



# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 40/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:

██████████ SRL IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE:

ILLUSTRISSIMO GIUDICE DOTT TIBERTI

CUSTODE:

AVVOCATO CHIARA COSTA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/03/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ALESSIO BENZI**

CF:BNZLSS69T13G535C

con studio in PIACENZA (PC) via nova 52

telefono: 0523452400

email: alessio.benzi@fastwebnet.it

PEC: alessio.benzi1969@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2021

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A capannone industriale** a PIACENZA Antolini 25, della superficie commerciale di **794,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████ SRL IN LIQUIDAZIONE)

Trattasi di un capannone ad uso industriale e terziario, denominato anche OPIFICIO. Il fabbricato era adibito a fonderia di metalli. Ora si presenta in assoluto disarmo, anche perché dismesso da almeno un decennio.

La struttura è in travi e pilastri di cemento armato con una copertura non isolata e serramenti in parte senza vetri e non isolati. Il pavimento è una gettata di cemento piuttosto sconnessa. I portoni di accesso sono in ferro ma difficilmente riutilizzabili.

La copertura è in parte in copponi in cemento armato ed in parte in lastre di fibrocemento. In prima analisi le lastre sembrano fibromento contenente AMIANTO, chiaramente per averne la certezza è necessario prelevarne un campione nelle porzioni di tetto e mandarle in laboratorio di analisi, perché si presentano estremamente consunte e coperte di fuliggine e muschi vari, quindi risultano di difficile analisi visiva.

Grossa perplessità vi sono anche nella condizione delle coperture e nelle pareti nella parte interna delle strutture in quanto ricoperte da fuliggine della fonderia, che andrebbero scrostate, questo potrebbe rappresentare un problema di salute per eventuali lavoratori.

A fianco dell'opificio vi è un ufficio disposto su due piani, con un bagno con accesso dall'esterno. I locali si presentano in disarmo, gli impianti termici ed elettrici non sono più funzionanti e sicuramente non a norma. I serramenti sono mal funzionanti e andrebbero sostituiti. Il cortile è di ampie dimensioni e consente l'accesso anche a mezzi di grosse dimensioni, anche se va sottolineato che la via di accesso non è particolarmente ampia e questo rappresenta un disagio, nel caso di circolazione sostenuta e di mezzi pesanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO, ha un'altezza interna di H 8.40. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 776 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 3.972,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTOLINI N 25, piano: TERRA E PRIMO, intestato a ██████████ derivante da DIVISIONE del 04/01/2012 protocollo n. PC0000966 in atti dal 04/01/2012 DIVISIONE (n. 153.1/2012)  
Coerenze: Confini in unico corpo da nord in senso orario : mapp 767,765,1280,1279,1398,1396,775 e strada pubblica  
Nell'estratto di mappa che viene allegato alla presente perizia non vi è evidenza della strada di accesso ( Via Antolini )
- foglio 47 particella 776 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 4.803,05 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTOLINI N 25, piano: TERRA, intestato a ██████████ derivante da DIVISIONE del 04/01/2012 protocollo n. PC0000966 in atti dal 04/01/2012 DIVISIONE (n. 153.1/2012)  
Coerenze: Confini in unico corpo da nord in senso orario : mapp 767,765,1280,1279,1398,1396,775 e strada pubblica  
Nell'estratto di mappa che viene allegato alla presente perizia non vi è evidenza della strada di accesso ( Via Antolini )
- foglio 47 particella 776 (catasto terreni), superficie 2140, indirizzo catastale: VIA ANTOLINI, piano: T, intestato a ██████████  
Coerenze: Confini in unico corpo da nord in senso orario : mapp



767,765,1280,1279,1398,1396,775 e strada pubblica

Il mappale e' un ente urbano quindi non ha una rendita propria ( il valore dell'ente urbano e' legato al valore dell'immobile su cui e' costruito

L'intero edificio sviluppa 1 PIANO OPIFICIO 2 PIANI UFFICI piani, 1 E 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

**B capannone industriale** a PIACENZA Antolini 25, della superficie commerciale di **977,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( ██████████ SRL IN LIQUIDAZIONE)

Nota del perito, la descrizione del capannone CORPO 2 e' simile a quella del CORPO 1 in quanto costruiti nello stesso periodo e adibiti alle medesime funzioni .

Trattasi di un capannone ad uso industriale e terziario, denominato anche OPIFICIO. Il fabbricato era adibito a fonderia di metalli. Ora si presenta in assoluto disarmo, anche perche' dismesso da almeno un decennio.

La struttura e' in travi e pilastri di cemento armato con una copertura non isolata e serramenti in parte senza vetri e non isolati. Il pavimento e' una gettata di cemento piuttosto sconnessa. I portoni di accesso sono in ferro ma difficilmente riutilizzabili.

la copertura e' in parte in copponi in cemento armato ed in parte in lastre di fibrocemento. In prima analisi le lastre sembrano fibromento contenente AMIANTO , chiaramente per averne la certezza e' necessario prelevarne un campione nelle porzioni di tetto e mandarle in laboratorio di analisi, perche' si presentano estremamente consunte e coperte di fuliggine e muschi vari , quindi risultano di difficile analisi visiva.

Grossa perplessita' vi sono anche nella condizione delle coperture e nelle pareti nella parte interna delle strutture in quanto ricoperte da fuliggine della fonderia, che andrebbe scrostata , questo potrebbe rappresentare un problema di salute per eventuali lavoratori.

A fianco dell'opificio , nella parte a nord vi e' un ufficio disposto su un solo piano , con un bagno. I locali si presentano in disarmo, gli impianti termici ed elettrici non sono piu' funzionanti e sicuramente non a norma. I serramenti sono mal funzionanti e andrebbero sostituiti.

Si fa presente che a fianco ( parte nord ovest e parte sud est ) vi sono due tettoie in continuita' che di fatto sono comuni ai due corpi di fabbrica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 8.50. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 1185 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: STRADA GRAGNANA (Il perito rileva Via Antolini n 25 ), piano: t, intestato a ██████████ IN LIQUIDAZIONE , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/05/2013 protocollo n. PC0043134 in atti dal 25/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 8932.1/2013)  
Coerenze: Confini in unico corpo da nord in senso orario : mapp 767,765,1280,1279,1398,1396,775 e strada pubblica  
Nell'estratto di mappa che viene allegato alla presente perizia non vi e' evidenza della strada di accesso ( Via Antolini )
- foglio 47 particella 1185 (catasto terreni), superficie 1000, indirizzo catastale: STRADA GRAGNANA ( Il perito rileva Via Antolini n 25 ), piano: T, intestato a ██████████ IN LIQUIDAZIONE  
Il mappale e' un ente urbano quindi non ha una rendita propria ( il valore dell'ente urbano e' legato al valore dell'immobile su cui e' costruito

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.772,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 715.200,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 643.680,45</b>
Data della valutazione:	<b>07/03/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il complesso immobiliare risulta libero da vari anni, necessita di smaltimento di alcuni macchinari e pulizia di tutte le macerie accumulate negli anni. Lo scrivente ha effettuato l'accesso congiuntamente alla signora ██████ al custode giudiziario nominato dal tribunale avvocato Chiara Costa.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Nota del perito : Non risultano trascritti titoli di godimento , diritti di abitazioni, vincoli di inedificabilità , vincoli di carattere storico artistico , domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico , cessioni di cubatura , diritti di prelazione ne altri pesi o limitazioni.

**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 10/12/2007 a firma di NOTAIO TOSCANI ai nn. 21877/4479 di repertorio, iscritta il 04/03/2022 ai nn. 21877/4479, a favore di CREDITO BERGAMSCO SPA sede di Bergamo c.f. 00218400166, contro ██████ IN LIQUIDAZIONE, derivante da accensione di mutuo a garanzia.

Importo ipoteca: 600000

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 22/09/2008 ai nn. 101213/85 di repertorio, iscritta il 03/10/2008 ai nn. 16110/2659, a favore di EQUITALIA Emilia Nord Parma ( sede a Parma c.f. 0098982345 ), contro ██████ IN LIQUIDAZIONE, derivante da cartella esattoriale di 171088,67.

Importo ipoteca: 342177,34.

Importo capitale: 171088,67

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/11/2017 ai nn. 162/2017 di repertorio, iscritta il 01/03/2021 ai nn. 2765/372, a favore di ICA IMPOSTE COMUNALI ( Sede Roma c.f. 02478610583 ), contro ██████ IN LIQUIDAZIONE, derivante da INGIUNZIONE FISCALE.

Importo ipoteca: 41630,00.

Importo capitale: 20815,00



*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/03/2015 a firma di Ufficiale giudiziario trib Piacenza ai nn. 3943/3114 di repertorio, trascritta il 13/04/2015 a PIACENZA ai nn. 3943/3114, a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA ( sede Verona c.f. 03700430238 ), contro ██████████ IN LIQUIDAZIONE, derivante da pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 06/05/2021 a firma di ufficiale giudiziario trib Piacenza ai nn. 457 di repertorio, trascritta il 15/06/2021 a Piacenza ai nn. 9559/7052, a favore di RED SEA SPV s.r.l. ( sede a Conegliano c.f. 04938320266 ), contro ██████████ IN LIQUIDAZIONE, derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

*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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Non vi sono spese condominiali in quanto non vi e' un condominio , essendo un complesso industriale a se' stante.

Non vi sono vincoli di tipo storico o paesaggistico

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Detto bene e' pervenuto alla societa' eseguita , a seguito di regolarizzazione della societa' di fatto corrente tra ██████████ e ██████████ e contestuale trasformazine in s.r.l. con atto in data 1/12/1981 ( oltre il ventennio precedente la data di esecuzione ) con dati atto citati nella sezione di perizia .

Questa atto richiamava l'acquisto , avvenuto sempre tra i fratelli ██████████ e ██████████ per la quota di 1/2 ciascuno in forza di precedente atto avvenuto in data 19/04/1961 n 26909/10357 di rep a rogito notatio Bonade' registrato a Piacenza il4/05/1961 al n 1294 e trascritto a Piacenza il 12/05/1961 ai numeri 2560/2029.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 01/12/1981 a firma di NOTAIO CIAPPA ai nn. 27512/4185 di repertorio, trascritto il 12/01/1982 a PIACENZA ai nn. 413/337.

TRASFORMAZIONE DELLA SOCIETA' IN SRL , Atto tra fratelli ██████████ e ██████████, entrambi per la quota di 1/2

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si fa presente che le tavole allegate al permesso originale non sono presenti in archivio, in quanto risalenti ad oltre 40 anni precedenti. Vi sono però tutti gli accatastamenti che sono stati fatti in epoca più recente, in cui sono state introdotte alcune tettoie.

Sono stati reperiti i permessi di allaccio in fognature ed alcune varianti, oltre ad un condono citato in perizia.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE ALLA MESSA IN ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI N. 2726, intestata a [REDACTED] presentata il 16/12/2002 con il n. 2726 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PARTE IMPIANTISTICA.

AUTORIZZAZIONE DI VARIANTE IMPIANTI

AUTORIZZAZIONE PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITA' DI INDUSTRIE E LABORATORI ARTIGIANALI N. 337/1977, intestata a [REDACTED] per lavori di MESSA IN ESERCIZIO DI FONDERIA, presentata il 24/12/1977 con il n. 337 di protocollo.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

ALLACCIO IN FOGNATURA N. 191/PG47935/89, intestata a [REDACTED] presentata il 25/09/1990 con il n. 47935 di protocollo

CONDONO N. 3277/cond, intestata a [REDACTED] presentata il 05/05/1989 con il n. 3277 di protocollo.

IL CONDONO E' STATO CHIUSO POSITIVAMENTE

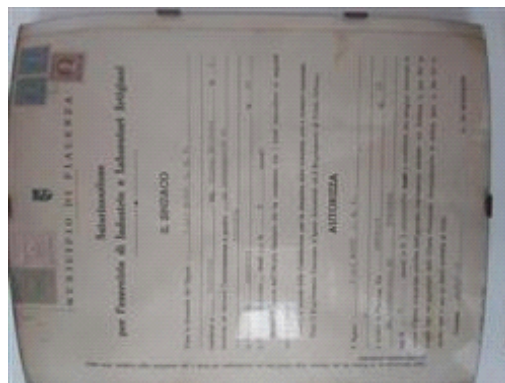
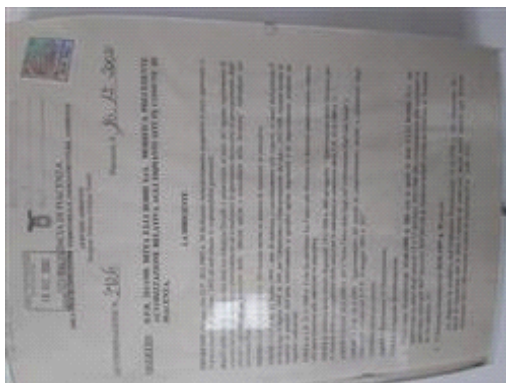
#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

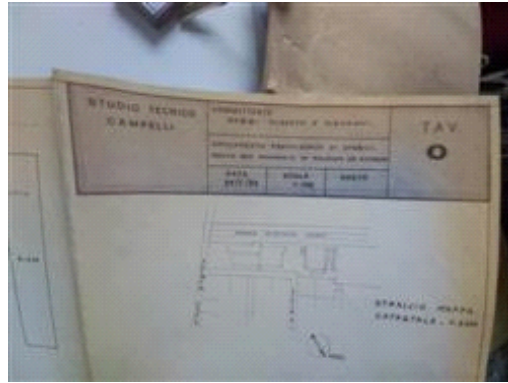
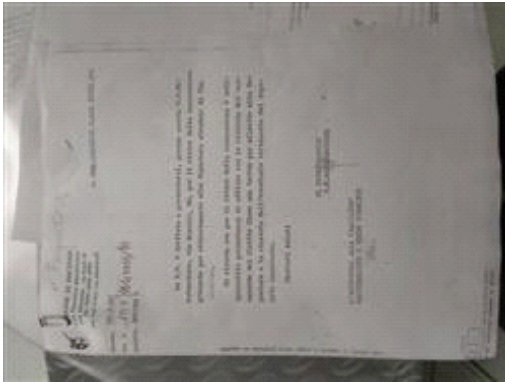
PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona zona mista terziario industriale residenziale

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .





**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie catastali risultano aggiornate e corrispondenti allo stato dei luoghi, l'estratto di mappa e' carente di alcuni volumi accessori e non e' evidenziata la via Antolini , che invece prende parte del sedime della porzione oggetto di esecuzione L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- nuovo inserimento in mappa , con rilievo della porzione di strada: €2.500,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: RUE VIGENTE TESSUTO PRODUTTIVO POLIFUNZIONALE ART 76)  
L'immobile risulta .



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





BENI IN PIACENZA ANTOLINI 25

## CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a PIACENZA Antolini 25, della superficie commerciale di **794,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( ██████████ SRL IN LIQUIDAZIONE)

Trattasi di un capannone ad uso industriale e terziario, denominato anche OPIFICIO. Il fabbricato era adibito a fonderia di metalli. Ora si presenta in assoluto disarmo, anche perché dismesso da almeno un decennio.

La struttura è in travi e pilastri di cemento armato con una copertura non isolata e serramenti in parte senza vetri e non isolati. Il pavimento è una gettata di cemento piuttosto sconnessa. I portoni di accesso sono in ferro ma difficilmente riutilizzabili.

La copertura è in parte in copponi in cemento armato ed in parte in lastre di fibrocemento. In prima analisi le lastre sembrano fibromento contenente AMIANTO, chiaramente per averne la certezza è necessario prelevarne un campione nelle porzioni di tetto e mandarle in laboratorio di analisi, perché si presentano estremamente consunte e coperte di fuliggine e muschi vari, quindi risultano di difficile analisi visiva.

Grossa perplessità vi sono anche nella condizione delle coperture e nelle pareti nella parte interna delle strutture in quanto ricoperte da fuliggine della fonderia, che andrebbero scrostate, questo potrebbe rappresentare un problema di salute per eventuali lavoratori.

A fianco dell'opificio vi è un ufficio disposto su due piani, con un bagno con accesso dall'esterno. I locali si presentano in disarmo, gli impianti termici ed elettrici non sono più funzionanti e sicuramente non a norma. I serramenti sono mal funzionanti e andrebbero sostituiti. Il cortile è di ampie dimensioni e consente l'accesso anche a mezzi di grosse dimensioni, anche se va sottolineato che la via di accesso non è particolarmente ampia e questo rappresenta un disagio, nel caso di circolazione sostenuta e di mezzi pesanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO, ha un'altezza interna di H 8.40. Identificazione catastale:

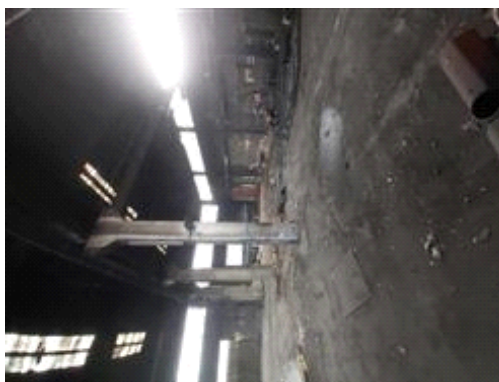
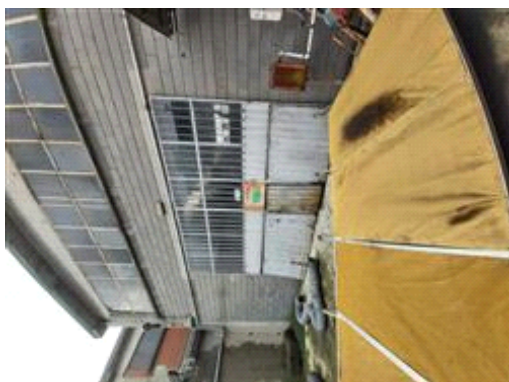
- foglio 47 particella 776 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 3.972,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTOLINI N 25, piano: TERRA E PRIMO, intestato a ██████████ derivante da DIVISIONE del 04/01/2012 protocollo n. PC0000966 in atti dal 04/01/2012 DIVISIONE (n. 153.1/2012)  
Coerenze: Confini in unico corpo da nord in senso orario : mapp 767,765,1280,1279,1398,1396,775 e strada pubblica  
Nell'estratto di mappa che viene allegato alla presente perizia non vi è evidenza della strada di accesso ( Via Antolini )
- foglio 47 particella 776 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 4.803,05 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTOLINI N 25, piano: TERRA, intestato a ██████████ derivante da DIVISIONE del 04/01/2012 protocollo n. PC0000966 in atti dal 04/01/2012 DIVISIONE (n. 153.1/2012)  
Coerenze: Confini in unico corpo da nord in senso orario : mapp 767,765,1280,1279,1398,1396,775 e strada pubblica  
Nell'estratto di mappa che viene allegato alla presente perizia non vi è evidenza della strada di accesso ( Via Antolini )
- foglio 47 particella 776 (catasto terreni), superficie 2140, indirizzo catastale: VIA ANTOLINI, piano: T, intestato a ██████████  
Coerenze: Confini in unico corpo da nord in senso orario : mapp 767,765,1280,1279,1398,1396,775 e strada pubblica  
Il mappale è un ente urbano quindi non ha una rendita propria ( il valore dell'ente urbano è





legato al valore dell'immobile su cui e' costruito

L'intero edificio sviluppa 1 PIANO OPIFICIO 2 PIANI UFFICI piani, 1 E 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ARCHITETTO ALESSIO BENZI  
Via Venezia 12 - 01100 - PIACENZA - Tel. 0521/230000 - E-mail: a.benzi@arubapec.it  
Civiltà - Urbanistica - Edilizia - Restauro

COMUNE DI PIACENZA

PROVINCIA DI PIACENZA

PROPRIETA' SITA IN VIA GIOVANNI ANTONINI N. 25  
FOGLIO 47 PARTICELLA 776 SUB 1,2  
FOGLIO 47 PARTICELLA 1185



#### COLLEGAMENTI

tangenziale distante 150 metri  
autostrada distante 3 km

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nell'opificio non vi sono impianti termici ed elettrici riutilizzabili. quindi nel caso di riutilizzo devono essere progettati e forniti completamente.

Anche i quadri elettrici non sono riutilizzabili.



**Catasto fabbricati**  
**Visura attuale per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2021

**Catone e PACENA 86376 (P)**  
 Foglio 87 Particella 776 Subalterno 8

**Particelle corrispondenti ai catasti terreni**  
 Comune di PACENA (BG) (P)  
 Foglio 47 Particella 776

**Indirizzo**  
 VIA GIOVANNI ANTONIO STOCCHI n. 25 Piano (I)

**Codi di classamento**  
 Rivalta Euro 2.296,00  
 Data remessa 2  
 Categoria DT4

**Intestazione attuale dell'immobile - totale interessi 1**  
 1. FALLI BOSSI S.R.L. CF 0410430010  
 Stato in PACENA (PC)  
 Stato di Proprietà per 7/1 (Stato dell'atto 1)

1. DATI CAPE del 04/01/2011 (protocollo n. PT000086 in atti del TRIBUNALE CIVILE di PAVIA) in 14/11/2011

1. DATI CAPE del 04/01/2011 (protocollo n. PT000086 in atti del TRIBUNALE CIVILE di PAVIA) in 14/11/2011

VARIAZIONE TOPOGNOMICA del 18/05/2012 (protocollo n. PT001709) in atti del TRIBUNALE CIVILE di PAVIA in 14/11/2012

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 14/12/2012 (protocollo n. PT001709) in atti del TRIBUNALE CIVILE di PAVIA in 14/11/2012

VARIAZIONE TOPOGNOMICA del 18/05/2012 (protocollo n. PT001709) in atti del TRIBUNALE CIVILE di PAVIA in 14/11/2012

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 14/12/2012 (protocollo n. PT001709) in atti del TRIBUNALE CIVILE di PAVIA in 14/11/2012

Amministratore: Classamento e rendita relativi (2) AL 7/1/14

Stato informativo  
 Stato generali Euro 0,00

**Catasto fabbricati**  
**Visura attuale per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2021

**Catone e PACENA 86376 (P)**  
 Foglio 87 Particella 776 Subalterno 8

**Particelle corrispondenti ai catasti terreni**  
 Comune di PACENA (BG) (P)  
 Foglio 47 Particella 776

**Indirizzo**  
 VIA GIOVANNI ANTONIO STOCCHI n. 25 Piano (I)

**Codi di classamento**  
 Rivalta Euro 2.296,00  
 Data remessa 2  
 Categoria DT4

**Intestazione attuale dell'immobile - totale interessi 1**  
 1. FALLI BOSSI S.R.L. CF 0410430010  
 Stato in PACENA (PC)  
 Stato di Proprietà per 7/1 (Stato dell'atto 1)

1. DATI CAPE del 04/01/2011 (protocollo n. PT000086 in atti del TRIBUNALE CIVILE di PAVIA) in 14/11/2011

1. DATI CAPE del 04/01/2011 (protocollo n. PT000086 in atti del TRIBUNALE CIVILE di PAVIA) in 14/11/2011

VARIAZIONE TOPOGNOMICA del 18/05/2012 (protocollo n. PT001709) in atti del TRIBUNALE CIVILE di PAVIA in 14/11/2012

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 14/12/2012 (protocollo n. PT001709) in atti del TRIBUNALE CIVILE di PAVIA in 14/11/2012

VARIAZIONE TOPOGNOMICA del 18/05/2012 (protocollo n. PT001709) in atti del TRIBUNALE CIVILE di PAVIA in 14/11/2012

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 14/12/2012 (protocollo n. PT001709) in atti del TRIBUNALE CIVILE di PAVIA in 14/11/2012

Amministratore: Classamento e rendita relativi (2) AL 7/1/14

Stato informativo  
 Stato generali Euro 0,00

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
OPIFICIO	635,00	x	100 %	=	635,00
CORPO UFFICI	62,00	x	100 %	=	62,00
TETTOIE E PENSILINE	170,00	x	30 %	=	51,00
AREA COMUNE AI DUE LOTTI	930,00	x	5 %	=	46,50
<b>Totale:</b>	<b>1.797,00</b>				<b>794,50</b>





via LIPPI, 4 10080 - Emessa (BA) - 087170002

Incaricario privato/a: POZZI GIOVANNI  
 Via LIPPI, 4 - 10080 - Emessa (BA) - 087170002  
 Via Roma, 36 - 10013 - Roma - 064983311

Struttura: 04  
 Destinazione: 02  
 Destinazione: 01  
 Destinazione: 02  
 Destinazione: 02

Distretto: 01  
 Destinazione: 01  
 Destinazione: 02  
 Destinazione: 02

Allegato: 01  
 Destinazione: 01  
 Destinazione: 02  
 Destinazione: 02

**AGENZIA DEL TERRITORIO**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Piacenza**

foglio n. 1 - scala 1:100

**PIANTA PIANO TERRENO**

Terreno n. 1

Area n. 1

Area n. 2

Area n. 3

Area n. 4

Area n. 5

Area n. 6

Area n. 7

Area n. 8

Area n. 9

Area n. 10

Area n. 11

Area n. 12

Area n. 13

Area n. 14

Area n. 15

Area n. 16

Area n. 17

Area n. 18

Area n. 19

Area n. 20

Area n. 21

Area n. 22

Area n. 23

Area n. 24

Area n. 25

Area n. 26

Area n. 27

Area n. 28

Area n. 29

Area n. 30

Area n. 31

Area n. 32

Area n. 33

Area n. 34

Area n. 35

Area n. 36

Area n. 37

Area n. 38

Area n. 39

Area n. 40

Area n. 41

Area n. 42

Area n. 43

Area n. 44

Area n. 45

Area n. 46

Area n. 47

Area n. 48

Area n. 49

Area n. 50

Area n. 51

Area n. 52

Area n. 53

Area n. 54

Area n. 55

Area n. 56

Area n. 57

Area n. 58

Area n. 59

Area n. 60

Area n. 61

Area n. 62

Area n. 63

Area n. 64

Area n. 65

Area n. 66

Area n. 67

Area n. 68

Area n. 69

Area n. 70

Area n. 71

Area n. 72

Area n. 73

Area n. 74

Area n. 75

Area n. 76

Area n. 77

Area n. 78

Area n. 79

Area n. 80

Area n. 81

Area n. 82

Area n. 83

Area n. 84

Area n. 85

Area n. 86

Area n. 87

Area n. 88

Area n. 89

Area n. 90

Area n. 91

Area n. 92

Area n. 93

Area n. 94

Area n. 95

Area n. 96

Area n. 97

Area n. 98

Area n. 99

Area n. 100

Area n. 101

Area n. 102

Area n. 103

Area n. 104

Area n. 105

Area n. 106

Area n. 107

Area n. 108

Area n. 109

Area n. 110

Area n. 111

Area n. 112

Area n. 113

Area n. 114

Area n. 115

Area n. 116

Area n. 117

Area n. 118

Area n. 119

Area n. 120

Area n. 121

Area n. 122

Area n. 123

Area n. 124

Area n. 125

Area n. 126

Area n. 127

Area n. 128

Area n. 129

Area n. 130

Area n. 131

Area n. 132

Area n. 133

Area n. 134

Area n. 135

Area n. 136

Area n. 137

Area n. 138

Area n. 139

Area n. 140

Area n. 141

Area n. 142

Area n. 143

Area n. 144

Area n. 145

Area n. 146

Area n. 147

Area n. 148

Area n. 149

Area n. 150

Area n. 151

Area n. 152

Area n. 153

Area n. 154

Area n. 155

Area n. 156

Area n. 157

Area n. 158

Area n. 159

Area n. 160

Area n. 161

Area n. 162

Area n. 163

Area n. 164

Area n. 165

Area n. 166

Area n. 167

Area n. 168

Area n. 169

Area n. 170

Area n. 171

Area n. 172

Area n. 173

Area n. 174

Area n. 175

Area n. 176

Area n. 177

Area n. 178

Area n. 179

Area n. 180

Area n. 181

Area n. 182

Area n. 183

Area n. 184

Area n. 185

Area n. 186

Area n. 187

Area n. 188

Area n. 189

Area n. 190

Area n. 191

Area n. 192

Area n. 193

Area n. 194

Area n. 195

Area n. 196

Area n. 197

Area n. 198

Area n. 199

Area n. 200

Area n. 201

Area n. 202

Area n. 203

Area n. 204

Area n. 205

Area n. 206

Area n. 207

Area n. 208

Area n. 209

Area n. 210

Area n. 211

Area n. 212

Area n. 213

Area n. 214

Area n. 215

Area n. 216

Area n. 217

Area n. 218

Area n. 219

Area n. 220

Area n. 221

Area n. 222

Area n. 223

Area n. 224

Area n. 225

Area n. 226

Area n. 227

Area n. 228

Area n. 229

Area n. 230

Area n. 231

Area n. 232

Area n. 233

Area n. 234

Area n. 235

Area n. 236

Area n. 237

Area n. 238

Area n. 239

Area n. 240

Area n. 241

Area n. 242

Area n. 243

Area n. 244

Area n. 245

Area n. 246

Area n. 247

Area n. 248

Area n. 249

Area n. 250

Area n. 251

Area n. 252

Area n. 253

Area n. 254

Area n. 255

Area n. 256

Area n. 257

Area n. 258

Area n. 259

Area n. 260

Area n. 261

Area n. 262

Area n. 263

Area n. 264

Area n. 265

Area n. 266

Area n. 267

Area n. 268

Area n. 269

Area n. 270

Area n. 271

Area n. 272

Area n. 273

Area n. 274

Area n. 275

Area n. 276

Area n. 277

Area n. 278

Area n. 279

Area n. 280

Area n. 281

Area n. 282

Area n. 283

Area n. 284

Area n. 285

Area n. 286

Area n. 287

Area n. 288

Area n. 289

Area n. 290

Area n. 291

Area n. 292

Area n. 293

Area n. 294

Area n. 295

Area n. 296

Area n. 297

Area n. 298

Area n. 299

Area n. 300

Area n. 301

Area n. 302

Area n. 303

Area n. 304

Area n. 305

Area n. 306

Area n. 307

Area n. 308

Area n. 309

Area n. 310

Area n. 311

Area n. 312

Area n. 313

Area n. 314

Area n. 315

Area n. 316

Area n. 317

Area n. 318

Area n. 319

Area n. 320

Area n. 321

Area n. 322

Area n. 323

Area n. 324

Area n. 325

Area n. 326

Area n. 327

Area n. 328

Area n. 329

Area n. 330

Area n. 331

Area n. 332

Area n. 333

Area n. 334

Area n. 335

Area n. 336

Area n. 337

Area n. 338

Area n. 339

Area n. 340

Area n. 341

Area n. 342

Area n. 343

Area n. 344

Area n. 345

Area n. 346

Area n. 347

Area n. 348

Area n. 349

Area n. 350

Area n. 351

Area n. 352

Area n. 353

Area n. 354

Area n. 355

Area n. 356

Area n. 357

Area n. 358

Area n. 359

Area n. 360

Area n. 361

Area n. 362

Area n. 363

Area n. 364

Area n. 365

Area n. 366

Area n. 367

Area n. 368

Area n. 369

Area n. 370

Area n. 371

Area n. 372

Area n. 373

Area n. 374

Area n. 375

Area n. 376

Area n. 377

Area n. 378

Area n. 379

Area n. 380

Area n. 381

Area n. 382

Area n. 383

Area n. 384

Area n. 385

Area n. 386

Area n. 387

Area n. 388

Area n. 389

Area n. 390

Area n. 391

Area n. 392

Area n. 393

Area n. 394

Area n. 395

Area n. 396

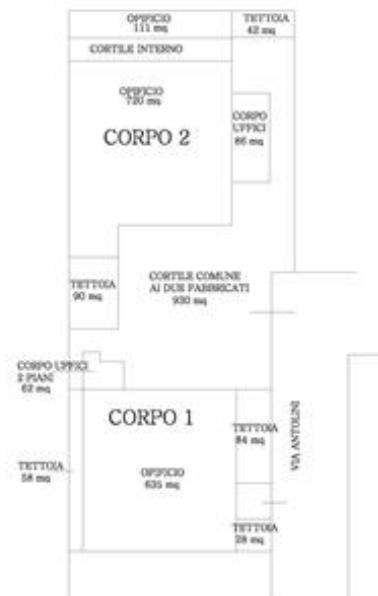
Area n. 397

Area n. 398

Area n. 399

Area n. 400

## DISTINTA DELLE SUPERFICI DEI CORPI DI FABBRICA



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare .it

Descrizione: capannone ad uso industriale ( opificio o deposito )



Indirizzo: zona veggioletta  
Superfici principali e secondarie: 380  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 200.000,00 pari a 526,32 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: capannone deposito  
Indirizzo: zona industriale  
Superfici principali e secondarie: 1300  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 700.000,00 pari a 538,46 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: capannone uso industriale  
Indirizzo: zona 2000 ( veggioletta )  
Superfici principali e secondarie: 1300  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 900.000,00 pari a 692,31 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Fonte di informazione: banca dati quotazione agenzia delle entrate  
Descrizione: capannone industriale  
Indirizzo: zona periferica Veggioletta, Sant Antonio, Borgotrebbeia  
Superfici principali e secondarie: 1000  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 750.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le offerte considerate e la quotazione dell'agenzia delle entrate tiene conto di uno stato stato di manutenzione normale. L'estimatore fa presente che lo stato di degrado e di scarsissima manutenzione costringono un potenziale acquirente a lavori radicali , sia a livello di impianti che di semplice vivibilita'.

IL valore dell'immobile risiede principalmente nel suo indice edificatorio. Si consideri inoltre che la struttura , che 'e in buone condizioni statiche , non risponde ai nuovi requisiti anti sismici, ( la rispondenza era adeguata agli anni in cui e' stato costruito e non agli anni ed alle normative attuali ).

Queste considerazioni hanno portato ad un valore molto minore rispetto al valore indicato dai parametri di riferimento dell'agenzia delle entrate. ( 750 €/1050€al mq ) .

Si considera il cortile comune quotato al 10 % con una incidenza del valore del 5% su entrambi i corpi di fabbrica .

Il cortile non ha un valore proprio ( anche catastalmente e' identificato come BNCN bene comune non censibile quindi senza rendita propria ) quindi il valore viene distribuito a meta' tra i due corpi di



fabbrica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 794,50 x 450,00 = 357.525,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione dovuta allo stato di abbandono e al degrado dovuto al tipo di attivita' presente	-35.752,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 321.772,50

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 321.772,50

BENI IN PIACENZA ANTOLINI 25

## CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

**capannone industriale** a PIACENZA Antolini 25, della superficie commerciale di **977,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████ SRL IN LIQUIDAZIONE)

Nota del perito, la descrizione del capannone CORPO 2 e' simile a quella del CORPO 1 in quanto costruiti nello stesso periodo e adibiti alle medesime funzioni .

Trattasi di un capannone ad uso industriale e terziario, denominato anche OPIFICIO. Il fabbricato era adibito a fonderia di metalli. Ora si presenta in assoluto disarmo, anche perche' dismesso da almeno un decennio.

La struttura e' in travi e pilastri di cemento armato con una copertura non isolata e serramenti in parte senza vetri e non isolati. Il pavimento e' una gettata di cemento piuttosto sconnessa. I portoni di accesso sono in ferro ma difficilmente riutilizzabili.

la copertura e' in parte in copponi in cemento armato ed in parte in lastre di fibrocemento. In prima analisi le lastre sembrano fibromento contenente AMIANTO , chiaramente per averne la certezza e' necessario prelevarne un campione nelle porzioni di tetto e mandarle in laboratorio di analisi, perche' si presentano estremamente consunte e coperte di fuliggine e muschi vari , quindi risultano di difficile analisi visiva.

Grossa perplessita' vi sono anche nella condizione delle coperture e nelle pareti nella parte interna delle strutture in quanto ricoperte da fuliggine della fonderia, che andrebbe scrostata , questo potrebbe rappresentare un problema di salute per eventuali lavoratori.

A fianco dell'opificio , nella parte a nord vi e' un ufficio disposto su un solo piano , con un bagno. I locali si presentano in disarmo, gli impianti termici ed elettrici non sono piu' funzionanti e sicuramente non a norma. I serramenti sono mal funzionanti e andrebbero sostituiti.

Si fa presente che a fianco ( parte nord ovest e parte sud est ) vi sono due tettoie in continuita' che di fatto sono comuni ai due corpi di fabbrica

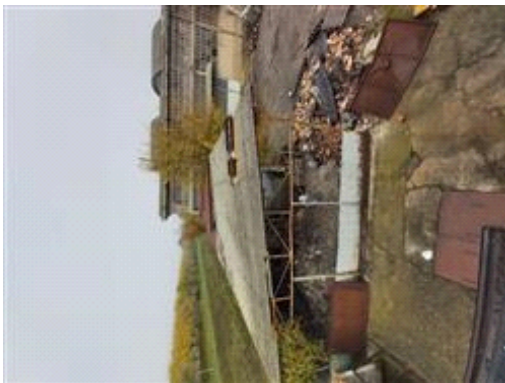
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 8.50. Identificazione catastale:





- foglio 47 particella 1185 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: STRADA GRAGNANA (Il perito rileva Via Antolini n 25 ), piano: t, intestato a ██████████ IN LIQUIDAZIONE , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/05/2013 protocollo n. PC0043134 in atti dal 25/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 8932.1/2013)  
Coerenze: Confini in unico corpo da nord in senso orario : mapp 767,765,1280,1279,1398,1396,775 e strada pubblica  
Nell'estratto di mappa che viene allegato alla presente perizia non vi e' evidenza della strada di accesso ( Via Antolini )
- foglio 47 particella 1185 (catasto terreni), superficie 1000, indirizzo catastale: STRADA GRAGNANA ( Il perito rileva Via Antolini n 25 ), piano: T, intestato a ██████████ IN LIQUIDAZIONE  
Il mappale e' un ente urbano quindi non ha una rendita propria ( il valore dell'ente urbano e' legato al valore dell'immobile su cui e' costruito

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ARCHITETTO ALESSIO BENZI  
Piazzale S. - PIACENZA - 29100 ALESSANDRO - 049/2111111  
Cultura - Turismo - 800 00 0111111111

COMUNE DI PIACENZA PROVINCIA DI PIACENZA

PROPRIETA' SITA IN VIA GIOVANNI ANTONINI N. 25  
FOGLIO 47 PARTICELLA 776 SUB 1,2  
FOGLIO 47 PARTICELLA 1185



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 150 metri  
autostrada distante 3 km

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
al di sopra della  
media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
esposizione: mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
luminosità: mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
panoramicità: mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
impianti tecnici: mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
stato di manutenzione generale: mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
servizi: mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nell'opificio non vi sono impianti termici ed elettrici riutilizzabili. quindi nel caso di riutilizzo devono essere progettati e forniti completamente.

Anche i quadri elettrici non sono riutilizzabili.



**Ente**  
 Direzione Provinciale di Pescara  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastrali

Data: 14/10/2021  
 Ora: 10:36:13  
 Numero Protocollo: 1408622021  
 Fog. 9 - Segua

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2021

**Immobili di catasto fabbricati**      **Caselli di aggiornamento ed annotazioni**

**Cat. identificativi**

Comune di **PACENZA** (PS) (PS)  
 Foglio **81** Particella **188**      Importo meccanografico da 20071807

**Particelle corrispondenti al terreno terreno**  
 Comune di **PACENZA** (PS) (PS)  
 Foglio **47** Particella **188**

**Infezioni**

STRADA GRACIAPPA Fraz. T      VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 2005(01)  
 (protocollo n. 102007134 - in atti del 2005(01))  
 VARIAZIONE DI TOPOGRAFIA DICHIESTA DAL  
 COMUNE n. 842/10(1)

**Cat. di classamento**

Resista **Euro 4.000,00**      VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 2005(01)  
 Data censuale **1**      (protocollo n. 102007134 - in atti del 2005(01))  
 Categoria **07M**      VARIAZIONE DI TOPOGRAFIA DICHIESTA DAL  
 COMUNE n. 842/10(1)  
 Nota di attuazione con protocollo n. 2020789 del  
 10/07/08

**Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati 1**

**I. F. S. S. BORRINI S.R.L. CF 0909130086**      I. SOSTITUIBILE DUFFINO del 19/10/1981 - NOME  
 TAVOLA FIDUCIARIA (PS)      NOME SOSTITUIBILE DUFFINO - DEM. 14/10/1981 (data  
 n. 102112011) - Resista n. EURO 4000 in atti del  
 09/10/2011

Ufficio Informatica  
 P. IVA special. Euro 0,00

CONSISTENZA:

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

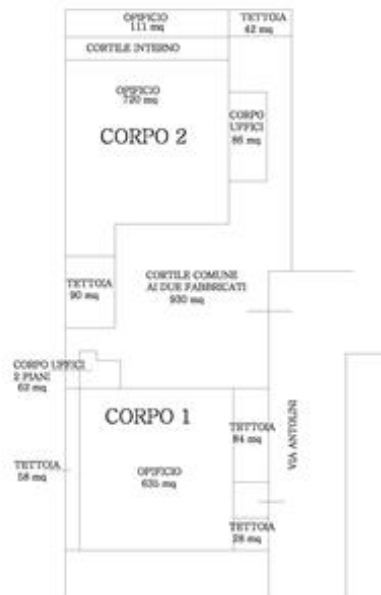
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
OPIFICIO	750,00	x	100 %	=	750,00
CORPO UFFICI	86,00	x	100 %	=	86,00
OPIFICIO E SPOGLIATOI	111,00	x	50 %	=	55,50
TETTOIE E DEPOSITI	132,00	x	30 %	=	39,60
CORTILE COMUNE	930,00	x	5 %	=	46,50
<b>Totale:</b>	<b>2.009,00</b>				<b>977,60</b>





**DISTINTE DELLE SUPERFICI DEI CORPI DI FABBRICA**



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Le offerte considerate e la quotazione dell'agenzia delle entrate tiene conto di uno stato di manutenzione normale. L'estimatore fa presente che lo stato di degrado e di scarsissima manutenzione costringono un potenziale acquirente a lavori radicali, sia a livello di impianti che di semplice vivibilità.

IL valore dell'immobile risiede principalmente nel suo indice edificatorio. Si consideri inoltre che la struttura, che è in buone condizioni statiche, non risponde ai nuovi requisiti anti sismici, ( la



rispondenza era adeguata agli anni in cui e' stato costruito e non agli anni ed alle normative attuali ).

Queste considerazioni hanno portato ad un valore molto minore rispetto al valore indicato dai parametri di riferimento dell'agenzia delle entrate. ( 750 €/1050€al mq ).

Si considera il cortile comune quotato al 10 % con una incidenza del valore del 5% su entrambi i corpi di fabbrica .

Il cortile non ha un valore proprio ( anche catastalmente e' identificato come BNCN bene comune non censibile quindi senza rendita propria ) quindi il valore viene distribuito a meta' tra i due corpi di fabbrica.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 977,60 x 450,00 = **439.920,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione dovuta allo stato di abbandono e al degrado dovuto al tipo di attivita' presente	-43.992,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 395.928,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 395.928,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come principale riferimento si e' considerato il valore indicato per fabbricati con simili caratteristiche dall'osservatorio immobiliare consultabile dal sito web dell'Agenzia delle entrate.

Inoltre si e' paragonato il valore indicato con i valori di offerta di immobili con caratteristiche e parametri simili al bene in oggetto secondo le indicazioni di agenti immobiliari della zona intervistati dallo scrivente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Piacenza, agenzie: immobiliare.it ed agenzia locale, osservatori del mercato immobiliare osservatorio dell'agenzia delle entrate.

Lo scrivente ha ritenuto, dato lo stato di manutenzione e le finiture di dare il valore minimo della categoria , riportato nei parametri dell'agenzia delle entrate, decurtandolo adeguatamente visto lo stato di degrado ed abbandono ed al fatto che l'immobile non e' utilizzabile , se non con un intervento radicale.

Si fa presente che i parametri di riferimento riferiscono uno stato normale di esercizio e di condizioni, molto diverso dallo stato in cui versa l'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare agenzia delle entrate valori OMI, ed inoltre: agenzie locali

#### 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 industriale	794,50	0,00	321.772,50	321.772,50
B	capannone industriale	977,60	0,00	395.928,00	395.928,00
				<b>717.700,50 €</b>	<b>717.700,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La proprietà è piuttosto ampia, e i capannoni sono di fatto 2. Entrambi hanno un corpo uffici, i servizi igienici ed un'entrata indipendente.

Lo scrivente ha optato per creare un solo lotto di vendita, in quanto i due corpi di fabbrica hanno una parte di tettoie di uso comune ai due capannoni, e il cortile a cui si accede ai fabbricati è comune ed indiviso, fermo restando che operando con un adeguato frazionamento sarebbe possibile creare due unità distinte, con ingresso indipendente ciascuna. Questa disposizione dei capannoni potrebbe rendere più appetibile una vendita ed un successivo frazionamento da parte di un acquirente.

Lo scrivente ha optato per valorizzare i due corpi in maniera autonoma, in modo da permettere una eventuale divisione dei corpi e trasformazione in lotti di vendita.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 715.200,50**

**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: **€ 71.520,05**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 643.680,45**



data 07/03/2022

il tecnico incaricato  
ALESSIO BENZI

