EMILIA ROMAGNA

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PIACENZA, ufficio del registro di PIACENZA, conservatoria dei registri immobiliari di PIACENZA, ufficio tecnico di ZIANO P.NO, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARE DI PIACENZA A CURA FIAIP

## 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
	FABBRICATO AD USO				
A	RESIDENZIALE	628,40	0,00	534.140,00	534.140,00
	E				
	COMMERCIALE				
				<b>534.140,00 €</b>	<b>534.140,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

NON E' CONTEMPLATO IN QUANTO IL LOTTO TRATTA LA QUOTA DELLA INTERA PROPRIETA' ( [REDACTED] ) NUD PROP.1/1 - [REDACTED] (USUF.1/1)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 532.340,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 106.468,00

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: € 425.872,00

