

TRIBUNALE DI PIACENZA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

contro:

R.G.E. 284/2013

Giudice: Giovanni Picciau



del 27/10/2014

*Tecnico incaricato: geometra TARCISIO CRAVEDI
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Piacenza al N. 1154*

iscritto all'Albo del Tribunale di Piacenza

CF: CRVTC59D17G535A

con studio in San Giorgio Piacentino (PC) via Castello, 22

telefono: 0523379521

fax: 0523379003

email: tcravedi@cravedidevotigeometri.it

email (pec): tarcisio.cravedi@geopec.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

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

LOTTO 1

BENI IN SAN GIORGIO PIACENTINO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

San Giorgio Piacentino via Firenze 33:

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

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

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

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

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 78 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 13 vani, rendita 1.074,23 Euro, indirizzo catastale: via Firenze, 33 San Giorgio Piacentino, piano: T/1/2/S1, intestato a , derivante da atto di compravendita

Coerenze: Nord - Sud - Ovest area di proprietà esclusiva Est mappale 79

- foglio 14 particella 79 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 145 mq, rendita 307,03 Euro, indirizzo catastale: via Firenze, 33 San Giorgio Piacentino, piano: 1/T, intestato a , derivante da atto di compravendita

Coerenze: Nord Mappale 169, Sud e Est mappale 160, Ovest area di proprietà esclusiva

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

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

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/01/2009 a firma di Dott. Pancera Maria Benedetta ai nn. 1725 di repertorio, registrata il 13/01/2009 a Fiorenzuola D'Arda ai nn. 73, a favore di Banca Centro Padana Credito Cooperativo - Società Cooperativa, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 500000.
Importo capitale: 250000.
Durata ipoteca: 20
- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/04/2009 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 719 di repertorio, registrata il 28/04/2009 a Piacenza ai nn. 6324/1120, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, contro -
, derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Piacenza.
Importo ipoteca: 120000
- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/04/2010 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 638 di repertorio, registrata il 21/04/2010 a Piacenza ai nn. 5815/1073, a favore di BANCA DI PIACENZA Società Cooperativa per Azioni, contro
- derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Piacenza.
Importo ipoteca: 137000
- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/05/2001 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 1699 di repertorio, registrata il 23/05/2011 a Milano ai nn. 7593/1390, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO INDUSTRIA SPA, contro
, derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Milano.
Importo ipoteca: 71496,36

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2000), con atto stipulato il 15/12/2000 a firma di Dott. Brunetti Carlo ai nn. 13943 di repertorio, registrato il 29/12/2000 a Piacenza ai nn. 4814, trascritto il 30/12/2000 a Piacenza ai nn. 16068/12130, in forza di atto di compravendita
- per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2000), con atto stipulato il 15/12/2000 a firma di Dott. Brunetti Carlo ai nn. 13943 di repertorio, registrato il 29/12/2000 a Piacenza ai nn. 4814, trascritto il 30/12/2000 a Piacenza ai nn. 16068/12130, in forza di atto di compravendita

6.2. Precedenti proprietari:

- per la quota di 1/24, in forza di denuncia di successione (dal 11/07/1999 fino al 15/12/2000), con atto stipulato il 11/07/1999, registrato il 02/08/1999 a Piacenza ai nn. 1389/320, trascritto il 02/11/2000 a Piacenza ai nn. 12194/9062, in forza di denuncia di successione.
Denuncia di successione in morte di
- per la quota di 1/24, in forza di denunci di successione (dal 11/07/1999 fino al 15/12/2000), con atto stipulato il 11/07/1999, registrato il 02/08/1999 a Piacenza ai nn. 1389/320, trascritto il 02/11/2000 a Piacenza ai nn. 12194/9062, in forza di denunci di successione.
Denuncia di successione in morte di
- per la quota di 2/24, in forza di denuncia di successione (dal 16/09/1988 fino al 11/07/1999), con atto stipulato il 16/09/1988, registrato il 22/09/1990 a Piacenza ai nn. 379, trascritto il 02/03/1991 a Piacenza ai nn. 2843/2343, in forza di denuncia di successione.
Denuncia di successione in morte di
- per la quota di 2/24, in forza di denuncia di successione (dal 16/09/1988 fino al 15/12/2000), con atto stipulato il 16/09/1988, registrato il 22/09/1990 a Piacenza ai nn. 379, trascritto il 02/03/1991 a Piacenza ai nn. 2843/2343, in forza di denuncia di successione.
Denuncia di successione in morte di
- per la quota di 6/24, in forza di Titolo ultraventennale (fino al 15/12/2000), in forza di Titolo ultraventennale
- per la quota di 6/24, in forza di Titoli ultraventennali (fino al 15/12/2000), in forza di Titoli ultraventennali
- per la quota di 4/24, in forza di Titoli ultraventennali (fino al 15/12/2000), in forza di Titoli ultraventennali
- per la quota di 2/24, in forza di Titoli Ultraventennali (fino al 15/12/2000), in forza di Titoli Ultraventennali
- per la quota di 2/24, in forza di Titoli Ultraventennali (fino al 15/12/2000), in forza di Titoli Ultraventennali

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

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

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

7.2. Situazione urbanistica:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità

BENI IN SAN GIORGIO PIACENTINO VIA FIRENZE 33
VILLA SINGOLA
di cui al punto A

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

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

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

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

Identificazione catastale:

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

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

<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acquedotto, la rete di distribuzione è realizzata in acciaio	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in piastre radianti	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- delle strutture:		
<i>copertura:</i> falde inclinate costruita in legno	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>scaie interne:</i> a rampe parallele realizzate in calcestruzzo	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

Consistenza:

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

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

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

Accessori:

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

Valore di mercato:

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

Osservazioni del mercato immobiliare:

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

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: **450.000,00**

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

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

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

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

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **360.000,00**

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **0,00**

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

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**

- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **360.000,00**

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

LOTTO 2

BENI IN SAN GIORGIO PIACENTINO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

San Giorgio Piacentino via Garibaldi 34:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (di **appartamento**, della superficie commerciale di **76,70** Mq.

Appartamento posto al piano terra, composto da due vani oltre cucina, corridoio, ripostiglio e bagno.

Fabbricato edificato prima del 01-09-1967

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1, ha un'altezza interna di 2,90 .

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 644 sub. 4 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi , 34 San Giorgio Piacentino, piano: T, intestato a, derivante da atto di compravendita
Coerenze: Sud sig.ri i o successi, Nord Est e Ovest Particella 622 area cortilizia comune

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

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 () di **appartamento**, della superficie commerciale di **93,23** Mq.

Appartamento posto al piano primo, composto da tre vani oltre cucina, corridoio e bagno e ripostiglio al piano terra.

Box auto della superficie di mq. 22

Fabbricato edificato prima del 01-09-1967

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1, ha un'altezza interna di 2,90 .

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 644 sub. 3 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi , 34 San Giorgio Piacentino, piano: 1/T, intestato a , derivante da atto di compravendita
Coerenze: Sud sig.ri o successi, Nord Est e Ovest Particella 622 area cortilizia comune
- foglio 6 particella 739 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 22 mq, rendita 93,17 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi , 34 San Giorgio Piacentino, piano: T, intestato a , derivante da atto di compravendita
Coerenze: Sud - Ovest con particella 622, Nord con particella 679, Est con Particella 49

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

- B.1. box doppio**, sviluppa una superficie commerciale di **23,97** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 739 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 22 mq, rendita 93,17 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi, 34 San Giorgio Piacentino, piano: terra, intestato a, derivante da atto di compravendita
Coerenze: Ovest - Sud con particella 622 area cortilizia comune, a Nord particella 679, Est particella 49

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 169,93
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 23,97
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 123.050,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 123.050,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 128.000,00
- Data della valutazione:	27/10/2014

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Dott. Vittorio Boscarelli ai nn. 71569 di repertorio, registrata il 20/03/2009 a Piacenza ai nn. 2396, iscritta il 20/03/2009 a PIACENZA ai nn. 4334/736, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SPA, contro derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
 Importo ipoteca: 142500.
 Importo capitale: 95000.
 Durata ipoteca: 15.
 La formalità è riferita solamente a Particella 644 Sub 3 e particella 739
- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/04/2009 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 719 di repertorio, registrata il 28/04/2009 a Piacenza ai nn. 6324/1120, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, contro -
 , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Piacenza.
 Importo ipoteca: 120000
- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/04/2010 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 638 di repertorio, registrata il 21/04/2010 a Piacenza ai nn. 5815/1073, a favore di BANCA DI PIACENZA Società Cooperativa per Azioni, contro -
 , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Piacenza.
 Importo ipoteca: 137000
- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/05/2011 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 16999 di repertorio, registrata il 23/05/2011 a Milano ai nn. 7593/1390, a favore di

BANCA POPOLARE COMMERCIO INDUSTRIA SPA, contro
 , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Milano.

Importo ipoteca: 71496,36.

La formalità è riferita solamente a Particella 644 Sub 4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 02/03/2012 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 712 di repertorio, trascritta il 13/03/2012 a PIACENZA ai nn. 2870/2091, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, contro -
 , derivante da atto esecutivo o cautelare
- pignoramento, stipulata il 07/06/2012 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 1713 di repertorio, trascritta il 13/09/2012 a PIACENZA ai nn. 10705/8150, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO INDUSTRIA SPA, contro
 PAOLO, derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/1999), con atto stipulato il 15/03/1999 a firma di Dott. Massimo Toscani ai nn. 108264 di repertorio, registrato il 26/03/1999 a Piacenza ai nn. 1065, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a Foglio 6 Particella 644 sub 4
- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/1999), con atto stipulato il 15/03/1999 a firma di Dott. Massimo Toscani ai nn. 108263 di repertorio, registrato il 26/03/1999 a Piacenza ai nn. 1065, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a Foglio 6 particella 644 sub 3 e Foglio 6 particella 739

6.2. Precedenti proprietari:

- per la quota di 1/2, in forza di titoli ultraventennali (fino al 15/03/1999), in forza di titoli ultraventennali
- per la quota di 1/2, in forza di titoli ultraventennali (fino al 15/03/1999), in forza di titoli ultraventennali

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile edificato prima del 01-09-1967

7.1. Pratiche edilizie: Nessuna

7.2. Situazione urbanistica:

- PSC vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 55 del 28-11-2012, l'immobile ricade in zona Residenziale - Tessuto a Media Densita. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 22 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. *Conformità edilizia:*

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Abitazione : Modifiche interne di pareti piano terra e primo Box auto : parete divisoria

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione di inizio lavori in sanatoria per modifiche interne ex art. 6 comma 2 lettera a) DPR 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per sanatoria oneri comunali e diritti di segreteria: 350,00 Euro
- Spese tecniche per presentazione pratica di sanatoria presso il Comune di San Giorgio Piacentino per la regolarizzazione urbanistica delle difformità sanabili : 500,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Criticità: **nessuna**

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Edificazione di manufatto pertinenziale ad uso deposito, in fregio a due lati a confine

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi per abbattimento e demolizione strutture verticali in muratura e solaio in legno, compreso carico e trasporto alle PP.DD. dei materiali di risulta.: 2.000,00 Euro
- Spese tecniche per presentazione pratica di ripristino dello stato dei luoghi : 500,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Criticità: **nessuna**

8.2. *Conformità catastale:*

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Abitazione : Modifiche interne di pareti piano terra e primo Box auto : parete divisoria

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazioni planimetriche catastali - DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione catastale, variazione planimetria Diritti catastali: 1.600,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Criticità: **nessuna**

8.3. *Conformità urbanistica:*

-

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

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

BENI IN SAN GIORGIO PIACENTINO VIA GARIBALDI 34
APPARTAMENTO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 () di **appartamento**, della superficie commerciale di **76,70** Mq.

Appartamento posto al piano terra, composto da due vani oltre cucina, corridoio, ripostiglio e bagno.

Fabbricato edificato prima del 01-09-1967

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1, ha un'altezza interna di 2,90 .

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 644 sub. 4 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi , 34 San Giorgio Piacentino, piano: T, intestato a , derivante da atto di compravendita
Coerenze: Sud sig.ri [REDACTED] o successi, Nord Est e Ovest Particella 622 area cortilizia comune

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

Descrizione della zona:

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

Servizi	- asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Collegamenti	- autobus distante 500	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:			
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
<i>infissi interni:</i> ante battenti realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
<i>pareti esterne:</i> costruite in mattoni in laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco al civile + rivestimento al quarzo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in battuto di cemento + pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco al civile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	

<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in quarzo	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- degli impianti:		
<i>condizionamento:</i> unità esterna + splitt interni con alimentazione a elettrico con diffusori in interni a parete	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>gas:</i> con tubazioni a vista con alimentazione a metano	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acquedotto , la rete di distribuzione è realizzata in acciaio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in piastre radianti	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- delle strutture:		
<i>copertura:</i> a falde	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali:</i> costruite in mattoni di laterizio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

Consistenza:

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

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

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
abitazione Piano Terra	76,70	x 100 %	= 76,70
Totale:	76,70		76,70

Valore di mercato:

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

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	Osservatorio immobiliare Piacenza e Provincia 2013	77	0	77.000,00	1.000,00	%	1.000,00
agenzia territorio	delBanca dati delle quotazioni immobiliari	77	0	65.000,00	844,16	%	844,16
borsa immobiliari	daticonoscenza diretta	77	0	70.000,00	909,09	%	909,09

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: **70.000,00**

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
abbattimento forfettario del 20 % in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita	-14000

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **56.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **56.000,00**

BENI IN SAN GIORGIO PIACENTINO VIA GARIBALDI 34
APPARTAMENTO
 di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 [redacted] di **appartamento**, della superficie commerciale di **93,23** Mq.

Appartamento posto al piano primo, composto da tre vani oltre cucina, corridoio e bagno e ripostiglio al piano terra.

Box auto della superficie di mq. 22

Fabbricato edificato prima del 01-09-1967

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1, ha un'altezza interna di 2,90 .

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 644 sub. 3 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 6 vani, rendita 325 [redacted]
 indirizzo catastale: via Garibaldi , 34 San Giorgio Piacentino, piano: 1/T, intestato a [redacted]
 [redacted] derivante da atto di compravendita
 Coerenze: Sud sig.r [redacted] o successi, Nord Est e Ovest Particella 622 area cortilizia comune
- foglio 6 particella 739 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 22 mq, rendita 93,17 Euro,
 indirizzo catastale: via Garibaldi , 34 San Giorgio Piacentino, piano: T, intestato a [redacted]
 [redacted] derivante da atto di compravendita
 Coerenze: Sud - Ovest con particella 622, Nord con particella 679, Est con Particella 49

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

Descrizione della zona:

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

Servizi	- asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Collegamenti	- autobus distante 500	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Qualità e rating interno immobile:

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

Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:		
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in legno	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> ante battenti realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in mattoni di laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco al civile	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gress porcellanato	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco al civile	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> ante battenti realizzato in legno e vetro	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in quarzo	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>scaie:</i> esterna con rivestimento in pietra - granito serizzo	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- degli impianti:		
<i>condizionamento:</i> unità esterna + splitt interni con alimentazione a elettrica con diffusori in a parete	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>gas:</i> con tubazioni a vista con alimentazione a metano	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acquedotto , la rete di distribuzione è realizzata in acciaio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in piastre radianti	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- delle strutture:		
<i>scaie esterne:</i> a rampa unica costruite in acciaio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

Consistenza:

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

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

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
abitazione	92,30	x 100 %	= 92,30
ripostiglio piano terra	15,60	x %	= 0,00
balconi	1,85	x 50 %	= 0,93
Totale:	109,75		93,23

Accessori:

1. **box doppio**, sviluppa una superficie commerciale di **23,97** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 739 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 22 mq, rendita 93,17 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi, 34 San Giorgio Piacentino, piano: terra, intestato a [REDACTED] erivante da atto di compravendita
 Coerenze: Ovest - Sud con particella 622 area cortilizia comune, a Nord particella 679, Est particella 49

Valore di mercato:

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

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	Osservatorio immobiliare Piacenza e Provincia 2013	93	24	100.000,00	854,70	%	854,70
agenzia territorio	delBanca dati delle quotazioni immobiliari	93	24	80.000,00	683,76	%	683,76
borsa immobiliari	daticonoscenza diretta	93	24	90.000,00	769,23	%	769,23

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: **90.000,00**

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
abbattimento forfettario del 20 % in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita	-18000

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **72.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **72.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	76,70	0,00	56.000,00	56.000,00
B	appartamento	93,23	23,97	72.000,00	72.000,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **4.950,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **123.050,00**

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **0,00**

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

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**

-**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **123.050,00**

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

LOTTO 3

BENI IN SAN GIORGIO PIACENTINO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

San Giorgio Piacentino via Garbaldi, San Giorgio Piacentino snc:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (di **box singolo**, della superficie commerciale di **18,00** Mq.

Box auto al piano seminterrato con accesso da area cortilizia comune condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2.40.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1272 sub. 30 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 17 mq, rendita 84,29 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi , snc San Giorgio Piacentino, piano: S1, intestato a , derivante da atto di compravendita

Coerenze: Sud particella 784, Est particella 69, Ovest cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 18,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.000,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.000,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 8.000,00
- Data della valutazione:	27/10/2014

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/04/2009 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 719 di repertorio, registrata il 28/04/2009 a Piacenza ai nn. 6324/1120, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, contro - , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Piacenza.

Importo ipoteca: 120000

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

- , derivante da

decreto ingiuntivo Tribunale di Piacenza.

Importo ipoteca: 137000

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

, derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Milano.

Importo ipoteca: 71496,36

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

, derivante da atto esecutivo o cautelare

- pignoramento, stipulata il 07/06/2012 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 1713 di repertorio, trascritta il 13/09/2012 a PIACENZA ai nn. 10705/8150, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO INDUSTRIA SPA, contro

, derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/2007), con atto stipulato il 28/11/2007 a firma di Dott. Vittorio Boscarelli ai nn. 69081 di repertorio, registrato il 19/12/2007 a Piacenza ai nn. 12435, trascritto il 19/12/2007 a Piacenza ai nn. 21642/12829, in forza di atto di compravendita

6.2. Precedenti proprietari:

- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/01/2006 fino al 28/11/2007), con atto stipulato il 13/01/2006 a firma di Dott. Vittorio Boscarelli ai nn. 64422 di repertorio, registrato il 30/01/2006 a Piacenza ai nn. 636, trascritto il 30/01/2006 a Piacenza ai nn. 1673/1163, in forza di atto di compravendita
- , in forza di Titolo ultraventennale, in forza di Titolo ultraventennale
-
-

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **50/2005** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di REALIZZAZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 28/10/2005
- D.I.A. N. **6/2007** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di VARIANTI IN CORSO D'OPERA, presentata il 23/02/2007 con il n. 324 di protocollo

7.2. Situazione urbanistica:

- PSC vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 55 del 28-11-2012, l'immobile ricade in zona Residenziale - Tessuto a Media Densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 22 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità

**BENI IN SAN GIORGIO PIACENTINO VIA GARBALDI, SAN GIORGIO PIACENTINO SNC
BOX SINGOLO
di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 (di **box singolo**, della superficie commerciale di **18,00** Mq.

Box auto al piano seminterrato con accesso da area cortilizia comune condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2.40.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1272 sub. 30 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 17 mq, rendita 84,29 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi, snc San Giorgio Piacentino, piano: S1, intestato a derivante da atto di compravendita

Coerenze: Sud particella 784, Est particella 69, Ovest cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

Descrizione della zona:

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

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:

nella media



- esposizione: nella media 
- luminosità: nella media 
- panoramicità: nella media 
- impianti tecnici: nella media 
- stato di manutenzione generale: nella media 
- servizi: nella media 

Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:
 - manto di copertura:* realizzato in tegole di cemento al di sopra della media 
 - pareti esterne:* costruite in calcestruzzo armato al di sopra della media 
 - infissi esterni:* Portone basculante realizzati in lamiera acciaio veniciato al di sopra della media 
 - pavimentazione esterna:* realizzata in battuto di cemento al di sopra della media 
 - pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento al di sopra della media 
- delle strutture:
 - solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera al di sopra della media 
 - strutture verticali:* costruite in calcestruzzo armato al di sopra della media 
 - travi:* costruite in calcestruzzo armato al di sopra della media 

Consistenza:

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

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

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
garage	18,00	x 100 %	= 18,00
Totale:	18,00		18,00

Valore di mercato:

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

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
agenzia territorio	delBanca dati delle quotazioni immobiliari	18	0	11.000,00	611,11	%	611,11
borsa immobiliari	daticonoscenza diretta	18	0	10.000,00	555,56	%	555,56

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: **10.000,00**

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
abbattimento forfettario del 20 % in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita	-2000

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	18,00	0,00	8.000,00	8.000,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.000,00**

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

-**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.000,00**

data 27/10/2014

il tecnico incaricato
TARCISIO CRAVEDI