



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

120/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GUBER BANCA SPA

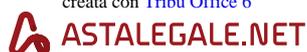
DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing.Enrico Cammi

CF: CMMNRC70S07G535J

con studio in PIACENZA (PC) Via STRADONE FARNESE, 62

telefono: 0523469090

email: enricocammi@tin.it

PEC: enrico.cammi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **bar** a VILLANOVA SULL'ARDA via Repubblica (già via Roma) 10 e 18, della superficie commerciale di **144,24** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale commerciale denominato Bar/trattoria Centrale, censito al foglio 19 mappale 143 sub.2, è ubicato al piano terra del primo corpo di fabbricato prospettante su via Repubblica ed ha accesso autonomo e indipendente da tale via al n.c.10.

Il predetto corpo di fabbricato è composto da due piani fuori terra (terra e primo) ed è costituito nel suo complesso da n.4 u.i.u. con relative pertinenze e area cortilizia comune.

Il bar/trattoria è composto da quattro locali denominati bar, sala bar, retro con saletta trattoria e vano cucina oltre al servizio igienico composto da antibagno, wc uomini e wc donne/disabili e da un vano cantina interrato attualmente inutilizzato e inutilizzabile in quanto accessibile da una botola sul retro del bar sprovvista di scala di discesa e soprattutto per la presenza di materiale di risulta accatastato nel fondo del locale medesimo accumulato durante i lavori di ristrutturazione avvenuti nel 2002 (D.I.A. prot.649/02 del 05/02/2002)

Si precisa che il locale bar/trattoria presenta, nel vano retro, una porta di comunicazione con il vano scala attiguo che consente l'accesso (ingresso secondario) al piano primo dove è ubicato l'appartamento attualmente occupato al gestore del bar stesso. L'accesso principale all'appartamento soprastante avviene dall'area cortilizia interna e comune alla quale si accede tramite distacco dalla medesima via Repubblica, identificato con il n.c.18.

Gli impianti di adduzione dell'acqua potabile, dell'alimentazione elettrica e della rete gas delle due unità immobiliari suddette (bar e appartamento al p.primo) sono asserviti, per ciascuna tipologia di impianto, da un unico contatore posizionato rispettivamente per quello dell'acqua e della corrente elettrica entrambi al piano terra nel locale bar in corrispondenza dell'ingresso del locale in nicchia muraria protetta da botole di ispezione, per quello del gas in nicchia esterna nell'area cortilizia; tale situazione di promiscuità di impianti, in aggiunta alla presenza del vano di comunicazione e alla condizione attuale di occupazione di entrambi gli immobili da parte della stessa persona titolare della licenza dell'esercizio commerciale bar/trattoria comporta la necessità, a giudizio dello scrivente, di proporre l'alienazione di entrambi i beni in un unico lotto di vendita, come verrà meglio indicato nel prosieguo.

Infine si precisa che a servizio del bar/trattoria risulta annessa la dispensa ubicata al piano terra del secondo corpo di fabbricato censito al foglio 19 mappale 317 sub.2, la soprastante porzione di sottotetto non accessibile censito al foglio 19 mappale 317 sub.5 e il magazzino censito al foglio 19 mappale 317 sub.2.(porzione in comunicazione diretta con il sub.7 e non più con il locale dispensa per avvenuta murazione dell'apertura originaria eseguita per effetto dei lavori di ristrutturazione del bar nel 2002). A questo secondo corpo di fabbricato così composto, si accede dall'area cortilizia scoperta e comune del mappale 318, la cui annessione deriva dalla ristrutturazione del bar nel 2002 per la quale non è stata opportunamente presentata regolare denuncia di variazione catastale, a lavori ultimati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 143 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 115

mq, rendita 1.312,58 Euro, indirizzo catastale: via Repubblica, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2014 Pratica n. PC0179331 in atti dal 23/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 115000.1/2014)

Coerenze: il tutto confina in circondario con via Roma, mappale 143 sub.6, scale comuni e cortile comuni, ragione Contarini o successi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

A.1 deposito artigianale, composto da locale ad uso dispensa ubicato nel secondo corpo di fabbricato con accesso dal cortile comune, identificato con il numero 6 (nella scheda 1 di 3 del LOTTO 1- vedasi alleg.).

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 317 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 100 mq, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: VIA REPUBBLICA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Coerenze: il tutto in circondario con: mappale 317 sub.5, ragioni Poggi o successi, area mappale 186, mappale 317 sub.7

formato da n.1 locale ad uso dispensa ed un retrostante magazzino con area scoperta interna. In origine i locali erano comunicanti mediante una porta di accesso ubicata sulla parete Nord del locale dispensa la quale è stata tamponata definitivamente durante i lavori di ristrutturazione del bar (DIA prot. 649/02 del 05/02/2002)

- foglio 19 particella 317 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 135 mq, rendita 230,08 Euro, indirizzo catastale: via Repubblica , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2014 Pratica n. PC0179340 in atti dal 23/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 115009.1/2014)

trattasi del deposito indicato nella scheda 1 di 3 del LOTTO 1 con nr.8 avente accesso dall'area cortilizia comune (mappale 318) facente parte del secondo corpo di fabbricato graffiato al rustico del mappale 316

trattasi di accessorio indiretto del bar ad uso dispensa

A.2 sottotetto non abitabile, composto da locale soprastante la dispensa ubicata nel secondo corpo di fabbricato con accesso dal cortile comune, identificato con il numero 7 (nella scheda 1 di 3 del LOTTO 1- vedasi alleg.).

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 317 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 44,83 Euro, indirizzo catastale: via Repubblica, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Coerenze: in circondario con: cortile comune (mapp.le 318), ragione Poggi o successi , mappale 317 sub.2, mappale 317 sub.7

trattasi di locale sottotetto non accessibile in quanto la scala esterna fissa di facciata è stata demolita in occasione dell'intervento di ristrutturazione del bar (DIA prot. 649/02 del 05/02/2002). Pertanto il locale è accessibile unicamente accostando una scala esterna al muro di facciata

B appartamento a VILLANOVA SULL'ARDA via Repubblica (già via Roma) 10 e 18, della superficie commerciale di **161,44** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO

OSCURATO ***)

L'appartamento, facente parte del primo corpo di fabbricato, ha accesso principale dal cortile comune (mappale 318) che si diparte dalla via Repubblica e è registrato con il n.c.18 nello stradario comunale ed un accesso secondario in comunicazione per tramite del vano scala al piano terra con il bar/trattoria.

Si rammenta che l'appartamento è occupato dalla titolare dell'attività commerciale del bar e né costituisce la sua dimora.

Gli impianti a servizio dell'appartamento sono alimentati dai contatori comuni (gas/acqua/luce) posti nel locale bar e pertanto sono costituiti dalle medesime utenze, come meglio definiti nella descrizione del bar.

L'appartamento è situato al piano primo del primo corpo di fabbricato, ha un vano scala interno ed è composto da ingresso, cucina-pranzo, tre camere, un ripostiglio ed un bagno con accesso dal pianerottolo di sbarco del vano scala al piano primo. Il bagno in origine era la quarta camera; a seguito della ristrutturazione del bar avvenuta nel 2002, è stato demolito il vecchio wc (superfettazione) con la trasformazione della camera nel bagno attuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 e 2 (vano di sottotetto non accessibile), scala interna comunicante con il bar a mezzo di porta, ha un'altezza interna di 2.90 m..Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 143 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 228,27 Euro, indirizzo catastale: VIA REPUBBLICA , piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Coerenze: il tutto in circondario con: via Roma, ragione fratelli Poggi o successi, mappale 143 sub.7, vano scala comune e cortile comune, ragione Contarini o successi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

C rustico a VILLANOVA SULL'ARDA via Repubblica (già via Roma) 10 e 18, della superficie commerciale di **71,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi del terzo corpo di fabbricato del compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

Esso è un edificio ad uso servizio rustico, composto da n.3 vani al piano terra e un sottotetto al piano primo- non tamponato sul fronte fabbricato- realizzato con licenza di costruzione n.23/2185 del 09/08/1963 avente destinazione originale di cantine e bucataia e soprastante fienile.

L'accesso al fabbricato avviene dal cortile interno comune (mappale 186) al quale si accede dalla proprietà dell'esecutata per tramite del magazzino identificato al foglio 19 mappale 317 sub.7 (a cui risulta graffato).

Attualmente l'immobile si presenta non conforme allo stato licenziato, di superficie ridotta (non è presente il portico al piano terra e nemmeno il quarto vano) con i tre vani al piano terra di cui due a destinazione ripostiglio ed una lavanderia, sgombri e privi di ogni componente impiantistica.

L'edificio nel suo complesso è costituito da struttura in muratura portante, orditura del tetto ad una falda con travi e travetti in legno, soprastante copertura in coppi di laterizio su arcarecci di legno.

Il solaio intermedio è in travetti e assito di legno.

Non è presente la lattoneria di convogliamento delle acque piovane a terra (assenza di grondaie e pluviali), la muratura esterna al piano terra risulta intonacata con zone di distacco.

L'immobile risulta libero e in precario stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 316 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 210 mq, rendita 230,08 Euro, indirizzo catastale: Via Repubblica, piano: T-1, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2014 Pratica n. PC0179340 in atti dal 23/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 115009.1/2014)

Coerenze: il tutto in circondario con: cortile comune, mappale 317 sub.2, mappale 317 sub.6, ragione Poggi o successi, ragioni Maffini o successi, ragioni Consorzio agrario, ragione Belli salvo altri o come meglio in fatto

la particella 316 risulta graffata ai beni individuati con il mappale 186 sub.2 e 317 sub.7

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	377,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	30,56 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 186.022,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.000,00
Data della valutazione:	17/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6 con tacito rinnovo, stipulato il 15/09/2001, con scadenza il 14/09/2007, registrato il 18/09/2001 a Fiorenzuola d'Arda ai nn. 1461/3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di lire 13.000.000.

Si precisa che il contratto registrato al n.1461/3T ha per contraenti da una parte:

- [REDACTED] (rispettivamente padre e madre dell'esecutata, entrambi defunti rispettivamente nel 2002 e 2012) in qualità di locatori dall'altra parte:

- [REDACTED] in qualità di conduttore e titolare dell'attività [REDACTED]

A far data dal 29/07/2006 subentra alla conduttrice suindicata [REDACTED], nella conduzione del Bar la cui denominazione diventa [REDACTED] avendo depositato presso il Comune di Villanova sull'Arda presso il protocollo generale, la denuncia di subingresso in data 26/06/2006 prot. 3026.

Dalla consultazione esperita in data 11 Ottobre c.a., presso l'agenzia delle Entrate di Piacenza, per l'interrogazione del contratto fornito dalla sig.ra esecutata, si precisa quanto segue:

- risulta registrato in data 30/10/2003 il subentro della [REDACTED] ai cessionari locatori [REDACTED] (in forza dell'atto di donazione e divisione a rogito del Notaio Riboni trascritto a Piacenza ai nn. 14513 del 22/10/2003 nel quale la sig.ra [REDACTED] donava la sua quota a favore della [REDACTED] che diventava proprietaria per intero dell'immobile bar e dell'appartamento soprastante)

- non risulta agli atti dell'AdE, la cessione del contratto a favore dell'attuale occupante [REDACTED]

Infine si precisa che il contratto di locazione ha per oggetto la cessione dell'immobile posto in via Repubblica n.10 Piano Terra e 1° piano costituito da n. locali (non meglio precisati) e servizi collegati, un posto macchina nel garage e un locale nel retro ad uso magazzino. Non sono richiamati gli estremi catastali.

Di fatto, i locali occupati dalla [REDACTED] sono il bar al piano terra indicato al punto A della presente perizia, l'accessorio al piano terra indicato al punto A1 e l'appartamento al piano primo indicato al punto B.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non sono presenti atti di asservimento urbanistico, nè cessioni di cubatura, vincoli di ragione storico-artistiche o diritti di prelazione.

Per quanto attiene la presenza di domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli (convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale) non sono state condotte ricerche specifiche in quanto non richieste nell'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione.

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** attiva, stipulata il 19/12/2003 ai nn. 18431/3858 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

L'ipoteca è estesa alla proprietà per intero posseduta dall'esecutato (1/1). Il costo di cancellazione dell'ipoteca volontaria è pari a €35,00 per tasse ipotecarie

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 22/05/2019 ai nn. 955/6787, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

L'ipoteca è estesa alla proprietà per intero posseduta dall'esecutato (1/1). Il costo di cancellazione dell'ipoteca volontaria è pari a €35,00 per tasse ipotecarie

ipoteca **giudiziale**, registrata il 30/08/2022 ai nn. 12950/2030, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

L'ipoteca è estesa alla proprietà per intero posseduta dall'esecutato (1/1). Il costo di cancellazione dell'ipoteca volontaria è pari a €35,00 per tasse ipotecarie

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 05/12/2022 ai nn. 18189/13351, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Assistente - Funzionario Uffici notificazioni

esecuzioni e protesti - UNEP.

L'atto di pignoramento colpisce l'intero compendio oggetto di esecuzione immobiliare. I costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate come risulta dal T.U. Imposte catastali e ipotecarie (D.lgs 347/90 e ss.mm.) per ogni pignoramento è di €294,00 esclusi gli onorari, per tasse ipotecarie, imposta ipotecaria e bollo.

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:

Dalla consultazione degli atti registrati presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza, confermate dalle informazioni raccolte in loco, l'edificio non è eretto in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di per atto di donazione e divisione e successiva riunione di usufrutto in morte [REDACTED], trascritto il 22/10/2003 a Piacenza ai nn. 14513/9982-14514/9983-14516/9985

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si elencano tutti i titoli edilizi registrati presso l'archivio comunale desunti dall'accesso ai documenti amministrativi eseguiti in data 01/09/2023 e in data 19/09/2023 relativi agli immobili di cui al LOTTO 1 ubicati in Villanova via Repubblica n.10

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività edilizia N. D.I.A. prot. 649/02 del 05/02/2002, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI ADEGUAMENTO PER RILASCIO AUTORIZZAZIONE SANITARIA PER L'ESERCIZIO DI [REDACTED], presentata il 05/02/2002 con il n. 649 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a interventi di carattere igienico sanitario interni al BAR .

La suddetta denuncia presentata a firma del tecnico compilatore [REDACTED] riguarda l'esecuzione degli interventi di adeguamento dei locali secondo le prescrizioni impartite dall'ASL a

seguito del sopralluogo effettuato in data 14/11/2001 consistenti principalmente nella sistemazione dei servizi igienici con la creazione di un secondo bagno per disabili, il nuovo accesso ai servizi igienici, a mezzo di antibagno, interno al locale eliminando l'esistente passaggio esterno sull'area cortilizia, la sistemazione del deposito adibito ad uso esclusivo di dispensa per la cucina del bar/trattoria, ubicato nel secondo corpo di fabbricato, secondo i vigenti requisiti igienico sanitari. In tale circostanza è stata eliminata la parete di accesso ubicata in origine nel retro al locale interrato (cantina come rappresentata ancora nell'attuale planimetria catastale al foglio 19 part. 143 sub.2) e l'inserimento di una botola a pavimento. Al piano primo, a tergo del vano scala è stato demolito il servizio igienico esistente in quanto superfetazione ed è stato creato il nuovo bagno dell'appartamento in uno dei vani interni. La pratica edilizia si è conclusa con la dichiarazione di fine lavori a firma del Direttore dei Lavori e la dichiarazione di conformità dei lavori eseguiti al progetto depositato. Non sussiste il certificato di agibilità/abitabilità per l'immobile bar/trattoria nè la scheda tecnica descrittiva che teneva luogo al rilascio del certificato medesimo.

Comunicazione inizio lavori **N. C.I.L. prot. 3826 del 08/10/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione lattoneria fronte strada dell'edificio di via Repubblica 10, presentata il 08/10/2014.

La comunicazione di inizio lavori di manutenzione straordinaria alla lattoneria dell'edificio, è asseverata dal tecnico incaricato [REDACTED] ai sensi dell'art. 9 comma 3 della L.R.19/2008. La pratica non necessita di nuova istanza di abitabilità/agibilità

LICENZA DI COSTRUZIONE N. LICENZA DI COSTRUZIONE n.23/2185, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio a uso rustico- cantine e bucaiaia-, rilasciata il 09/08/1963 con il n. 23/2185 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a rustico indicato in perizia al punto C (definito anche terzo corpo di fabbricato).

Non è presente il certificato di agibilità. I lavori sono iniziati prima del 01/09/1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente vigente, in forza di delibera Delibera n° 3 del 15/03/2012 del Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona Ambiti totalmente edificati . Norme tecniche di attuazione ed indici: (RUE Parte urbanistica Art. 10.3.1)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Non esiste il certificato di agibilità del negozio bar/trattoria. Nel 2002 sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria con modifiche interne alla disposizione delle pareti nei locali del piano terra che si sono conclusi senza la richiesta del nuovo certificato di agibilità e nel 2006, in occasione del subentro dell'attuale titolare dell'esercizio commerciale Bar/Trattoria è stato rifatto l'impianto elettrico con potenza impegnata di 12 kW a servizio del bar la cui documentazione di progetto a firma di tecnico abilitato e la relativa dichiarazione di conformità della ditta esecutrice ai sensi della DPR 37/08 risulta in possesso della conduttrice ma non risulta depositata in Comune. 2) non esiste il certificato di abitabilità/agibilità dell'appartamento. Nel 2002 in occasione della denuncia dei lavori di adeguamento ai requisiti igienico sanitari del bar/trattoria, è stato demolito il bagno esistente (superfetazione) e realizzato il

nuovo in un vano dell'appartamento. Al termine dei lavori non è stata richiesta l'abitabilità finale. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di richiesta di segnalazione certificata di agibilità (art.24 del T.U.E.) con gli allegati obbligatori

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione della segnalazione certificata di agibilità: oneri complessivi stimati senza opere di adeguamento da verificare previa ispezione accurata della parte impiantistica e dei requisiti cogenti in termini di contenimento di consumi energetici: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'attuale planimetria catastale non risulta aggiornata a seguito degli interventi di adeguamento igienico sanitario apportati al bar nel 2002 (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di due pratiche di denuncia di variazione catastale DOCFA; una per l'unità BAR/TRATTORIA e l'altra per l'appartamento al piano primo

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri complessivi: sanzione per tardata presentazione stimata in €1000 e competenze professionali per la redazione della pratica di denuncia di variazione catastale DOCFA da verificare in fase di allestimento della stessa: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VILLANOVA SULL'ARDA VIA REPUBBLICA (GIÀ VIA ROMA) 10 E 18

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a VILLANOVA SULL'ARDA via Repubblica (già via Roma) 10 e 18, della superficie commerciale di **144,24** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale commerciale denominato Bar/trattoria Centrale, censito al foglio 19 mappale 143 sub.2, è ubicato al piano terra del primo corpo di fabbricato prospettante su via Repubblica ed ha accesso autonomo e indipendente da tale via al n.c.10.

Il predetto corpo di fabbricato è composto da due piani fuori terra (terra e primo) ed è costituito nel suo complesso da n.4 u.i.u. con relative pertinenze e area cortilizia comune.

Il bar/trattoria è composto da quattro locali denominati bar, sala bar, retro con saletta trattoria e vano cucina oltre al servizio igienico composto da antibagno, wc uomini e wc donne/disabili e da un vano cantina interrato attualmente inutilizzato e inutilizzabile in quanto accessibile da una botola sul retro

del bar sprovvista di scala di discesa e soprattutto per la presenza di materiale di risulta accatastato nel fondo del locale medesimo accumulato durante i lavori di ristrutturazione avvenuti nel 2002 (D.I.A. prot.649/02 del 05/02/2002)

Si precisa che il locale bar/trattoria presenta, nel vano retro, una porta di comunicazione con il vano scala attiguo che consente l'accesso (ingresso secondario) al piano primo dove è ubicato l'appartamento attualmente occupato al gestore del bar stesso. L'accesso principale all'appartamento soprastante avviene dall'area cortilizia interna e comune alla quale si accede tramite distacco dalla medesima via Repubblica, identificato con il n.c.18.

Gli impianti di adduzione dell'acqua potabile, dell'alimentazione elettrica e della rete gas delle due unità immobiliari suddette (bar e appartamento al p.primo) sono asserviti, per ciascuna tipologia di impianto, da un unico contatore posizionato rispettivamente per quello dell'acqua e della corrente elettrica entrambi al piano terra nel locale bar in corrispondenza dell'ingresso del locale in nicchia muraria protetta da botole di ispezione, per quello del gas in nicchia esterna nell'area cortilizia; tale situazione di promiscuità di impianti, in aggiunta alla presenza del vano di comunicazione e alla condizione attuale di occupazione di entrambi gli immobili da parte della stessa persona titolare della licenza dell'esercizio commerciale bar/trattoria comporta la necessità, a giudizio dello scrivente, di proporre l'alienazione di entrambi i beni in un unico lotto di vendita, come verrà meglio indicato nel prosieguo.

Infine si precisa che a servizio del bar/trattoria risulta annessa la dispensa ubicata al piano terra del secondo corpo di fabbricato censito al foglio 19 mappale 317 sub.2, la soprastante porzione di sottotetto non accessibile censito al foglio 19 mappale 317 sub.5 e il magazzino censito al foglio 19 mappale 317 sub.2.(porzione in comunicazione diretta con il sub.7 e non più con il locale dispensa per avvenuta murazione dell'apertura originaria eseguita per effetto dei lavori di ristrutturazione del bar nel 2002). A questo secondo corpo di fabbricato così composto, si accede dall'area cortilizia scoperta e comune del mappale 318, la cui annessione deriva dalla ristrutturazione del bar nel 2002 per la quale non è stata opportunamente presentata regolare denuncia di variazione catastale, a lavori ultimati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 143 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 115 mq, rendita 1.312,58 Euro, indirizzo catastale: via Repubblica, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2014 Pratica n. PC0179331 in atti dal 23/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 115000.1/2014)
Coerenze: il tutto confina in circondario con via Roma, mappale 143 sub.6, scale comuni e cortile comuni, ragione Contarini o successi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio
biblioteca

nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le principali caratteristiche tecniche di finitura del bar/trattoria sono:

- Muratura e pareti interne: le murature d'ambito perimetrale e quelle di spina sono rivestite in cartongesso e tinteggiate con idropittura
- I pavimenti e rivestimenti: in gres porcellanato e ceramica
- I serramenti esterni: telai ed ante in pvc e specchiature con vetri doppi tipo termopan
- porte interne: in legno laminato bianche
- inferriate: in acciaio verniciate
- impianto elettrico: eseguito con tubazioni sottotraccia e quadro elettrico generale ubicato sulla parete divisoria del bar/retro in corrispondenza del bancone. E' presente in loco la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte (D.M. 37/08) della ditta esecutrice [REDACTED] rilasciata in data 27/07/2006 e l'allegato progetto dell'impianto elettrico di illuminazione e forza motrice di potenza dichiarata pari a 12 kW, redatto dal [REDACTED] incaricato dalla titolare dell'attività.
- Impianto di raffrescamento: è presente un unico split interno ubicato nella sala bar, collegato all'unità esterna posta nel cortile, la quale alimenta anche lo split a servizio dell'appartamento soprastante il bar. Sono presenti dei ventilatori a pale a soffitto.

Si precisa che non è stata condotta alcuna verifica sull'impianto elettrico esistente in quanto non richiesta dall'incarico ricevuto.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bar piano terra- vani principali e accessori diretti: misure lorde (vedi planimetria: scheda 1 di 3 -LOTTO1): vani 1+2+3+4+5 :bar/sala bar/retro /cucina/ bagni e antibagno)	144,24	x	100 %	=	144,24
Totale:	144,24				144,24

ACCESSORI:

deposito artigianale, composto da locale ad uso dispensa ubicato nel secondo corpo di fabbricato con accesso dal cortile comune, identificato con il numero 6 (nella scheda 1 di 3 del LOTTO 1- vedasi alleg.).

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 317 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 100

mq, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: VIA REPUBBLICA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Coerenze: il tutto in circondario con: mappale 317 sub.5, ragioni Poggi o successi, area mappale 186, mappale 317 sub.7

formato da n.1 locale ad uso dispensa ed un retrostante magazzino con area scoperta interna. In origine i locali erano comunicanti mediante una porta di accesso ubicata sulla parete Nord del locale dispensa la quale è stata tamponata definitivamente durante i lavori di ristrutturazione del bar (DIA prot. 649/02 del 05/02/2002)

- foglio 19 particella 317 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 135 mq, rendita 230,08 Euro, indirizzo catastale: via Repubblica , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2014 Pratica n. PC0179340 in atti dal 23/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 115009.1/2014)

trattasi del deposito indicato nella scheda 1 di 3 del LOTTO 1 con nr.8 avente accesso dall'area cortilizia comune (mappale 318) facente parte del secondo corpo di fabbricato graffiato al rustico del mappale 316

trattasi di accessorio indiretto del bar ad uso dispensa

descrizione	consistenza		indice		commerciale
N.1 locale uso dispensa (misure lorde vedasi scheda 1 di 3 -LOTTO 1: n.6 dispensa)	35,90	x	25 %	=	8,98
N.1 locale magazzino e antistante area scoperta interclusa, con accesso dal cortile comune (mappale 318): misure lorde vedasi scheda 1 di 3 -LOTTO 1: n.9-10)	71,96	x	25 %	=	17,99
Totale:	107,86				26,96

sottotetto non abitabile, composto da locale soprastante la dispensa ubicata nel secondo corpo di fabbricato con accesso dal cortile comune, identificato con il numero 7 (nella scheda 1 di 3 del LOTTO 1- vedasi alleg.).

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 317 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 44,83 Euro, indirizzo catastale: via Repubblica, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Coerenze: in circondario con: cortile comune (mapp.le 318), ragione Poggi o successi , mappale 317 sub.2, mappale 317 sub.7

trattasi di locale sottotetto non accessibile in quanto la scala esterna fissa di facciata è stata demolita in occasione dell'intervento di ristrutturazione del bar (DIA prot. 649/02 del 05/02/2002). Pertanto il locale è accessibile unicamente accostando una scala esterna al muro di facciata

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

locale sottotetto soprastante la dispensa (indicato con il n.7 nella scheda planimetrica 1 di 3- LOTTO 1)	35,90	x	10 %	=	3,59
Totale:	35,90				3,59

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio di stima. Per la determinazione della superficie dell'u.i. in oggetto si è proceduto al rilievo delle misure del bar e degli accessori, prendendo a riferimento la planimetria catastale e quella allegata all'ultima pratica edilizia presentata (DIA nr.649/2002 del 05/02/2002 per ristrutturazione del locale, a firma del tecnico incaricato [REDACTED]). Dopo circostanziato rilievo in loco dei vani principali e relativi accessori per la verifica della conformità dello stato costruito con quello licenziato in Comune e al Catasto, si è calcolata la superficie commerciale con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa e precisamente:

- La superficie lorda dei vani utili comprensiva dei muri esterni e per ½ quelli a confine con altrui proprietà o con fabbricati aventi una diversa destinazione. (quali indicati nella planimetria allegata LOTTO 1- scheda 1 di 3)
- La superficie della cantine/vani accessori indiretti (dispensa a servizio del bar inserita nel secondo corpo di fabbricato e soprastante locale di sottotetto e il magazzino), contabilizzata al 25% dell'effettiva superficie (come indicati nella planimetria allegata LOTTO 1- scheda 1 di 3 con i n.ri 6-7-8-9)

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo (per valore unitario al mq. di superficie commerciale). Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato, che in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene. A tal proposito, per comparazione, lo scrivente si riferisce a recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari locali riportanti la vendita di beni immobili per analoghe caratteristiche e per raffronto con l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, quotazioni semestre 2° del 2022. BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA ENTRATE (OMI) Risultato interrogazione: Anno 2022- Semestre 2 Provincia: PIACENZA Comune: VILLANOVA SULL'ARDA Fascia/zona: Centrale/ Centro storico tutto il paese- Codice zona OMI: B1 Tipologia prevalente: Destinazione: RESIDENZIALE Tipologia: **NEGOZI** Stato conservativo NORMALE - Valore Mercato (€/mq) min-max : 820-1000 Valori Locazione (€/mq x mese) min-max: 4,5 -5,5. La valutazione dell'immobile sottoposto a esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato", che verrà opportunamente abbattuto forfettariamente del 10% al fine di tenere conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, nonché della profonda crisi che sta attraversando il mercato immobiliare in generale e, in particolare, per quanto concerne il settore edilizio del commercio di cui è presente una grande offerta di beni "disponibili alla vendita" alla quale è contrapposta una richiesta del tutto ridotta e in costante calo.

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- tipologia del fabbricato principale -misto commerciale di vicinato e abitativo di tipo normale

- ubicazione: contesto urbanistico della città consolidata (centro storico del paese) in un quartiere a prevalente destinazione residenziale
- grado di finitura in linea con la tipologia dell'immobile e dell'epoca di costruzione: l'immobile bar è stato oggetto di ristrutturazione nel 2002 per adeguamento alle normative igienico-sanitarie riguardanti i servizi igienici a servizio degli esercizi pubblici (bagno fruibile ai portatori di disabilità motorie), rinnovo locale cucina e rifacimento impianto elettrico.
- stato di conservazione generale: nella media del fabbricato nel suo complesso e dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione
- situazione di perdurante crisi del mercato immobiliare, con molteplice offerta dei beni alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	144,24	x	750,00	=	108.180,00
Valore superficie accessori:	30,56	x	750,00	=	22.916,25
					131.096,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 131.096,25
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 131.096,25

BENI IN VILLANOVA SULL'ARDA VIA REPUBBLICA (GIÀ VIA ROMA) 10 E 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a VILLANOVA SULL'ARDA via Repubblica (già via Roma) 10 e 18, della superficie commerciale di **161,44** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento, facente parte del primo corpo di fabbricato, ha accesso principale dal cortile comune (mappale 318) che si diparte dalla via Repubblica e è registrato con il n.c.18 nello stradario comunale ed un accesso secondario in comunicazione per tramite del vano scala al piano terra con il bar/trattoria.

Si rammenta che l'appartamento è occupato dalla titolare dell'attività commerciale del bar e né costituisce la sua dimora.

Gli impianti a servizio dell'appartamento sono alimentati dai contatori comuni (gas/acqua/luce) posti nel locale bar e pertanto sono costituiti dalle medesime utenze, come meglio definiti nella descrizione del bar.

L'appartamento è situato al piano primo del primo corpo di fabbricato, ha un vano scala interno ed è composto da ingresso, cucina-pranzo, tre camere, un ripostiglio ed un bagno con accesso dal pianerottolo di sbarco del vano scala al piano primo. Il bagno in origine era la quarta camera; a seguito della ristrutturazione del bar avvenuta nel 2002, è stato demolito il vecchio wc (superfettazione) con la trasformazione della camera nel bagno attuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 e 2 (vano di sottotetto non accessibile),

scala interna comunicante con il bar a mezzo di porta, ha un'altezza interna di 2.90 m..Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 143 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 228,27 Euro, indirizzo catastale: VIA REPUBBLICA , piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Coerenze: il tutto in circondario con: via Roma, ragione fratelli Poggi o successi, mappale 143 sub.7, vano scala comune e cortile comune, ragione Contarini o successi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

nella media 

biblioteca

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le principali caratteristiche tecniche di finitura dell'appartamento sono:

- tramezzature divisorie: in laterizi forati intonacate e tinteggiate con idropittura
- i pavimenti e rivestimenti: in ceramica monocottura
- i serramenti esterni: telai ed ante in pvc e specchiature con vetri doppi tipo termopan
- tapparelle: avvolgibili in pvc
- porte interne: in legno
- impianto elettrico: eseguito parte con tubazioni sottotraccia e parte con tubazioni a vista in canaletta di pvc. Non vi è un contatore dell'impianto elettrico dedicato per l'appartamento; quello esistente è in condivisione con il bar e ubicato sulla parete divisoria del bar sottostante. La dorsale di alimentazione (montante) e il relativo quadro generale con gli interruttori differenziali sono ubicati nella medesima posizione.
- impianto di riscaldamento: risulta presente un unico corpo scaldante (stufa termoventilata Fondital modello Gazzella Evo). L'impianto è sottodimensionato per la superficie degli ambienti presenti da riscaldare nel periodo di accensione invernale.
- Impianto di raffrescamento: è presente un unico split interno ubicato nel vano cucina-pranzo, collegato all'unità esterna posta nel cortile, la quale alimenta anche lo split a servizio della sala bar sottostante. Sono presenti dei ventilatori a pale a soffitto.

Si precisa che non è stata condotta alcuna verifica sugli impianti esistenti (elettrico/gas/riscaldamento) in quanto non richiesta dall'incarico ricevuto.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali: misure lorde (vedasi allegata scheda planimetrica 2 di 3-LOTTO 1- vani indicati con i n.ri 1-2-3-4-5-6-7-8	161,44	x	100 %	=	161,44
Totale:	161,44				161,44

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio di stima.

Per la determinazione della superficie dell'u.i.u. in oggetto si è proceduto al rilievo delle misure dell'appartamento, prendendo a riferimento la planimetria catastale che costituisce la planimetria di primo impianto (denuncia catastale del 02-04-1968) non essendo rinvenuta, dalla ricerca condotta presso l'archivio comunale, alcuna pratica edilizia attestante la costruzione del corpo di fabbricato.

Dopo circostanziato rilievo in loco dei vani principali e relative pertinenze per la verifica della conformità dello stato costruito con quello denunciato al Catasto, si è calcolata la superficie commerciale con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa e precisamente:

- La superficie lorda dei vani abitativi comprensiva dei muri esterni e per ½ quelli a confine con altrui proprietà o con fabbricati aventi una diversa destinazione.
- La superficie del locale di sottotetto, occupante la zona soprastante l'ingresso e la cucina/pranzo, non è stata considerata in quanto non accessibile dalla botola ubicata a soffitto dell'ingresso.

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo (per valore unitario al mq. di superficie commerciale). Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato, che in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene. A tal proposito, per comparazione, lo scrivente si riferisce a recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari locali riportanti la vendita di beni immobili per analoghe caratteristiche e per raffronto con l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, quotazioni semestre 2° del 2022. BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA ENTRATE (OMI) Risultato interrogazione: Anno 2022- Semestre 2 Provincia: PIACENZA Comune: VILLANOVA SULL'ARDA Fascia/zona: Centrale/ Centro storico tutto il paese- Codice zona OMI: B1 Tipologia prevalente: Destinazione: RESIDENZIALE Tipologia: **ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO** Stato conservativo NORMALE - Valore Mercato (€/mq) min-max : 540-750 Valori Locazione (€/mq x mese) min-max: 1,7 -2,4. La valutazione dell'immobile sottoposto a esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato", che verrà opportunamente abbattuto forfettariamente del 10% al fine di tenere conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva

e non contrattuale della vendita, nonché della profonda crisi che sta attraversando il mercato immobiliare in generale e, in particolare, per quanto concerne il settore edilizio residenziale/abitativo in condominio, di cui è presente una grande offerta di beni “disponibili alla vendita” alla quale è contrapposta una richiesta del tutto ridotta e in costante calo.

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- tipologia del fabbricato principale -abitativo di tipo normale
- ubicazione: contesto urbanistico della città consolidata (centro storico del paese) in un quartiere a prevalente destinazione residenziale
- grado di finitura in linea con la tipologia dell’immobile e dell’epoca di costruzione: la mancanza di un idoneo impianto di riscaldamento pregiudica l’utilizzo dell’immobile secondo uno standard abitativo di comfort normale e secondo i requisiti di legge. (temperatura interna nel periodo invernale di 20 °C 2)
- stato di conservazione generale: nella media del fabbricato nel suo complesso e dell’appartamento oggetto di esecuzione
- situazione di perdurante crisi del mercato immobiliare, con molteplice offerta dei beni alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 161,44 x 450,00 = **72.648,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.648,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.648,00**

BENI IN VILLANOVA SULL'ARDA VIA REPUBBLICA (GIÀ VIA ROMA) 10 E 18

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C

rustico a VILLANOVA SULL'ARDA via Repubblica (già via Roma) 10 e 18, della superficie commerciale di **71,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi del terzo corpo di fabbricato del compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

Esso è un edificio ad uso servizio rustico, composto da n.3 vani al piano terra e un sottotetto al piano primo- non tamponato sul fronte fabbricato- realizzato con licenza di costruzione n.23/2185 del 09/08/1963 avente destinazione originale di cantine e bucataia e soprastante fienile.

L'accesso al fabbricato avviene dal cortile interno comune (mappale 186) al quale si accede dalla proprietà dell'esecutata per tramite del magazzino identificato al foglio 19 mappale 317 sub.7 (a cui risulta graffato).

Attualmente l'immobile si presenta non conforme allo stato licenziato, di superficie ridotta (non è presente il portico al piano terra e nemmeno il quarto vano) con i tre vani al piano terra di cui due a destinazione ripostiglio ed una lavanderia, sgombri e privi di ogni componente impiantistica.

L'edificio nel suo complesso è costituito da struttura in muratura portante, orditura del tetto ad una falda con travi e travetti in legno, soprastante copertura in coppi di laterizio su arcarecci di legno.

Il solaio intermedio è in travetti e assito di legno.

Non è presente la lattoneria di convogliamento delle acque piovane a terra (assenza di grondaie e pluviali), la muratura esterna al piano terra risulta intonacata con zone di distacco.

L'immobile risulta libero e in precario stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 316 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 210 mq, rendita 230,08 Euro, indirizzo catastale: Via Repubblica, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2014 Pratica n. PC0179340 in atti dal 23/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 115009.1/2014)

Coerenze: il tutto in circondario con: cortile comune, mappale 317 sub.2, mappale 317 sub.6, ragione Poggi o successi, ragioni Maffini o successi, ragioni Consorzio agrario, ragione Belli salvo altri o come meglio in fatto

la particella 316 risulta graffata ai beni individuati con il mappale 186 sub.2 e 317 sub.7

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio
biblioteca

nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso 

esposizione:

scarso 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

molto scarso 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le principali caratteristiche tecniche di finitura dell'edificio rustico (terzo corpo di fabbricato) sono:

- tramezzature divisorie: in laterizi forati intonacato in degrado
- i pavimenti e rivestimenti: non presenti all'infuori di un locale pavimentato con piastrelle di graniglia e rivestito con piastrelle di maiolica bianca
- i serramenti esterni: telai ed ante in ferro e specchiature con vetri singoli
- tapparelle: assenti
- porte esterne: ante in tavolame di legno
- impianto elettrico: non presente

- impianto di riscaldamento: non presente

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra: rustico composto da tre vani (due ripostigli e una lavanderia): misure lorde come da scheda planimetrica allegata (scheda 3 di 3 -LOTTO1)	57,20	x	100 %	=	57,20
piano primo: sottotetto aperto (fienile)	57,20	x	25 %	=	14,30
Totale:	114,40				71,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio di stima.

Per la determinazione della superficie dell'u.i.u. in oggetto si è proceduto al rilievo delle misure del rustico, prendendo a riferimento la planimetria catastale.

Dopo circostanziato rilievo in loco dei vani principali per la verifica della conformità dello stato costruito con quello denunciato al Catasto, si è calcolata la superficie commerciale con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa e precisamente:

- La superficie lorda dei vani utili comprensiva dei muri esterni e per ½ quelli a confine con altrui proprietà o con fabbricati aventi una diversa destinazione.
- La superficie del vano sottotetto, occupante la zona soprastante i locali del piano terra è stata contabilizzata al 25% dell'effettiva superficie (come indicato nella planimetria allegata LOTTO 1- scheda 3 di 3)

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo (per valore unitario al mq. di superficie commerciale). Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato, che in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene. A tal proposito, per comparazione, lo scrivente si riferisce a recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari locali riportanti la vendita di beni immobili per analoghe caratteristiche e per raffronto con l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, quotazioni semestre 2° del 2022. BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA ENTRATE (OMI) Risultato interrogazione: Anno 2022- Semestre 2 Provincia: PIACENZA Comune: VILLANOVA SULL'ARDA Fascia/zona: Centrale/ Centro storico tutto il paese- Codice zona OMI: B1 Tipologia prevalente: Destinazione: RESIDENZIALE Tipologia: **MAGAZZINI** Stato

conservativo NORMALE - Valore Mercato (€/mq) min-max : 410-500 Valori Locazione (€/mq x mese) min-max: 1,7 -2,1. La valutazione dell'immobile sottoposto a esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato", che verrà opportunamente abbattuto forfettariamente del 10% al fine di tenere conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, nonché della profonda crisi che sta attraversando il mercato immobiliare in generale e, in particolare, per quanto concerne il settore edilizio del commercio di cui è presente una grande offerta di beni "disponibili alla vendita" alla quale è contrapposta una richiesta del tutto ridotta e in costante calo.

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- tipologia del fabbricato: rustico intercluso nella proprietà e pertanto non utilizzabile se non abbinato al deposito di cui al precedente punto
- ubicazione: contesto urbanistico della città consolidata (centro storico del paese) in un quartiere a prevalente destinazione residenziale; pertanto la sua funzione è subordinata all'utilizzo di deposito
- grado di finitura dell'epoca di costruzione: l'immobile è al rustico in quanto costruito per tale funzione; può essere destinata alla sola funzione di deposito
- stato di conservazione generale: scarso nel suo complesso
- situazione di perdurante crisi del mercato immobiliare, con molteplice offerta dei beni alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,50 x 150,00 = **10.725,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.725,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.725,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Villanova sull'Arda, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	bar	144,24	30,56	131.096,25	131.096,25
B	appartamento	161,44	0,00	72.648,00	72.648,00
C	rustico	71,50	0,00	10.725,00	10.725,00
				214.469,25 €	214.469,25 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 21.446,93
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 7.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 186.022,33

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:	€. 18.602,23
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 364,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 2.056,09
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a VILLANOVA SULL'ARDA via Repubblica (già via Roma) 8, della superficie commerciale di **62,21** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il negozio, censito al foglio 19 mappale 143 sub.6, è ubicato al piano terra del primo corpo di fabbricato prospettante su via Repubblica ed ha accesso autonomo e indipendente da tale via al n.c.8.

Il predetto corpo di fabbricato è composto da due piani fuori terra (terra e primo) ed è costituito nel suo complesso da n.4 u.i.u. con relative pertinenze e area cortilizia comune.

Il negozio è composto da un vano fronte strada con bussola d'ingresso sulla via Repubblica, dotato di vetrata e cancello in ferro a due ante di sicurezza antintrusione, da un secondo vano disimpegno in diretta comunicazione con l'antistante locale mediante porta di separazione in legno laccato bianco che conduce sulla parte destra alla scala di pertinenza del magazzino situato al piano primo, a servizio del negozio, ed a sinistra al corridoio che sfocia nel cortile comune.

Al piano terra è presente oltre alla vetrina d'ingresso, una finestra per il vano negozio ed una finestra per il vano disimpegno.

L'altezza utile interna del negozio è 2.75.

Dalla scala interna sita nel vano disimpegno si accede al piano superiore censito al foglio 19 mappale 143 sub. 7 destinato a deposito/magazzino quale accessorio del negozio.

Al piano primo si trovano tre vani oltre al vano di sbarco della scala ed un servizio igienico dotato di finestra.

Ciascun locale del deposito è dotato di finestra parte con affaccio sul cortile interno e parte su cortile confinante con altrui proprietà.

Il soffitto è inclinato per la parte Nord (vani indicato con la numerazione 1 e 2 nella scheda 2 di 2 -LOTTO 2) con un'altezza variabile da min. 2.27 a 2.94m; per la restante parte (a copertura dei vani 3 e 4) esiste un solaio piano (sottotetto non accessibile) avente altezza h=2.80

Si precisa che la porzione di solaio a tetto inclinato è coperto con lastre di fibrocemento amianto, mentre la parte con solaio di sottotetto risulta essere coperta con coppi in laterizio in quanto costituisce la copertura a due falde del corpo originale di fabbricato.

L'immobile risulta occupato secondo contratto di locazione in essere e in buono stato di conservazione per entrambi i piani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 143 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 47 mq, rendita 623,83 Euro, indirizzo catastale: VIA REPUBBLICA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 28/10/1991 in atti dal 12/08/1999 PROG.FIN 98/99 (n. 1475.2/1991) Notifica in corso con protocollo n. 13375 del 05/10/1999 Coerenze: il tutto in circondario con: via Roma, ragione Poggi o successi, cortile comune, mappale 143 sub.2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1987.

A.1 deposito commerciale, composto da tre vani più servizio igienico, identificato con il numero 6-7-8-9-10 della scheda 2 di 2 -LOTTO 2.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 143 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 56 mq, indirizzo catastale: VIA REPUBBLICA , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 28/10/1991 in atti dal 12/08/1999 PROG.FIN 98/99 (n. 1475.2/1991) Notifica in corso con protocollo n. 13375 del 05/10/1999
Coerenze: il tutto in circondario con: mappale 143 sub.6, ragione Poggi o successi, cortile comune, mappale 143 sub.4

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,21 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	45,32 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.082,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00
Data della valutazione:	17/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/09/2020, con scadenza il 31/08/2026, registrato il 03/11/2020 a Cremona ai nn. 4205/3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di EURO 10.800 annuale.

Il contratto di locazione riguarda l'immobile negozio al piano terra e il magazzino al piano primo come meglio descritti ai punti A e A.1 del LOTTO 2

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.*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si elencano tutti i titoli edilizi registrati presso l'archivio comunale desunti dall'accesso ai documenti amministrativi eseguiti in data 01/09/2023 e in data 19/09/2023 relativi agli immobili di cui al LOTTO 2 ubicati in Villanova via Repubblica n.8

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. C.E. n.8 del 15/04/1987, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIPRISTINO DI FABBRICATO ESISTENTE CON VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DI UN LOCALE AL PIANO TERRA AD USO COMMERCIALE, presentata il 28/02/1987, rilasciata il 15/04/1987 con il n. 8/87 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente vigente, in forza di delibera Delibera n° 3 del 15/03/2012 del Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona Ambiti totalmente edificati . Norme tecniche di attuazione ed indici: RUE (Parte urbanistica Art. 10.3.1)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esiste il certificato di agibilità del negozio (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di richiesta di segnalazione certificata di agibilità (art.24 del T.U.E.) con gli allegati obbligatori

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione della segnalazione certificata di agibilità: oneri complessivi stimati senza opere di adeguamento da verificare previa ispezione accurata della parte impiantistica e dei requisiti cogenti in termini di contenimento di consumi energetici: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60GG

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VILLANOVA SULL'ARDA VIA REPUBBLICA (GIÀ VIA ROMA) 8

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a VILLANOVA SULL'ARDA via Repubblica (già via Roma) 8, della superficie commerciale di **62,21** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il negozio, censito al foglio 19 mappale 143 sub.6, è ubicato al piano terra del primo corpo di fabbricato prospettante su via Repubblica ed ha accesso autonomo e indipendente da tale via al n.c.8.

Il predetto corpo di fabbricato è composto da due piani fuori terra (terra e primo) ed è costituito nel suo complesso da n.4 u.i.u. con relative pertinenze e area cortilizia comune.

Il negozio è composto da un vano fronte strada con bussola d'ingresso sulla via Repubblica, dotato di vetrata e cancello in ferro a due ante di sicurezza antintrusione, da un secondo vano disimpegno in diretta comunicazione con l'antistante locale mediante porta di separazione in legno laccato bianco che conduce sulla parte destra alla scala di pertinenza del magazzino situato al piano primo, a servizio del negozio, ed a sinistra al corridoio che sfocia nel cortile comune.

Al piano terra è presente oltre alla vetrina d'ingresso, una finestra per il vano negozio ed una finestra per il vano disimpegno.

L'altezza utile interna del negozio è 2.75.

Dalla scala interna sita nel vano disimpegno si accede al piano superiore censito al foglio 19 mappale 143 sub. 7 destinato a deposito/magazzino quale accessorio del negozio.

Al piano primo si trovano tre vani oltre al vano di sbarco della scala ed un servizio igienico dotato di finestra.

Ciascun locale del deposito è dotato di finestra parte con affaccio sul cortile interno e parte su cortile confinante con altrui proprietà.

Il soffitto è inclinato per la parte Nord (vani indicato con la numerazione 1 e 2 nella scheda 2 di 2 -LOTTO 2) con un'altezza variabile da min. 2.27 a 2.94m; per la restante parte (a copertura dei vani 3 e 4) esiste un solaio piano (sottotetto non accessibile) avente altezza h=2.80

Si precisa che la porzione di solaio a tetto inclinato è coperto con lastre di fibrocemento amianto, mentre la parte con solaio di sottotetto risulta essere coperta con coppi in laterizio in quanto costituisce la copertura a due falde del corpo originale di fabbricato.

L'immobile risulta occupato secondo contratto di locazione in essere e in buono stato di conservazione per entrambi i piani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 143 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 47 mq, rendita 623,83 Euro, indirizzo catastale: VIA REPUBBLICA , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 28/10/1991 in atti dal 12/08/1999 PROG.FIN 98/99 (n. 1475.2/1991) Notifica in corso con protocollo n. 13375 del 05/10/1999
Coerenze: il tutto in circondario con: via Roma, ragione Poggi o successi, cortile comune, mappale 143 sub.2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, 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:

Le principali caratteristiche tecniche di finitura del negozio sono:

- tramezzature divisorie: in laterizi forati intonacate e tinteggiate con idropittura
- i pavimenti e rivestimenti: in gres porcellanato
- i serramenti esterni: telai ed ante in pvc e specchiature con vetri doppi tipo termopan
- tapparelle: avvolgibili in pvc
- porte interne: in legno laccato bianco per il bagno di servizio e per la separazione tra negozio e disimpegno del vano scala.
- impianto elettrico: eseguito parte con tubazioni sottotraccia e parte con tubazioni a vista in canaletta di pvc.
- impianto di riscaldamento: risultano presenti corpi scaldanti autonomi funzionanti a gas (stufe termoventilate Fondital modello Gazzella 4000).
- Impianto di raffrescamento: non presente

Si precisa che non è stata condotta alcuna verifica sugli impianti esistenti (elettrico/gas-riscaldamento) in quanto non richiesta nell'incarico ricevuto.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra: misure lorde come indicate nella scheda planimetrica 1 di 2 -LOTTO 2 - vani 1-2-3-4-5	62,21	x	100 %	=	62,21
Totale:	62,21				62,21

ACCESSORI:

deposito commerciale, composto da tre vani più servizio igienico, identificato con il numero 6-7-8-9-10 della scheda 2 di 2 -LOTTO 2.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 143 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 56 mq, indirizzo catastale: VIA REPUBBLICA , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 28/10/1991 in atti dal 12/08/1999 PROG.FIN 98/99 (n. 1475.2/1991) Notifica in corso con protocollo n. 13375 del 05/10/1999
- Coerenze: il tutto in circondario con: mappale 143 sub.6, ragione Poggi o successi, cortile

comune, mappale 143 sub.4

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano primo: deposito misure lorde come da scheda planimetrica 2 di 2 - LOTTO 2- vani 6-7--8-9-10	90,64	x	50 %	=	45,32
Totale:	90,64				45,32

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio di stima.

Per la determinazione della superficie dell'u.i.u. in oggetto si è proceduto al rilievo delle misure del negozio con magazzino, prendendo a riferimento la planimetria catastale e quella allegata all'ultima pratica edilizia presentata (Conc. Ed. onerosa nr.8/1987 del 15/04/1987 per ristrutturazione del locale, con cambio di destinazione d'uso a firma del tecnico incaricato [REDACTED]).

Dopo circostanziato rilievo in loco dei vani principali e relative pertinenze per la verifica della conformità dello stato costruito con quello denunciato al Catasto, si è calcolata la superficie commerciale con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa e precisamente:

- La superficie lorda dei vani utili comprensiva dei muri esterni e per ½ quelli a confine con altrui proprietà o con fabbricati aventi una diversa destinazione. (quali indicati nella planimetria allegata LOTTO 2- scheda 1 di 2 con i n.ri 1-2-3-4-5)
- La superficie dei locali magazzino al piano primo, è stata contabilizzata al 50% dell'effettiva superficie (come indicati nella planimetria allegata LOTTO 2- scheda 2 di 2 con i n.ri 6-7-8-9-10)
- Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo (per valore unitario al mq. di superficie commerciale). Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato, che in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene. A tal proposito, per comparazione, lo scrivente si riferisce a recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari locali riportanti la vendita di beni immobili per analoghe caratteristiche e per raffronto con l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, quotazioni semestre 2° del 2023. BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA ENTRATE (OMI) Risultato interrogazione: Anno 2022- Semestre 2 Provincia: PIACENZA Comune: VILLANOVA SULL'ARDA Fascia/zona: Centrale/ Centro storico tutto il paese- Codice zona OMI: B1 Tipologia prevalente: Destinazione: RESIDENZIALE Tipologia: **NEGOZI** Stato conservativo NORMALE - Valore Mercato (€/mq) min-max : 820-1000 Valori Locazione (€/mq x mese) min-max: 4,5 -5,5. La valutazione dell'immobile sottoposto a esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato", che verrà opportunamente abbattuto forfettariamente del 10% al fine di tenere conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della

vendita, nonché della profonda crisi che sta attraversando il mercato immobiliare in generale e, in particolare, per quanto concerne il settore edilizio residenziale/abitativo in condominio, di cui è presente una grande offerta di beni “disponibili alla vendita” alla quale è contrapposta una richiesta del tutto ridotta e in costante calo.

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- tipologia del fabbricato principale -misto abitativo- commerciale di vicinato di tipo normale
- ubicazione: contesto urbanistico della città consolidata (centro storico del paese) in un quartiere a prevalente destinazione residenziale
- grado di finitura in linea con la tipologia dell’immobile e dell’epoca di costruzione
- stato di conservazione generale: nella media del fabbricato nel suo complesso e del negozio oggetto di esecuzione
- situazione di perdurante crisi del mercato immobiliare, con molteplice offerta dei beni alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	62,21	x	750,00	=	46.657,50
Valore superficie accessori:	45,32	x	750,00	=	33.990,00
					80.647,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 80.647,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 80.647,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Villanova sull'Arda, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell’immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l’esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l’immobile e la categoria dell’immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	62,21	45,32	80.647,50	80.647,50
				80.647,50 €	80.647,50 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 8.064,75
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.082,75

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:	€. 6.908,28
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 364,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 1.810,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00

data 17/10/2023

il tecnico incaricato
Ing.Enrico Cammi