

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Il sottoscritto CLEMENTI Geom. Marco, [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società G. & A. DI LIZZINI DILETTA & C. S.A.S., di redarre perizia tecnico estimativa degli immobili posti a Castelvetro Piacentino (Pc) in Soresina, Via Belli, Via Coppalati. A seguito di accurata disamina della documentazione relativa, sopralluogo presso lo stabile in data 02 marzo 2021 ed agli accessi ai competenti uffici pubblici effettuati in data 03 marzo 2021, ne ha redatto la presente relazione.

IDENTIFICAZIONE

Oggetto della presente stima sono tre villette a schiera con relative pertinenze nonché alcune rimesse, posti auto e lastrici solari nel quartiere.

Dette unità risultano censite al C.E.U. di Castelvetro Piacentino (Pc) al:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	10	626	22			A/2	3	6 vani	Totale: 145 m ² Totale escluse aree scoperte*: 129 m ²	Euro 516,79	VIA DARIO SORESINA piano: S1 T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
1	10	626	19			C/6	5	28 m ²	Totale: 32 m ²	Euro 134,36	VIA P. BELLI piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2	10	626	20			C/6	5	30 m ²	Totale: 35 m ²	Euro 133,25	VIA P. BELLI piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
1	10	626	23			A/2	3	2,5 vani	Totale: 74 m ² Totale escluse aree scoperte*: 70 m ²	Euro 219,49	VIA DARIO SORESINA piano: S1 T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2	10	626	24			C/6	5	30 m ²	Totale: 43 m ²	Euro 168,78	VIA P. BELLI piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
1	10	626	29			A/2	3	6 vani	Totale: 146 m ² Totale escluse aree scoperte*: 131 m ²	Euro 526,79	VIA DARIO SORESINA piano: S1 T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		10	624	12			Istrucio solare			11 m ²		VIA MARCHESI COPPALATI piano T. (ALTRE) del 05/03/2009 protocollo n. PC9037357 in atti dal 05/03/2009 ACCATASTAMENTO L'ASTRICO SOLARE (n. 566/1/2009)	
2		10	624	13			Istrucio solare			50 m ²		VIA MARCHESI COPPALATI piano T. (ALTRE) del 05/03/2009 protocollo n. PC9037357 in atti dal 05/03/2009 ACCATASTAMENTO L'ASTRICO SOLARE (n. 566/1/2009)	
3		10	624	14			Istrucio solare			17 m ²		VIA MARCHESI COPPALATI piano T. (ALTRE) del 05/03/2009 protocollo n. PC9037357 in atti dal 05/03/2009 ACCATASTAMENTO L'ASTRICO SOLARE (n. 566/1/2009)	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori	
1		10	619	42			C6	1		14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 32,54	VIA MARCHESI COPPALATI piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		10	619	43			C6	1		14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 32,54	VIA MARCHESI COPPALATI piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori	
1		10	624	5			C6	5		15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 46,62	VIA MARCHESI COPPALATI piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		10	624	6			C6	5		15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 46,62	VIA MARCHESI COPPALATI piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Defuz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati ulteriori	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario			
1	10	264			SEMIN ARBOR	1	06	53	A2	Euro 6,51 L. 12.799	Euro 6,91 L. 13.307	ISTRUMENTO D'ATTO PUBBLICO del 07/09/1995 in atti dal 28/04/1998 (n. 3907_V/1995)		Annotazione

CARATTERISTICHE

Tre villette a schiera di una stecca da nove con relative pertinenze costruite tra il 2007 e il 2009. La tecnologia costruttiva utilizzata è quella tipica dell'epoca ovvero con murature portanti in mattoni forati pieni, solai in latero cemento armato, facciate intonacate, copertura a falde inclinate con orditura portante in legno e manto di copertura con tegole di laterizio, pluviali e grondaie in lamiera. La porta di ingresso è di tipo blindata. I beni in oggetto risultano essere con finiture in parte al rustico e con impianti da completare. Nel dettaglio l'abitazione è così rifinita: pavimenti in ceramica (piano terra e piano primo), tramezzature con forati in

laterizio, pareti intonacate al civile, scala interna con gradini in marmo, serramenti esterni in legno con vetro camera oltre a persiane in alluminio. Impianto elettrico e impianto termoidraulico sottotraccia, il riscaldamento è di tipo autonomo.

Si precisa che i bagni sono privi di finiture, non sono presenti le porte interne, non sono presenti i battiscopa, le pareti non sono tinteggiate, l'impianto elettrico (sottotraccia) risulta da completare (fili conduttori, frutti etc.), l'impianto termo idraulico (di tipo autonomo a gas metano) risulta da completare (termosifoni e caldaia frutti etc.);

Si stima che lo stato avanzamento dei lavori è pari al 65 % circa



Fronte



Retro



PROPRIETA'

La visura effettuata in data 01 marzo 2021 presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate per i servizi catastali riporta **G. E.A. DI LIZZINI DILETTA E C. SAS P.iva 01092350337**

VALUTAZIONI

La situazione del mercato immobiliare attuale è in ristagno dall'anno 2009 e ha visto la discesa costante dei valori dell'usato. La notevole quantità di immobili posti sul mercato immobiliare dalle vendite giudiziarie ha destabilizzato i valori anche degli immobili ordinari.

Si richiama la tabella sottostante dell'Osservatorio del Mercato immobiliare per avere un parametro congruo di valutazione.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: PIACENZA

Comune: CASTELMETRO PIACENTINO

Fasciazione: Centrale/CENTRO STORICO TUTTO IL PAESE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L	2,6	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	900	L	2,2	2,9	L
Box	NORMALE	350	650	L	2,3	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	3,7	4,7	L
Ville e Villini	Ottimo	1450	1650	L	4,6	5,5	L

STIMA

Il criterio di stima più significativo per questo tipo di immobile è senz'altro quello del confronto con altri di caratteristiche simili o paragonabili.

Si è così giunti ad una valutazione aderente ai reali valori di mercato, tenendo in debita considerazione, la superficie e la funzionalità della disposizione planimetrica, il livello delle

finiture, l'ubicazione nel contesto del paese, il grado di urbanizzazione della zona, nonché l'andamento del mercato in rapporto alla appetibilità di questo tipo di edifici;

Foglio 10 Mappale 626 sub.22 (Abitazione categoria A/02)
Mq.129 x €\mq. (1.100,00/1,35) = € 105.111,00

Foglio 10 Mappale 626 sub.20 (Rimessa categoria C/06)
Mq.30 x €\mq. (550,00/1,35) = € 12.222,00

Foglio 10 Mappale 626 sub.29 (Abitazione categoria A/02)
Mq.131 x €\mq. (1.100,00/1,35) = € 106.740,00

Foglio 10 Mappale 626 sub.19 (Rimessa categoria C/06)
Mq.28 x €\mq. (550,00/1,35) = € 11.407,00

Foglio 10 Mappale 626 sub.23 (Abitazione categoria A/02)
Mq.70 x €\mq. (1.100,00/1,35) = € 57.037,00

Foglio 10 Mappale 626 sub.24 (Rimessa categoria C/06)
Mq.38 x €\mq. (550,00/1,35) = € 15.481,00

Foglio 10 Mappale 619 sub.42 (Posto auto scoperto categoria C/06)
Mq.14 x €\mq. (550,00/5) = € 1.540,00

Foglio 10 Mappale 619 sub.43 (Posto auto scoperto categoria C/06)
Mq.14 x €\mq. (550,00/5) = € 1.540,00

Foglio 10 Mappale 624 sub.5 (Rimessa categoria C/06)
Mq.15 x €\mq. (550,00/1,35) = € 6.111,00

Foglio 10 Mappale 624 sub.6 (Rimessa categoria C/06)
Mq.15 x €\mq. (550,00/1,35) = € 6.111,00

Foglio 10 Mappale 464 (seminativo) di Are 06 Ca 52
Destinazione PRG "verde privato" zone b6 art.55 (simbolo aggiuntivo P ad indicare parcheggio) a corpo € 13.000,00

Foglio 10 Mappale 624 sub.12 (Lastrico categoria F/05)
Mq.11 senza rendita

Foglio 10 Mappale 624 sub.13 (Lastrico categoria F/05)
Mq.50 senza rendita

Foglio 10 Mappale 624 sub.14 (Lastrico categoria F/05)

Mq.17 senza rendita

6

Il valore risulta quindi pari a € 336.300,00

Suggerisco di ridurre il valore di mercato con un abbattimento del 10% dovuto alla situazione della pandemia in corso. Ne segue il presente calcolo:

€ 336.300,00 x -10% = € 302.670,00 arrotondabile a € 302.000,00

In allegato:

- Visura catastale
- Schede catastali

Sarmato, 15 marzo 2021

Il Tecnico

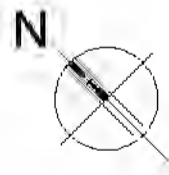
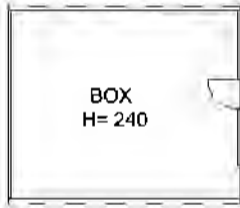


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza**

Dichiarazione protocollo n° PC0087475 del 14/04/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelvetro Piacentino	
Via Pietro Belli civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bulla Mario
Foglio: 10	Iscritto all'albo:
Particella: 626	Geometri
Subalterno: 19	Prov. Piacenza N. 1162

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO

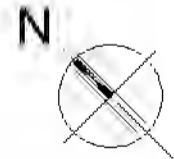
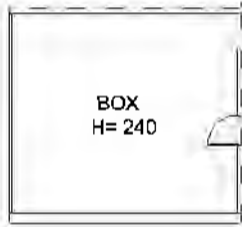


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza**

Dichiarazione protocollo n° PC0087475 del 14/04/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelvetro Piacentino	
Via Pietro Belli civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bulla Mario
Foglio: 10	Iscritto all'albo:
Particella: 626	Geometri
Subalterno: 20	Prov. Piacenza N. 1162

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO

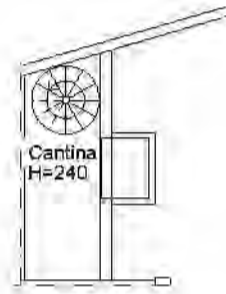


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza**

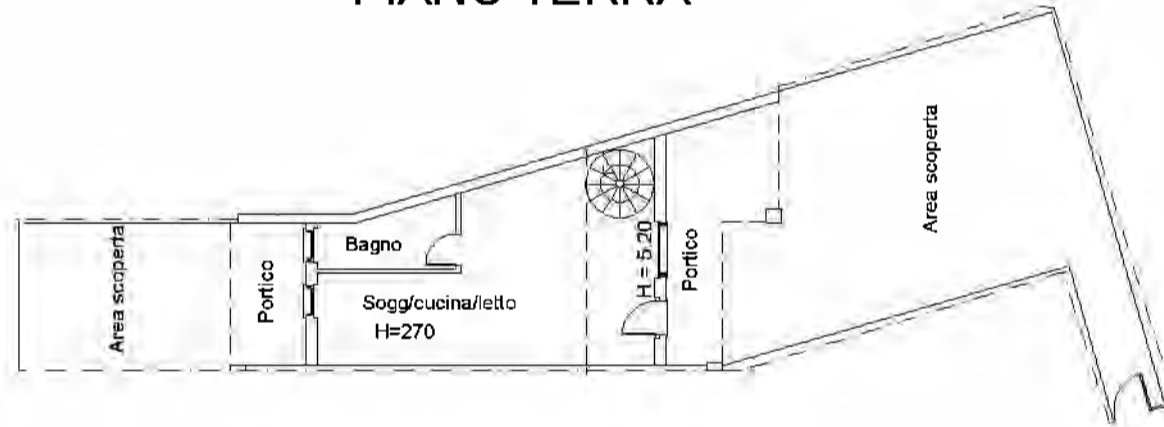
Dichiarazione protocollo n° PC0064134 del 08/03/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelvetro Piacentino	
Via Soresina civ.	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Bulla Mario
Foglio: 10	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 626	Prov. Piacenza N. 1162
Subalterno: 23	

Scheda n. 1 Scala 1:200

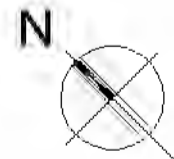
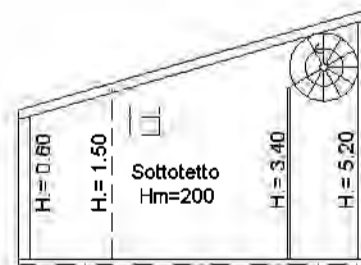
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

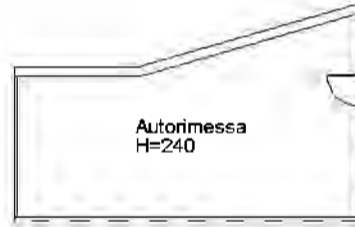


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza**

Dichiarazione protocollo n° PC0064134 del 08/03/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelvetro Piacentino	
Via Pietro Belli civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bulla Mario
Foglio: 10	Iscritto all'albo:
Particella: 626	Geometri
Subalterno: 24	Prov. Piacenza N. 1162

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza**

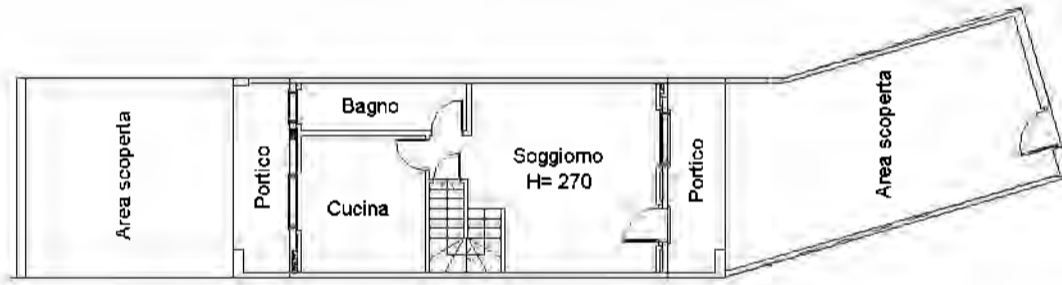
Dichiarazione protocollo n° PC0087475 del 14/04/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelvetro Piacentino	
Via Soresina civ.	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Bulla Mario
Foglio: 10	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 626	Prov. Piacenza N. 1162
Subalterno: 29	

Scheda n. 1 Scala 1:200

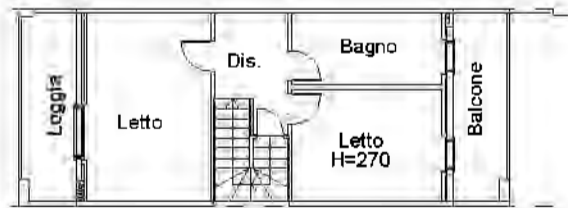
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO (sottotetto)

