



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

44/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI PIACENZA SOC. COOP. PER AZIONI

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

STEFANO ALDO TIBERTI

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PIACENZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

STEFANO TASSI

CF: TSSSFN70C28G535K

con studio in PIACENZA (PC) VIA PISARONI

telefono: 0523490090

email: studio@ingstefanotassi.it

PEC: stefano.tassi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARPANETO PIACENTINO FRAZIONE CHERO, VIA CENTRO, della superficie commerciale di **87,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare identificata come corpo A della presente perizia è costituita da un appartamento al piano primo, composto da tre vani oltre cucina e servizio igienico, sito in Via Centro n.68 nella Frazione Chero, Carpaneto Piacentino in edificio disposto su due piani fuori terra, comprendente anche un'altra unità immobiliare adibita a destinazione commerciale, identificata come corpo B nella presente perizia.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 98 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chero Centro n.68, Carpaneto p.no, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 17/04/2019 prot. PC0016040; Frazionamento e fusione del 17/04/2018 protocollo n. PC0032784
Coerenze: Al piano terra confina in parte con cortile comune (bcnc sub.10), in parte con altra unità di cui al corpo B (sub.12). Al piano primo confina in parte con altra unità di cui al corpo B (sub.12), in parte con vuoti su cortile comune, in parte con vuoti su altra proprietà.

B **negozio** a CARPANETO PIACENTINO FRAZIONE CHERO, VIA CENTRO, della superficie commerciale di **188,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare identificata come corpo B della presente perizia è costituita da un negozio adibito a trattoria sito in Via Centro nn.64,66 nella Frazione Chero, Carpaneto Piacentino in edificio disposto su due piani fuori terra, comprendente anche un'altra unità immobiliare a destinazione residenziale, identificata come corpo A nella presente perizia.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 98 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 127 mq, rendita 1.449,54 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chero Centro n.64, n.66, Carpaneto p.no, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 17/04/2019 protocollo n. PC0016040, Frazionamento e fusione del 17/04/2018 protocollo n. PC0032784
Coerenze: Al piano terra confina in parte con Via Centro, in parte con altra proprietà Fg.8 map.le 119, in parte con cortile comune (bcnc sub.10), in parte con altra unità di cui al corpo A (sub.12). Al piano primo confina in parte con altra unità di cui al corpo A (sub.12), in parte con vuoti su cortile comune (bcnc sub.10), in parte con vuoti su area esterna esclusiva.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

276,40 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.685,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.316,50
Data della valutazione:	09/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare identificata nella presente relazione quale **corpo A** (appartamento) è occupata dai [REDACTED] e famiglia in forza di contratto d'affitto stipulato in data 15/09/2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Piacenza in data 18/09/2019 al n.8040. Il contratto d'affitto ha la durata di anni quattro + quattro. Importo € 4.440,00 annui.

I dati catastali indicati nel contratto d'affitto sono i seguenti Fg.8, part.98 sub.5 cat.A/3 classe 5 rendita catastale Euro 227,64 e risultano errati (il subalterno 5 è soppresso); a seguito di variazione per frazionamento e fusione in atti dal 17/04/2018 (prot. PC0032784) infatti l'appartamento in oggetto è attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Carpaneto p.no al Fg.8 part.98 sub. 13, cat. A/3 classe 3 consistenza 4,5 vani Rendita 185,92.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare identificata nella presente relazione quale **corpo B** (negozio bar-trattoria) risulta libera, l'esercizio commerciale è infatti chiuso da diversi anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate sono tratte dalla relazione notarile per il controllo preliminare di cui all'art.567 C.P.C. a firma del notaio Maddalena Falotico in atti.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 18/07/2014 ai nn. 7008/999, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/04/2019 a Piacenza ai nn. 4675/624, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/07/2019 a Piacenza ai nn. 9388/1324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **conc. Amministrativa/Riscossione**, iscritta il 16/01/2020 a Piacenza ai nn. 687/73, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 04/06/2021 a Piacenza ai nn. 8916/6576, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Piacenza

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA SUL BENE

L'immobile necessita di urgenti interventi di messa in sicurezza in quanto la copertura in legno dell'unità immobiliare di cui al corpo B risulta molto ammalorata e pericolante: alcune travi in legno sono già crollate all'interno del locale cucina e la struttura di copertura è quindi a rischio crollo.

Il costo delle opere di messa in sicurezza è da valutare, per la preventivazione è infatti necessario eseguire accesso ai luoghi con impresa esecutrice dotata di idonei mezzi di sollevamento.

ALTRE NOTE

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento non viene menzionata l'unità identificata al Catasto fabbricati Fg.8 map.le 98 sub.10, bene comune non censibile (cortile lato ovest) comune ai subb.12 e 13, oggetto di pignoramento. Su tale area a seguito di atto di compravendita a firma del Notaio Brunetti data 07/06/2018 repertorio 52011/19940 trascrizione del 15/06/2018 reg particolare 5669, reg. generale 7966 è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carraio a carico del sub 10 e a favore del sub 11 al fine di accedere al mappale 98 sub 7 (di altra proprietà).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 03/06/2004), con atto stipulato il 03/06/2004 a firma di Notaio Francesco Astrua ai nn. 56494/13698 di repertorio, trascritto il 29/06/2004 a Piacenza ai nn. 9841/6921

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (fino al 03/06/2004)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (fino al 03/06/2004)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (fino al 03/06/2004)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (fino al 03/06/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le opere relative alla costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento sono state iniziate in data anteriore all'1 settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE N. **182/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI RECUPERO ABITATIVO EDIFICI PREESISTENTI, rilasciata il 06/02/1989 con il n. 11830 di protocollo, agibilità del 07/11/1989 con il n. 8166 di protocollo.

L'intervento riguarda l'unità di cui al corpo B (osteria) Ampliamento servizi interni con rifacimento impianto sanitario, pavimenti, rivestimenti. Rifacimento pavimenti e rivestimenti cucina e lavandino con demolizione parziale di soffitto per regolarizzare le altezze dei locali; sostituzione di serramenti di portafinestra e porte interne; tinteggiatura interna dei locali.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **36/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso di un locale, rilasciata il 12/07/1990 con il n. 4075/90 di protocollo.

Le opere riguardano l'unità di cui al corpo B. Cambio d'uso di locale da retro a trattoria .

DIA N. **103/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria e opere interne, presentata il 13/07/2004 con il n. 10059 di protocollo.

Le opere riguardano l'appartamento al piano primo di cui al corpo A.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente l'immobile ricade in zona ZONE DI SATURAZIONE RESIDENZIALE "A" (ART. 38)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento non viene menzionata l'unità identificata al Catasto fabbricati Fg.8 map.le 98 sub.10, bene comune non censibile (cortile lato ovest) comune ai subb.12 e 13, oggetto di pignoramento. Su tale area a seguito di atto di compravendita a firma del Notaio Brunetti data 07/06/2018 repertorio 52011/19940 trascrizione del 15/06/2018 reg particolare 5669, reg. generale 7966 è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carraio a carico del sub 10 e a favore del sub 11 al fine di accedere al mappale 98 sub 7 (di altra proprietà).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

La costruzione del fabbricato risale a data antecedente il 1 settembre 1967 e non sono stati reperiti titoli abilitativi originari. L'unità immobiliare identificata al corpo A (appartamento) risulta conforme, al netto delle tolleranze di legge, agli elaborati progettuali depositati in Comune (DIA 103/04 per manutenzione straordinaria opere interne). L'unità immobiliare identificata al corpo B risulta conforme, per quanto rilevabile al netto delle tolleranze di legge, agli elaborati depositati in Comune (Autorizzazione 182/88 opere di recupero abitativo di edifici esistenti e Concessione edilizia 36/90 Cambio destinazione d'uso di un locale) . Si sottolinea che gli elaborati allegati ai suddetti titoli abilitativi riguardo esclusivamente il piano terra; non sono state reperite in Comune planimetrie del piano sottotetto del negozio di cui al corpo B.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Lo stato dei luoghi risulta conforme alle planimetrie catastali depositate in catasto in data 17/04/2018 prot. PC0032784

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si fa riferimento a quanto già riportato al punto 8.1

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CARPANETO PIACENTINO FRAZIONE CHERO, VIA CENTRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARPANETO PIACENTINO FRAZIONE CHERO, VIA CENTRO, della superficie commerciale di **87,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare identificata come corpo A della presente perizia è costituita da un appartamento al piano primo, composto da tre vani oltre cucina e servizio igienico, sito in Via Centro n.68 nella Frazione Chero, Carpaneto Piacentino in edificio disposto su due piani fuori terra, comprendente anche un'altra unità immobiliare adibita a destinazione commerciale, identificata come corpo B nella presente perizia.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 98 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chero Centro n.68, Carpaneto p.no, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 17/04/2019 prot. PC0016040; Frazionamento e fusione del 17/04/2018 protocollo n. PC0032784
Coerenze: Al piano terra confina in parte con cortile comune (bcnc sub.10) , in parte con altra unità di cui al corpo B (sub.12). Al piano primo confina in parte con altra unità di cui al corpo B (sub.12), in parte con vuoti su cortile comune, in parte con vuoti su altra proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica (Frazione di Chero). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto della presente perizia ha pianta rettangolare con un lato corto a sud confinante con pubblica via. Trattasi di edificio disposto su due livelli fuori terra composto da due blocchi adiacenti, realizzati in epoche successive e caratterizzati da altezze diverse. Il blocco a sud (più basso) è di remota costruzione caratterizzato da tecniche costruttive tradizionali tipiche della zona: struttura portante in muratura in pietra e laterizio, solai in legno e tavelle in laterizio, copertura con struttura in legno e coppi. La copertura è in pessimo stato di conservazione: alcune travi sono già crollate (zona cucina- soffitta locale corpo B). Il blocco sud è interamente occupato dall'unità commerciale di cui al corpo B (piano terra destinato a locali trattoria e cucina e piano sottotetto adibito a soffitta). Il blocco a nord è stato realizzato in epoca successiva (probabilmente anni sessanta) ed è caratterizzato da struttura portante in muratura in laterizio intonacata e solai in laterocemento. Il blocco nord ospita al piano primo l'unità immobiliare di cui al corpo A (appartamento), e al piano terra il vano scala di ingresso dell'appartamento suddetto oltre agli altri locali dell'unità commerciale di cui al corpo B (locale trattoria, bar e servizi igienici).

L'edificio presenta nel complesso finiture di tipo economico e ormai piuttosto datate, per lo più in mediocre o cattivo stato conservativo. gli intonaci esterni, presentano fenomeni di distacco nelle parti basse dovuti probabilmente a fenomeni di umidità di risalita; la lattoneria risulta in pessimo stato di conservazione (alcuni pluviali sono staccati dalle gronde e i pozzetti risultano danneggiati).

La problematica più rilevante riguarda la copertura del blocco sud che risulta in pessimo stato di

conservazione: alcune travi sono già crollate all'interno dei locali cucina del ristorante e l'intera struttura di copertura in legno risulta quindi a rischio crollo.

L'unità immobiliare identificata come corpo A nella presente perizia, è costituita da un appartamento sito al piano primo dell'edificio. L'accesso all'unità avviene dal vano scala di proprietà con accesso dal cortile ubicato sul lato ovest dell'edificio comune alle due unità oggetto di perizia (catastalmente identificato come sub.10 benc comune ai sub.12 (corpo B) e 13 (corpo A)). Il vano scala è realizzato con gradini in cemento e graniglia risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio. La porta di ingresso sul cortile è in alluminio e vetro. La porta di ingresso sul vano scala è in legno.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico oltre a due piccoli balconi.

L'appartamento è stato oggetto di intervento di manutenzione straordinariae opere interne nel 2004 (DIA 103/04) . E' dotato di pavimentazione in ceramica colore chiaro in tutti i locali. Il bagno è finestrato ed è dotato di vaso, bidet, lavabo, doccia e attacco lavatrice. Il rivestimento del locale servizio igienico è in ceramica colore chiaro uguale alla pavimentazione. Il locale cucina è dotato di rivestimento in piastrelle di ceramica colore bianco. Le porte interne sono in legno colore grigio, in parte con specchiature in vetro e risultano in mediocre statodi conservazione. I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera, tapparelle in plastica e risultano in mediocre stato conservativo. L'impianto di riscaldamento è a radiatori con caldaia autonoma a tiraggio natutrale alimentata a gas metano posizionata nel locale cucina. Lo scarico dei fumi della caldaia è posizionato in facciata. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia. Sono presenti split nel locale soggiorno e nelle camere da letto.

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento p.primo e vano scala	87,00	x	100 %	=	87,00
balconi	2,00	x	25 %	=	0,50
Totale:	89,00				87,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:

- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima per età, posizione, ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dagli osservatori immobiliari.

In particolare la banca dati per le quotazioni immobiliari per il secondo semestre 2020 redatta dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) indica i seguenti valori commerciali per il comune di Carpaneto Piacentino, zona R1 extraurbana/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI:

Abitazioni civili- stato di conservazione normale : min 800€/mq - max 1.000 €/mq
Abitazioni di tipo economico- stato di conservazione normale : min 650€/mq - max 850 €/mq

Considerando l'ubicazione, il contesto immobiliare e lo stato di fatto del fabbricato, si ritiene opportuno utilizzare i seguenti valori per unità di superficie per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,50 x 550,00 = **48.125,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.125,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.125,00**

BENI IN CARPANETO PIACENTINO FRAZIONE CHERO, VIA CENTRO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a CARPANETO PIACENTINO FRAZIONE CHERO, VIA CENTRO, della superficie commerciale di **188,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare identificata come corpo B della presente perizia è costituita da un negozio adibito a trattoria sito in Via Centro nn.64,66 nella Frazione Chero, Carpaneto Piacentino in edificio disposto su due piani fuori terra, comprendente anche un'altra unità immobiliare a destinazione residenziale, identificata come corpo A nella presente perizia.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 98 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 127 mq, rendita 1.449,54 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chero Centro n.64, n.66, Carpaneto p.no, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 17/04/2019 protocollo n. PC0016040, Frazionamento e fusione del 17/04/2018 protocollo n. PC0032784

Coerenze: Al piano terra confina in parte con Via Centro, in parte con altra proprietà Fg.8 map.le 119, in parte con cortile comune (bcnc sub.10), in parte con altra unità di cui al corpo A (sub.12). Al piano primo confina in parte con altra unità di cui al corpo A (sub.12), in parte con vuoti su cortile comune (bcnc sub.10), in parte con vuoti su area esterna esclusiva.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica (Frazione di Chero). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare identificata quale corpo B della presente perizia è costituita da un'unità commerciale con destinazione trattoria, attualmente non utilizzata.

L'unità è composta da locali trattoria (due sale e un locale bar), oltre a due servizi igienici e locali cucina al piano terra ed ha accesso sia dalla strada sul lato sud (porta di accesso ai locali cucina), sia dal lato est (accesso alle sale trattoria e bar) dove è dotata di area esterna di pertinenza esclusiva. L'unità è anche dotata di una porta di collegamento al piano terra con il vano scala di ingresso dell'unità di cui al corpo A. L'unità immobiliare è infine dotata di locali sottotetto collegati con scala interna esclusiva (porzione di fabbricato a sud).

Come già descritto nei paragrafi precedenti la copertura dei locali soffitta, di remota realizzazione, è in pessimo stato conservativo, alcune travi in legno sono crollate all'interno del locale cucina e la struttura di copertura, in parte ancora controsoffittata, risulta quindi pericolante. La suddetta copertura necessita quindi di urgenti opere di messa in sicurezza. I solai costituenti i soffitti dei locali al piano terra risultano realizzati in legno e tavelle in laterizio a vista nella sala trattoria ubicata nel blocco sud e in laterocemento intonacati nella sala trattoria e bar situate nel blocco nord. I due servizi igienici sono datati di turche.

L'unità immobiliare è da lungo tempo inutilizzata e risulta in pessimo stato conservativo sia per quel che riguarda le finiture esterne (serramenti in legno sul fronte ovest e in alluminio sul fronte est), interne (pavimentazioni e rivestimenti delle pareti, servizi igienici), sia per quel che riguarda gli impianti, di cui comunque non è possibile verificare il funzionamento in quanto non presenti i collegamenti alle utenze di fornitura di energia elettrica o gas. L'immobile risulta attualmente ingombrato dai vecchi arredi e attrezzature del ristorante.

In considerazione dello stato pericolante della struttura di copertura e in generale dello stato di conservazione dell'immobile, al fine di rendere nuovamente utilizzabili i locali si rende necessario un pesante intervento di manutenzione straordinaria comprendente la demolizione della copertura pericolante e la realizzazione di una nuova struttura di copertura, la revisione e verifica dei solai lignei intermedi esistenti, la revisione e il rifacimento delle finiture interne, dei servizi igienici e di tutti gli impianti.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali piano terra	168,00	x	100 %	=	168,00
Locali soffitta	67,00	x	20 %	=	13,40
Area esterna esclusiva	75,00	x	10 %	=	7,50
Totale:	310,00				188,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:

- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima per età, posizione, ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dagli osservatori immobiliari.

In particolare la banca dati per le quotazioni immobiliari per il secondo semestre 2020 redatta dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) indica i seguenti valori commerciali per il comune di Carpaneto Piacentino, zona R1 extraurbana/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI:

Negozi- stato di conservazione normale : min 850€/mq - max 1.050 €/mq
Considerando l'ubicazione, il contesto immobiliare e lo stato di fatto del fabbricato, si ritiene opportuno utilizzare i seguenti valori per unità di superficie per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 188,90 x 400,00 = **75.560,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.560,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.560,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo aver esaminato l'atto di pignoramento e la relativa documentazione, sono state assunte preliminarmente le informazioni necessarie alla stima dei beni in oggetto, in particolare:

- in data 25/08/2021 e 03/09/2021 venivano raccolte le visure catastali, ipotecarie, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza (visure on-line tramite il sito SISTER);

- in data 25/08/2021 venivano raccolte informazioni relativamente allo stato di occupazione dell'immobile contattando il custode incaricato dalla procedura Istituto Vendite Giudiziarie (comunicazioni a mezzo e-mail del 24 e 25/08/2021);

- in data 25/08/2021 veniva presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpaneto per la raccolta delle copie dei titoli abilitativi riferiti ai beni in oggetto con accesso agli atti effettuata in data 08/09/2021.

Dopo aver preso accordi con il custode, il giorno 1 settembre alle ore 10:00 si procedeva al sopralluogo.

Come già indicato nei paragrafi precedenti, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è ritenuto opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:

- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima come età, posizione e ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;

- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

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	appartamento	87,50	0,00	48.125,00	48.125,00
B	negozio	188,90	0,00	75.560,00	75.560,00
				123.685,00 €	123.685,00 €

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: **€. 123.685,00**

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: **€. 12.368,50**

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: **€. 111.316,50**

data 09/09/2021



il tecnico incaricato
STEFANO TASSI