



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

191/2018

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

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Antonino Fazio

CUSTODE:

Avv. Otto Taini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/02/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LUIGI GORRA

CF:GRR LGU43R27F8850

con studio in PIACENZA (PC) via Marzabotto,24

telefono: 0523613264

fax: 0523613264

email: g.luigigorra@alice.it

PEC: luigigorra@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 191/2018

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

A capannone artigianale a GROPPARELLO LOCALITA' CERINI snc, frazione SARIANO, della superficie commerciale di **502,77** mq per la quota di:

- 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

A -Capannone artigianale prefabbricato sito nel Comune di Gropparello (PC) frazione di Sariano località Cerini cv. 16 , di mq.502,77 di superficie commerciale totale. porzione ricavata dal frazionamento di un complesso più ampio con le stesse caratteristiche.

- L'immobile è adibito all'attività di restauro di serramneti di proprietà della ditta "SC.SR." ed è inserito all'interno di un complesso edificato negli anni '70 del secolo scorso.L'edificio è costruito in prefabbricato industriale in cls precompresso è formato da travi e pilastri dotati di mensole per installazione di carroponete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di Hm= ml. 8,45. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 884 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0 mq, rendita 2.055,50 Euro, indirizzo catastale: Comune di Gropparello (Piacenza) Frazione di Sariano Località Cerini , n. 16, piano: piano T, intestato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED], derivante da Atto di acquisto

Coerenze: Il bene di cui sopra e l'area scoperta confinano in unico corpo del medesimo mappale 884 sub3 e Torrente Vezzeno ; del medesimo mappale 884, del mappale 883 del foglio 2 salvo altri derivati. Tali derivanti dai mappali 428 sub 3 - 429 sub 3 (graffati) ; 428 sub 4- 429 sub 4 (graffati) e 429 sub 5 del foglio 2 , giusta la variazione del 16 giugno 2000 n. 1493.1/2000 , prot. n. 56887, a loro volta derivanti dai mappali 428 sub 1 - 429 sub 1 (fra loro graffati) e 429 sub 2 , giusta la variazione del 14 ottobre 1992 n. 1482.1/1992 . Si precisa che l'area di pertinenza risulta altresì censita quale porzione non frazionabile al Catasto Terreni di Gropparello al foglio 2 , mappale 884 ente urbano di mq. 1700.

[REDACTED], codice fiscale: [REDACTED] il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma di disporre di beni personali in quanto acquistati nell'esercizio di impresa ex art. 178 c.c. , di essere titolare ed unico proprietario della ditta individuale denominata "SE.SC. di [REDACTED] corrente in [REDACTED]. Codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Piacenza : S [REDACTED] R.E.A. n. PQ43049 Partita IVA n. 01210540330.

- foglio 2 particella 884 (catasto terreni), superficie 1700, indirizzo catastale: COMUNE DI GROPPARELLO FRAZIONE DI SARIANO LOCALITA' CERINI, piano: TERRA, intestato a [REDACTED], derivante da ATTO DI ACQUISTO
- Coerenze: Il bene di cui sopra e l'area scoperta confinano in unico corpo del medesimo mappale 884 sub3 e Torrente Vezzeno ; del medesimo mappale 884, del mappale 883 del foglio 2 salvo altri derivati. Tali derivanti dai mappali 428 sub 3 - 429 sub 3 (graffati) ; 428 sub 4- 429 sub 4 (graffati) e 429 sub 5 del foglio 2 , giusta la variazione del 16 giugno 2000 n.



1493.1/2000 , prot. n. 56887, a loro volta derivanti dai mappali 428 sub 1 - 429 sub 1 (fra loro graffati) e 429 sub 2 , giusta la variazione del 14 ottobre 1992 n. 1482.1/1992 . Si precisa che l'area di pertinenza risulta altresì censita quale porzione non frazionabile al Catasto Terreni di Gropparello al foglio 2 , mappale 884 ente urbano di mq. 1700.

SI PRECISA CHE L'AREA RESIDUA DI EFFETTIVA DISPONIBILITA' , CHE DAL CATASTO NON RISULTA FRAZIONATA , CLASSIFICATA : ENTE URBANO NON FRAZIONABILE, HA UNA SUPERFICIE DI MQ. 129,38.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

A.1 altro terreno, composto da area di effettiva disponibilità esclusiva, sviluppa una superficie commerciale di **32,35** Mq, identificato con il numero foglio 2 mappale 884.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	502,77 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	32,35 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 338.640,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 320.000,00
Data della valutazione:	11/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] [REDACTED] in qualità di proprietario.

Il Giudice responsabile del procedimento Dott. Antonino Fazio, su istanza presentata dall'Avv. Monica Cobianchi, ha concesso all'Esecutato in data 07/01/2020, autorizzazione a permanere nell'immobile per la prosecuzione dell'attività lavorativa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I beni pignorati non sono gravati da usi civici.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune GROPPARELLO identificata al NON PRESENTE (CABINA ELETRICA) della superficie di MQ. 15,00 CIRCA, stipulato il 14/12/1973 a firma di NOTAIO DEL GIUDICE ai nn. 26251 di repertorio, registrato il 12/07/1974 a NOTAIO MALAGUTI ai nn. 21804/12676, trascritto il 07/08/1974 a PIACENZA ai nn. 6344/5462, a favore di ENEL, contro LA PROPRIETA' DELL'INTERO COMPENDIO, derivante da SERVITU' USO A FAVORE DI ENEL

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/12/2008 a firma di NOTAIO M.B. PANCERA ai nn. 1706/656 di repertorio, iscritta il 29/12/2008 a PIACENZA ai nn. RP 3594-RG 20957, a favore di BANCA DI PIACENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 252.000,00.

Importo capitale: 168.000,00.

Durata ipoteca: DECENNALE

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/02/2015 a firma di GIUDICE DI PACE ai nn. 680 di repertorio, iscritta il 04/03/2016 a PIACENZA ai nn. 3042/331, a favore di BOZZINI FABBRO-LATTONIERE IN GROPPARELLO, contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL GIUDICE DI PACE DI PIACENZA.

Importo ipoteca: 6.000,00.

Importo capitale: 2.238,50

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/01/2017 a firma di GIUDICE DI PACE ai nn. 69/2017 di repertorio, iscritta il 23/05/2017 a PIACENZA ai nn. 6304/866, a favore di IDEE srl con sede in FERRARA, contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL GIUDICE DI PACE DI FERRARA.

Importo ipoteca: 4.300,00.

Importo capitale: 1.404,71

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/09/2017 a firma di GIUDICE DI PACE ai nn. 937/2017 di repertorio, iscritta il 23/10/2017 a PIACENZA ai nn. 13210/1873, a favore di IDEE srl con sede in FERRARA, contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL GIUDICE DI PACE DI FERRARA.

Importo ipoteca: 4.500,00.

Importo capitale: 1.427,28

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/02/2018 a firma di GIUDICE DI PACE ai nn. 144/2018 di repertorio, iscritta il 26/02/2018 a PIACENZA ai nn. 2410/302, a favore di IDEE srl con sede in FERRARA, contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DA GIUDICE DI PACE DI FERRARA.

Importo ipoteca: 12.200,00.

Importo capitale: 8.223,47

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/10/2018 a firma di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 1219/8518 di repertorio, iscritta il 17/10/2018 a PIACENZA ai nn. 1433/2002, a favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE IN ROMA, contro [REDACTED] derivante da IPOTECA ESATTORIALE EMESSA DA AGENZIA ENTRATE DI ROMA.

Importo ipoteca: 81.081,66.

Importo capitale: 40.540,83

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO DI PIGNORAMNETO IMMOBILIARE, stipulata il 26/06/2018 a firma di AVV. FONTANA, a favore di BANCA DI PIACENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI C.F e P.I.: 00144060332, contro [REDACTED] C.F. [REDACTED] derivante da PIGNORAMENTO AVVOCATO LUCIA FONTANA [REDACTED].

DERIVANTE DA ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 31/07/2018 PER L'IMPORTO DI € 82.784,86



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:

NON ESISTONO ONERI CONDOMINIALI TRATTANDOSI DI FABBRICATO DA TERRA A CIELO , NE' E' DATO CONOSCERE L'ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE SOLO REGISTRATI.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento non risultano trascritti titoli di godimento , diritti di abitazione del coniuge superstite ex art.540 2° comma , vincoli di inedificabilità, vincoli di carattere storico-artistico , domande giudiziali , atti di asservimento urbanistico ,cessioni di cubatura , diritti di prelazione nè altri pesi o limitazioni d'uso , oneri reali , obbligazioni propter rem ,servitù ,diritto di uso e abitazione ulteriori rispetto a quelle già indicate.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/07/2000), con atto stipulato il 29/07/2000 a firma di NOTAIO TOSCANI ai nn. 1133363/22646 di repertorio, trascritto il 02/08/2000 a PIACENZA ai nn. 8848/6468.

Il titolo è riferito solamente a ACQUISTO DI PORZIONE DI CAPANNONE ARTIGIANALE PER IL RESTAURO DI SERRAMENTI

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI ACQUISTO (fino al 31/05/1997), con atto stipulato il 30/05/1997 a firma di NOTAIO UGOLOTTI ai nn. 42844/2863 di repertorio, trascritto il 31/05/1997 a PIACENZA ai nn. 6719/5462

██████████ , in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/05/1997 fino al 29/07/2000), con atto stipulato il 30/05/1997 a firma di NOTAIO UGOLOTTI ai nn. 42844/2863 di repertorio, trascritto il 31/05/1997 a PIACENZA ai nn. 6719/5462.

Il titolo è riferito solamente a ATTO DI ACQUISTO DI MAGGIOR CONSISTENZA DALLA



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle indagini effettuate in data 17/01/2020, nell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Gropparello, è stato possibile risalire alla data di rilascio della licenza edilizia 20/06/1971 senza numero di licenza ,così come risulta nell'atto di cessione di azienda allegato alla richiesta di concessione edilizia Comune di Gropparello n. 64/93 pratica non collegata all'immobile in oggetto.

Si precisa che la relazione preliminare del Notaio Dott. Giuseppe Rocca cita testualmente l'atto di provenienza del Notaio Dott. Massimo Toscani che recita come segue:

"La parte venditrice precisa inoltre e la parte acquirente ne prende atto che la porzione di area nuda , qui compravenduta , posta tra il capannone ed il torrente Vezeno , è gravata da servitù di passaggio pedonale e carroia, nonché di attraversamento ,con tubazioni interrato ed aeree , esistenti e future, di ogni servizio a favore dei beni censiti con i mappali 884 sub1,885,883,886 sub2, 886 sub3 ,886 sub 4, nonché a favore delle ragioni [REDACTED] poste a sud dell'area in oggetto.

A loro volta, le ragioni qui compravendute godono di servitù attive , passaggio pedonale e carroia nonché di attraversamento,con tubazioni interrato ed aeree , esistenti e future, di ogni servizio a carico dei beni mappali 884 sub1,885,883,886 sub2, 886 sub3 ,886 sub 4 e 669 , in particolare l'accesso dalla e sulla strada provinciale, lo scarico avviene attraverso le aree scoperte di pertinenza dei mappali 886 sub 2 - sub 3 - sub 4 de foglio 2."

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **non noto** e successive varianti, intestata a [REDACTED] con sede in Gropparello, per lavori di nuova costruzione, rilasciata il 20/06/1971.

Non si conosce il n. di protocollo del rilascio della licenza e non sono presenti nè il certificato di collaudo nè il permesso di agibilità dell'intero complesso.

VARIANTE N. **2702** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione , rilasciata il 18/01/1980

Variante N. **2717**, intestata [REDACTED] per lavori di costruzione, rilasciata il 26/03/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERE COMUNALI DI ADEGUAMENTO N. 8 del 17 MARZO 2007 e N. 1 del 2 APRILE 2011, l'immobile ricade in zona INDUSTRIALI-ARTIGIANALI SATURE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme tecniche d'attuazione. Art. 42 -ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI ESISTENTI SATURE Tali zone sono interessate da attività industriali o artigianali all'interno degli insediamenti residenziali o da attività produttive non utilizzate. In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto delle destinazioni d'uso preesistenti e/o di cui ai punti a), b),c) ed f) del precedente art. 40, con le seguenti categorie d'intervento ammesse:•manutenzione straordinaria;•ristrutturazione edilizia e/o demolizione e ricostruzione senza aumento del volume v.p.p. (V.v.p.p.) e delle altezze massime preesistenti. Negli interventi di ristrutturazione e/o di demolizione e ricostruzione dovranno essere rispettati i valori degli spazi privati di parcheggio previsti dal successivo art.74 e relativa tabella.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

IN ALTERNATIVA AL MANCATO RILASCIO DEL PERMESSO IN SANATORIA, IL COSTO PRESUMIBILE PER IL RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ,COMPRESI SMALTIMENTO ED OPERE DI MESSA IN PRISTINO:VALUTAZIONE APPROSSIMATIVA:€ 3.000,00



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: COSTRUZIONE DI UN VOLUME PREFABBRICATO IN PANNELLI DI LAMIERA ISOLATI CON SCHIUMA POLIURETANICA ADIBITO AD UFFICIO (normativa di riferimento: REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SANATORIA E/O DEMOLIZIONE E RIPRISTINO

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

Costi di regolarizzazione:

- SANATORIA COMPRESI ONERI COMUNALI SPESE COLLAUDO VALUTATI APPROSSIMATIVAMENTE: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: TRE MESI.

Il costo si valuta presumibilmente comprensivo di tutti gli oneri alla data della perizia



IL CONTORNO ROSSO EVIDENZA IL VOLUME AGGIUNTO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRESENTA DI LASTRE IN FIBRO-AMIANTO NELLA COPERTURA (normativa di riferimento: LEGGE N. 257 del 12/03/1992)

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

Costi di regolarizzazione:

- RISANAMENTO: COMPRESI ONERI COMUNALI ,SPESE COLLAUDO ,VALUTATI



APPROSSIMATIVAMENTE ED ALTRI ONERI STIMA APPROSSIMATIVA: €25.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG.

Questa situazione è riferita solamente a STATO DI MANUTENZIONE DELLA COPERTURA PER LA PARTE DI PROPRIETA'.

SI STIMA CHE NEL CASO D'INTERVENTO SI DEBBA COMPNDERE TUTTA LA COPERTURA COMPRESSE LE PARTI DI ALTRA PROPRIETA' CONFINANTE.



VISTA DALL'ALTO DELLA COPERTURA IN FIBRO-AMIANTO

BENI IN GROPPARELLO LOCALITA' CERINI SNC, FRAZIONE SARIANO

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a GROPPARELLO LOCALITA' CERINI snc, frazione SARIANO, della superficie commerciale di **502,77** mq per la quota di:

- 100/100 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

A -Capannone artigianale prefabbricato sito nel Comune di Gropparello (PC) frazione di Sariano località Cerini cv. 16 , di mq.502,77 di superficie commerciale totale. porzione ricavata dal frazionamento di un complesso più ampio con le stesse caratteristiche.

- L'immobile è adibito all'attività di restauro di serramneti di proprietà della ditta "SC.SR." ed è inserito all'interno di un complesso edificato negli anni '70 del secolo scorso.L'edificio è costruito in prefabbricato industriale in cls precompresso è formato da travi e pilastri dotati di mensole per installazione di carroponete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di Hm= ml. 8,45.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 884 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0 mq, rendita 2.055,50 Euro, indirizzo catastale: Comune di Gropparello (Piacenza) Frazione di Sariano Località Cerini , n. 16, piano: piano T, intestato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED], derivante da Atto di acquisto

Coerenze: Il bene di cui sopra e l'area scoperta confinano in unico corpo del medesimo mappale 884 sub3 e Torrente Vezzeno ; del medesimo mappale 884, del mappale 883 del



foglio 2 salvo altri derivati. Tali derivanti dai mappali 428 sub 3 - 429 sub 3 (graffati) ; 428 sub 4- 429 sub 4 (graffati) e 429 sub 5 del foglio 2 , giusta la variazione del 16 giugno 2000 n. 1493.1/2000 , prot. n. 56887, a loro volta derivanti dai mappali 428 sub 1 - 429 sub 1 (fra loro graffiati) e 429 sub 2 , giusta la variazione del 14 ottobre 1992 n. 1482.1/1992 . Si precisa che l'area di pertinenza risulta altresì censita quale porzione non frazionabile al Catasto Terreni di Gropparello al foglio 2 , mappale 884 ente urbano di mq. 1700.

██████████, residente a Gropparello (PC), frazione Sariano Strada Provinciale n. 46, codice fiscale: S ██████████ il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma di disporre di beni personali in quanto acquistati nell'esercizio di impresa ex art. 178 c.c. , di essere titolare ed unico proprietario della ditta individuale denominata "SE.SC. di ██████████ corrente in Gropparello (PC) frazione Sariano Località Cerini n. 16. Codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Piacenza : S ██████████ R.E.A. n. PQ43049 Partita IVA n. 01210540330.

- foglio 2 particella 884 (catasto terreni), superficie 1700, indirizzo catastale: COMUNE DI GROPPARELLO FRAZIONE DI SARIANO LOCALITA' CERINI, piano: TERRA, intestato a ██████████ C.F.: S ██████████, derivante da ATTO DI ACQUISTO

Coerenze: Il bene di cui sopra e l'area scoperta confinano in unico corpo del medesimo mappale 884 sub3 e Torrente Vezzeno ; del medesimo mappale 884, del mappale 883 del foglio 2 salvo altri derivati. Tali derivanti dai mappali 428 sub 3 - 429 sub 3 (graffati) ; 428 sub 4- 429 sub 4 (graffati) e 429 sub 5 del foglio 2 , giusta la variazione del 16 giugno 2000 n. 1493.1/2000 , prot. n. 56887, a loro volta derivanti dai mappali 428 sub 1 - 429 sub 1 (fra loro graffiati) e 429 sub 2 , giusta la variazione del 14 ottobre 1992 n. 1482.1/1992 . Si precisa che l'area di pertinenza risulta altresì censita quale porzione non frazionabile al Catasto Terreni di Gropparello al foglio 2 , mappale 884 ente urbano di mq. 1700.

SI PRECISA CHE L'AREA RESIDUA DI EFFETTIVA DISPONIBILITA' , CHE DAL CATASTO NON RISULTA FRAZIONATA , CLASSIFICATA : ENTE URBANO NON FRAZIONABILE, HA UNA SUPERFICIE DI MQ. 129,38.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



vista aerea dell'intero compendio la parte in rosso comprende l'immobile stimato



ingresso della ditta "██████████"





strada di accesso dalla provinciale



vista del corpo ingresso e ufficio



Zona II:
Zona artigianale industriale attività ufficio (art. 42)
Zona artigianale industriale di completamento (art. 43)
Zona di eccellenza per artigianato e attività (art. 44)
Zona per attività artigianale di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli (art. 45)
Zona di eccellenza per turismo artigianato, vendita di prodotti (art. 46)
Zona per attrezzature tecnologiche (art. 48)

ESTRATTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI GROPPARELLO (PC) TAV. 16

Estratto del Piano Regolatore del Comune di Gropparello

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono PIACENZA ; CREMONA ; FIDENZA ; FIORENZUOLA D'ARDA ; CARPANETO ; S.GIORGIO PIACENTINO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CASTELLO MEDIEVALE



DI GROPPARELLO; VELLEJA ROMANA; PARCO PROVINCIALE.



Veduta aerea dell'antiquarium



Castello medievale di Gropparello



Chiesetta del Parco Provinciale

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 KM.

ferrovia distante 10 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso avviene dalla strada Provinciale n. 10 che da Carpaneto sale verso Gropparello , svoltando a sinistra si percorrono 100 metri di una strada di servizio in ghiaia della larghezza di cinque metri circa . Il fronte dell'ingresso affaccia sul corso del torrente Vezzeno le cui rive sono delimitate da una cortina di alti arbusti.L' area antistante di competenza esclusiva ,seppur gravata di servitù di



passaggio, ha un'estensione circa 130 mq. All'ingresso a sinistra si trova un servizio igienico, mentre a destra in un corpo aggiunto costruito in pannelli "sandwich" in lamiera preverniciata e resina poliuretana estrusa dello spessore di 80 mm., vi è collocato un ufficio di altezza interna di ml. 2,60.

Tutto il complesso artigianale fruisce di corrente elettrica erogata da una cabina di proprietà comune, pertanto l'immobile risulta dotato di impianto elettrico sia di 380 volt che di 220 volt.

Il capannone è realizzato con pilastri prefabbricati di calcestruzzo armato con mensole per carroponte, travi di banchina e travi di copertura in calcestruzzo precompresso del tipo a capriate e pannelli piani in cls precompresso, nella copertura sono inseriti alcuni elementi traslucidi d'illuminazione zentitale, il manto esterno del tetto è rivestito con lastre di fibroamianto (eternit).

I tamponamenti esterni sono formati da pannelli orizzontali in calcestruzzo con finitura liscia, le tramezzature laterali sono rispettivamente: in blocchi cavi di cemento granulare faccia a vista da cm. 20x25x30 a sinistra dell'ingresso, la parete divisoria di destra è costituita da pannelli lisci sovrapposti in cls di ml. 4,50x1,00x0,12 circa, mentre la parete di fondo è realizzata con blocchi di laterizio di 25x20x38 cm. sempre faccia a vista. Ad un'altezza di circa quattro metri, tutto il perimetro dell'intero edificio, presenta ampie finestrate continue di ml. 5x2 circa divise in riquadri, nelle pareti frontali su unico ordine, mentre su quelle laterali sono in doppio ordine sovrapposto. I serramenti Hanno il telaio in ferro profilato con vetratura retinata o semplice, alcuni riquadri delle finestre sono apribili a vasistas.

La pavimentazione interna del laboratorio è costituita da getto di calcestruzzo liscio con finitura rinforzata in spolvero di fibre minerali ad alta resistenza al calpestio. La superficie complessiva è di mq. 502,77 circa di cui: laboratorio mq. 445,50; ingresso e servizio mq. 33,75; ufficio mq. 23,52. non si conosce il produttore dei componenti prefabbricati si presume prodotto da RDB industria molto presente nel territorio. Lo stato di manutenzione risulta mediocre specialmente in riferimento alle finiture ad esclusione della pavimentazione che risulta in buon stato manutentivo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ghiaia. Semplice fondo di ghiaietto compattato senza sistema di raccolta dell'acqua meteorica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento. Battuto di cemento rinforzato con fibre minerali	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in ferro, gli accessori presenti sono: senza maniglione antipánico	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> finestrate a nastro realizzati in ferro e vetro. Alcuni riquadri sono apribili ad anta	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in fibrocemento con coibentazione in non rilevata	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> esterno in canalina, la tensione è di 220V-380V conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> in fossa di decantazione la rete di smaltimento è realizzata in tubo di cemento diametro mm. 40 conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> interrato addotto dalla rete municipale con alimentazione in addotto dalla rete municipale, la rete di distribuzione è realizzata in rete interna in tubo di acciaio conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ventilazione:</i> condotto di ventilazione conformità: non rilevabile. Si tratta di impianto di	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



estrazione dei vapori di verniciatura



interno con evidenziata la struttura a capriata



vista frontale con l'ingresso a destra e a sinistra box di verniciatura



parete divisoria con la finestratura a nastro sovrapposta



parete frontale all'ingresso in blocchi di laterizio e finestra a nastro superiore

CLASSE ENERGETICA:

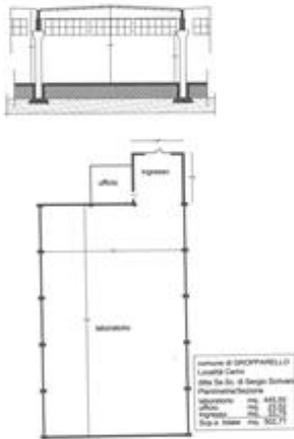


CONSISTENZA:

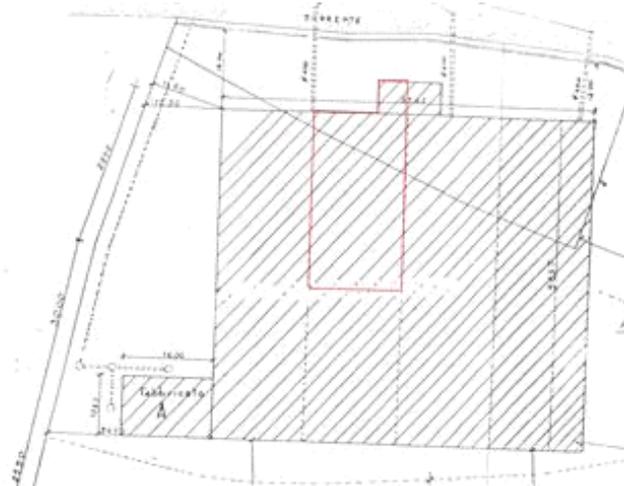
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

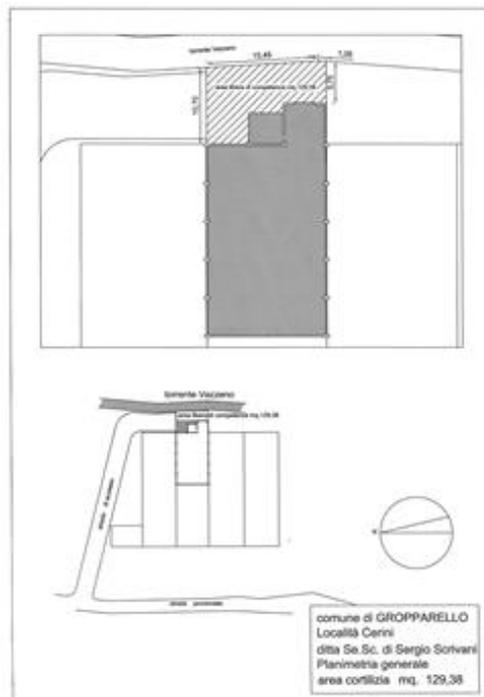
descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale	502,77	x	100 %	=	502,77
Totale:	502,77				502,77



pianta e sezione del capannone



individuazione dell'immobile rispetto al contesto



disposizione del capannone rispetto alla provinciale ed al torrente

ACCESSORI:



altro terreno, composto da area di effettiva disponibilità esclusiva, sviluppa una superficie commerciale di **32,35 Mq**, identificato con il numero foglio 2 mappale 884.



individuazione dell'area di effettiva disponibilità esclusiva

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Real Estate Discount (16/01/2020)

Offerta: Capannone artigianale sito in Gossolengo (PC) mq. 2300,00

Valore massimo: 326,00

Piacenza case (03/02/2020)

Offerta: immobile uso misto produttivo terziario

Tempo di rivendita o di assorbimento: non noto

Valore massimo: 750,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore massimo di mercato €/mq. 750,00

Valore minimo di mercato €/mq. 326,00

Valore medio applicato €/mq. 538,00

Superficie totale capannone , ingresso, servizio e ufficio mq. 502,77

Superficie ragguagliata dell'area di competenza esclusiva mq. 32.345

Superficie totale mq. 535,115

Valore totale : mq. 535,115 x €/mq. 538 = € 287.891,87 arrotondato a 288.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **288.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
minore richiesta del mercato relativa alla zona	-57.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 230.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 460.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione si adotta il criterio della comparazione dell'edificio oggetto di stima con edifici analoghi, considerati : il costo al metroquadrato della superficie commerciale totale, compreso lo spessore delle pareti di tamponamento verso l'esterno e la metà dello spessore delle murature in comunione con le altre unità immobiliari confinanti, si è valutato anche il grado di potenziale interesse all'acquisto che il manufatto può suscitare sul mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Gropparello (Piacenza), agenzie: Immobiliare .it ; real estate discount, osservatori del mercato immobiliare Borsino delle quotazioni Immobiliari

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	capannone artigianale	502,77	32,35	230.400,00	460.800,00
				230.400,00 €	460.800,00 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 46.080,00**



Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Non si ritiene che il bene sia divisibile in quota .

Riduzione del 10 % per lo stato di occupazione:	€ 46.080,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 30.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 338.640,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5 % 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:	€ 16.932,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 1.708,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 320.000,00

data 11/02/2020

il tecnico incaricato
LUIGI GORRA

