

## GIUDIZIO DI STIMA BENI IMMOBILI

Rif. Int. [REDACTED] - 2024-01 - A - GIURATA - 01

Il sottoscritto **geom. GIACOMO GUGLIERI**, [REDACTED] nato a Piacenza, il 09 luglio 1958, ivi residente in [REDACTED] con studio professionale in [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Piacenza al [REDACTED] di Anzianità, con il presente rapporto attesta quanto segue relativamente alla descrizione, completa del giudizio di stima del valore in comune commercio, riferito alla data odierna, delle unità immobiliari, costituite da :

- n° 2 appartamenti;
- n° 2 autorimesse;
- n° 2 cantine,

site in comune di Coli (PC) via Cerreto 3, in seguito all'incarico ricevuto in data 25.03.2024 dall'III.mo [REDACTED] relativamente alla procedura fallimentare n° 021/2018 - FALLIMENTO [REDACTED] Curatore [REDACTED] con studio in [REDACTED]

### BENI IMMOBILIARI E DESCRIZIONE SOMMARIA - VALUTAZIONE

Oggetto della presente relazione è un cespite immobiliare costituito da distinte unità immobiliari censite autonomamente:

- **Appartamento, identificato al N.C.E.U. al fg. 57, mappa. 663, sub. 15**, disposto su un unico livello principale al piano 2°, accessibile dal vano scala comune, composto da ingresso - disimpegno, cucina con balcone, soggiorno con balcone, disimpegno, servizio igienico e n° 2 camere da letto;
- **Appartamento, identificato al N.C.E.U. al fg. 57, mappa. 663, sub. 16**, disposto su un unico livello principale al piano 2°, accessibile dal vano scala comune, composto da ingresso - disimpegno, cucina con balcone, soggiorno con balcone, disimpegno, servizio igienico e n° 2 camere da letto;
- **Autorimessa, identificata al N.C.E.U. al fg. 57, mappa. 663, sub. 17**, pertinenza al piano 1° sottostrada, accessibile dalla corte comune, non separata fisicamente dall'attigua unità immobiliare con la medesima destinazione;
- **Autorimessa, identificata al N.C.E.U. al fg. 57, mappa. 663, sub. 18**, pertinenza al piano 1° sottostrada, accessibile dal vano scala comune e dalla corte comune, non separata fisicamente dall'attigua unità immobiliare con la medesima destinazione;
- **Cantina, identificata al N.C.E.U. al fg. 57, mappa. 663, sub. 19**, pertinenza al piano 1° sottostrada, accessibile dall'autorimessa sub. 17;
- **Cantina, identificata al N.C.E.U. al fg. 57, mappa. 663, sub. 20**, [REDACTED] sottostrada, accessibile dall'autorimessa sub. 18.

La consistenza si trova al centro dell'insediamento comunale di Coli, [REDACTED] residenziale, in un fabbricato in condominio di [REDACTED]

- terreno, primo e secondo residenziali;

- quarto, accessorio soffitta comune,  
ed un piano sottostrada, destinato ad accessori alla residenza.

Tale immobile è di ormai vecchia costruzione essendo stato costruito a seguito di un intervento edilizio terminato agli inizi degli anni '70.

Al fine di meglio e sinteticamente rappresentare tutte le caratteristiche immobiliari del cespite oggetto di valutazione, lo scrivente tecnico incaricato ha predisposto, a margine del prospetto per la determinazione del valore, di cui all'allegato F alla presente, una scheda analitica di riferimento ove, per una comoda lettura e rappresentazione dei beni, sono nel dettaglio elencati:

- Identificazione catastale ed attribuzione valori di stima;
- Legittimazione intestazione immobiliare;
- Descrizione sommaria immobiliare;
- Caratteristiche strutture, dotazione finiture, impianti;
- Legittimazione urbanistica, edilizia & catastale;
- Caratterizzazioni particolari per l'espressione del giudizio di stima.

L'ispezione all'immobile, costituito da cespite residenziale, come sopra sommariamente descritto è stata effettuata in modo completo e senza alcun impedimento particolare al fine e con lo scopo esclusivo di poter prendere visione dello stato di consistenza dei luoghi, soprattutto per quanto riguarda tutti gli aspetti legati alla valutazione richiesta.

Per tutto quanto sopra rappresentato pertanto, lo scrivente tecnico incaricato, ad evasione dell'incarico assegnato ha quindi effettuato ed eseguito:

- i sopralluoghi ai beni, costituiti dall'immobile sopra descritto;
- durante i sopralluoghi effettuati, i rilievi planimetrici di massima per la verifica dimensionale delle consistenze oggetto di valutazione, con i metodi tradizionali e con l'ausilio di proprio collaboratore tecnico.

Allo stesso tempo sono stati eseguiti i riscontri, ai fini della regolarità edilizia – urbanistica e catastale della conformità delle documentazioni depositate presso l'ufficio tecnico del comune di Coli (PC) e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Piacenza, con quanto presente sul luogo.

Le verifiche tecniche di cui sopra hanno accertato la conformità edilizia-urbanistica e catastale dell'immobile della documentazione depositata rispetto allo stato dei luoghi confermando quindi che non è necessaria la presentazione di alcuna sanatoria e/o aggiornamento catastale.

Ai fini della valutazione che segue, lo scrivente tecnico incaricato, ha provveduto prioritariamente a verificare, in relazione alla tipologia degli immobili oggetto della presente, le quotazioni ufficiali espresse dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Piacenza – Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI, riferite ed assimilabili ad immobili simili presenti e rappresentativi nelle medesima fasce/zone, tipologie edilizie all'attualità riferita al giugno 2023 (anno 2023 – 2° semestre) le corrispondenti pubblicazioni disponibili.

Si ritiene necessaria, e soprattutto utile all'espletamento dell'incarico assegnato, tale preliminare indagine sui valori espressi dall'OMI in quanto la stessa :

- costituisce un valido riferimento, anche per effettiva comparazione dei beni similari;



- deriva da indagini puntuali effettuate sulle effettive transazioni, intervenute nella medesima zona nel periodo di riferimento, per beni analoghi, per cui i valori espressi a mq. seppure ricompresi in una forbice, di minima e di massima, risultano, particolarmente attendibili nella situazione di normale utilizzo del bene;
- sulla base delle valutazioni tabellari espresse, qualora necessario, è possibile quindi esprimere delle giustificate variazioni sia in aumento che in diminuzione del prezzo unitario.

Al fine quindi di poter meglio determinare il valore corrente in comune commercio è stata anche effettuata una ricerca, soprattutto per quanto riguarda l'attribuzione del valore degli immobili riferita all'attualità, anche per avere un confronto di valori, per beni comparabili analoghi, desunti da transazioni certe e soprattutto recenti, desunte da appositi archivi disponibili per tale consultazione

Al fine quindi di poter meglio determinare il valore corrente in comune commercio è stata anche effettuata una ricerca, soprattutto per quanto riguarda l'attribuzione del valore degli immobili riferita all'attualità, anche per avere un confronto di valori, per beni comparabili analoghi, desunti da transazioni certe e soprattutto recenti, desunte da appositi archivi disponibili per tale consultazione.

Per la determinazione della consistenza del cespite da valutare, lo scrivente consulente ha utilizzato il parametro della superficie catastale, così come determinata in modo omogeneo dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, così come indicata in visura, per ogni unità immobiliare.

La valutazione conseguente, come si evince dal prospetto (Allegato G) di calcolo dei valori in relazione alle superfici per ogni singola destinazione specifica principale ed accessoria tiene conto di importi, anche importanti di, riduzioni di stima per le problematiche sopra espresse, rispetto ai valori omogenei di cui alle tabelle OMI, sopra richiamate.

Per tutto quanto sopra, lo scrivente tecnico incaricato, utilizzando il metodo comparativo di stima, viste e considerate con attenzione:

- le condizioni manutentive sia dell'immobile che degli impianti;
- preso atto dell'andamento delle recenti transazioni per immobili simili, sia per consistenza che per caratteristiche,

richiamato riepilogo delle superfici e dei singoli valori espressi nell'allegato di dettaglio predisposto, espone, diversificando i valori a metro quadrato, per piano e destinazione/funzione, la seguente riepilogativa valutazione, da prendere quale riferimento in condizioni "normali" di mercato:

| Destinazione | Identificativo catastale N.C.E.U. | Valore €. |
|--------------|-----------------------------------|-----------|
| Abitazione   | fg. 57, map. 663, sub. 15         | 27.950,00 |
| Abitazione   | fg. 57, map. 663, sub. 16         | 27.950,00 |
| Autorimessa  | fg. 57, map. 663, sub. 17         | 6.300,00  |
| Autorimessa  | fg. 57, map. 663, sub. 18         | 5.400,00  |
| Cantina      | fg. 57, map. 663, sub. 19         | 2.125,00  |
| Cantina      | fg. 57, map. 663, sub. 20         |           |

Totale

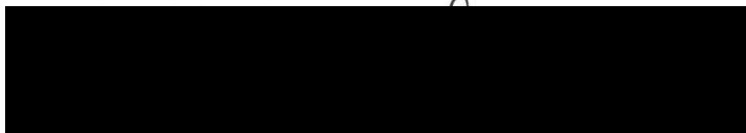
(diconsi euro settantuno mila settecento venticinque/00)

Formano parte integrante alla presente relazione:

- **Allegato A** Documentazione fotografica costituita da n° 21 istantanee;
- **Allegato B** N.C.T. Visura storica ed estratto di mappa, scala 1:2000, del terreno, sul quale insiste il fabbricato, nel quale sono situate le unità immobiliari oggetto di descrizione e valutazione, sovrapposizione mappa catastale con foto aereofogrammetico;
- **Allegato C** N.C.E.U. Visure storiche e planimetrie delle unità immobiliari oggetto di descrizione e valutazione;
- **Allegato D** Comune di Coli (PC), PRG – Strumento urbanistico vigente completo di Norme Tecniche di Attuazione
- **Allegato E** Conservatoria Registri Immobiliari – Ispezione ipotecaria
- **Allegato F** Quotazioni OMI della zona – Anno 2023, 2° semestre
- **Allegato G** Prospetto riepilogativo con la Determinazione valore immobili urbani, completo di Scheda analitica di riferimento del cespite

Il presente giudizio di stima viene chiuso in data 12 giugno 2024

**Il Tecnico Incaricato**





Fotografia n° 01

Il complesso immobiliare ove sono situate le unità immobiliari oggetto di valutazione – prospetti nord est e nord ovest

**ALLEGATO A**



Fotografia n° 02

Particolare dell'accesso al fabbricato dalla via Cerreto





**Fotografia n° 03**  
*Particolare del vano scala comune*



**Fotografia n° 04**  
*Sub. 16 - Particolare dell'accesso dal vano scala*



**Fotografia n° 05**

*Sub. 15 - Particolare dell'accesso dal vano scala*



**Fotografia n° 06**

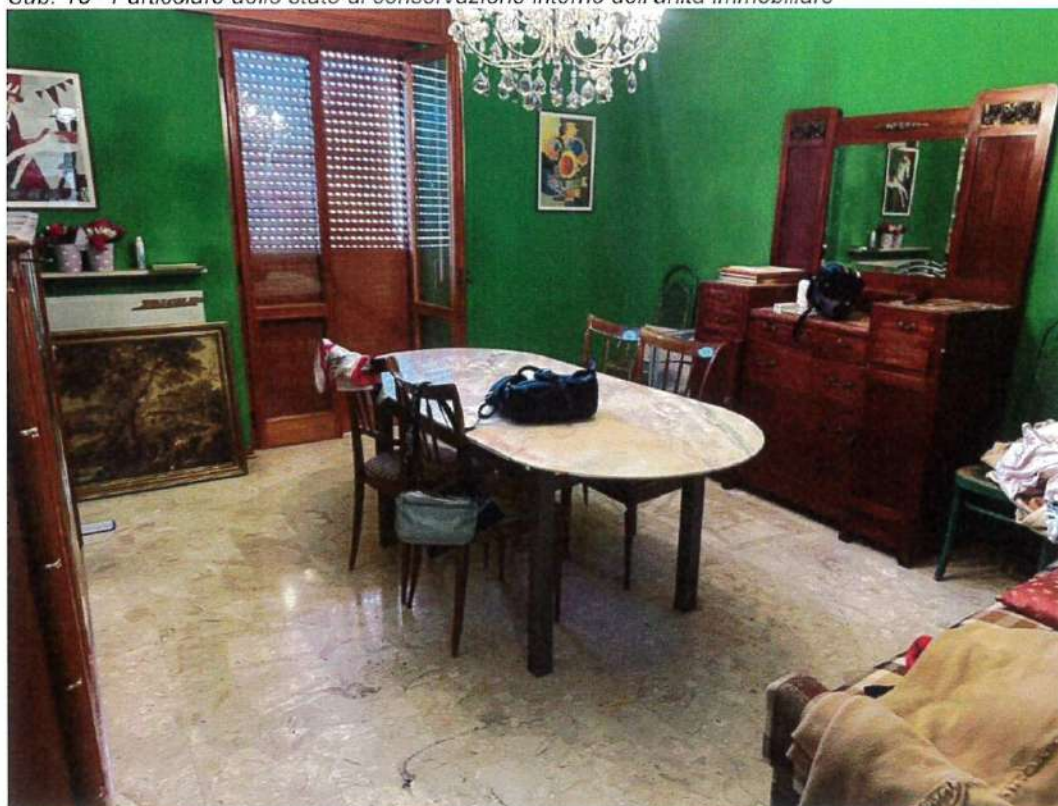
*Sub. 15 - Particolare dello stato di conservazione interno dell'unità immobiliare*





Fotografia n° 07

Sub. 15 - Particolare dello stato di conservazione interno dell'unità immobiliare



Fotografia n° 08

Sub. 15 - Particolare dello stato di conservazione interno dell'unità immobiliare





**Fotografia n° 09**

*Sub. 15 - Particolare dello stato di conservazione interno dell'unità immobiliare*



**Fotografia n° 10**

*Sub. 15 - Particolare dello stato di conservazione interno dell'unità immobiliare*





Fotografia n° 11

Sub. 15 - Particolare dello stato di conservazione interno dell'unità immobiliare



Fotografia n° 12

Sub. 16 - Particolare dello stato di conservazione interno dell'unità immobiliare





**Fotografia n° 13**

*Sub. 16 - Particolare dello stato di conservazione interno dell'unità immobiliare*



**Fotografia n° 14**

*Sub. 16 - Particolare dello stato di conservazione interno dell'unità immobiliare*



**Fotografia n° 15**

*Sub. 16 - Particolare dello stato di conservazione interno dell'unità immobiliare*



**Fotografia n° 16**

*Sub. 16 - Particolare dello stato di conservazione interno dell'unità immobiliare*





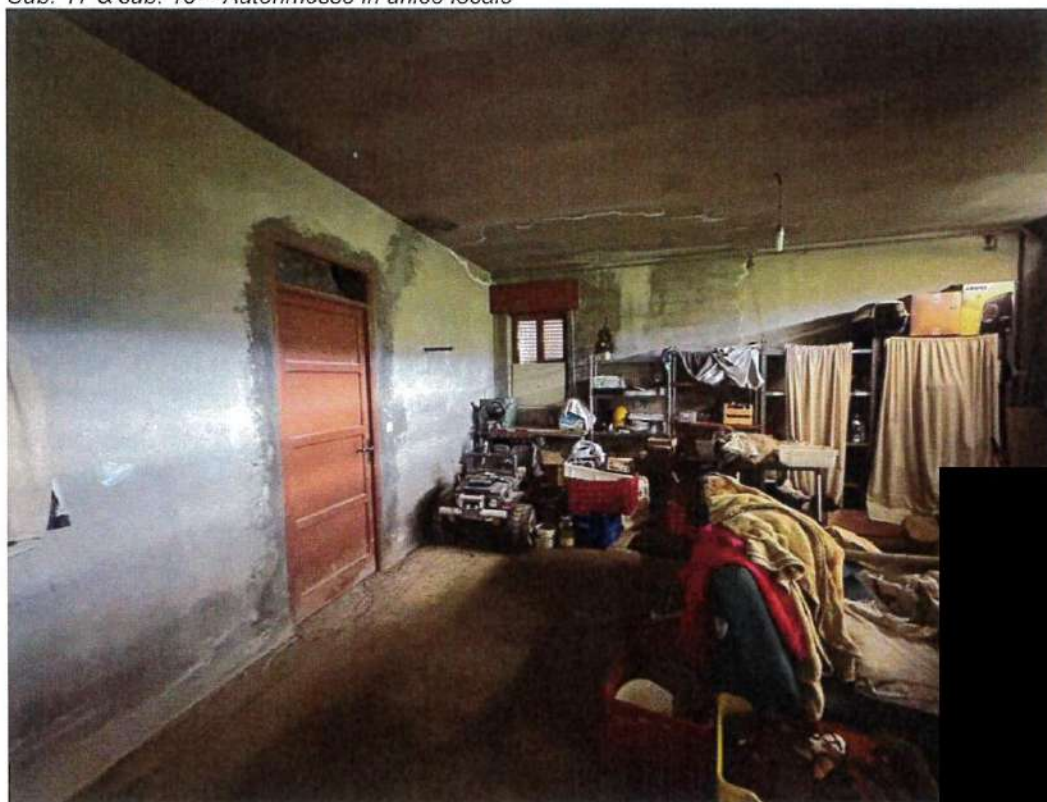
Fotografia n° 17

L'accesso alle autorimesse dalla corte comune



Fotografia n° 18

Sub. 17 & sub. 18 – Autorimesse in unico locale





Fotografia n° 19  
Sub. 17 & sub. 18 – Autorimesse in unico locale



Fotografia n° 20  
Sub. 20 - Cantina





Fotografia n° 21  
Sub. 19, Cantina

