



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
VALUE ITALY SGR S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Evelina Iaquinti

CUSTODE:
Avv. Ilaria Luppini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Arch. Alessandro Galluppi

CF:GLLLSN68T31G535L
con studio in PIACENZA (PC) via 4 novembre n°158
telefono: 3355221453
email: architetto.galluppi@gmail.com
PEC: alessandro.galluppi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CORTEMAGGIORE Via Cavour - Via Lorenzo Respighi 18a; (42 catastale) - 27, della superficie commerciale di **89,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare Sub. 5 (negozio) è facente parte un compendio immobiliare così composto:

Fabbricato definito commercialmente terratetto situato in Via Cavour, la via principale nel centro storico di Cortemaggiore (Pc), composto da due piani fuori terra oltre ad un piano interrato. l'immobile occupa una striscia dell'intero isolato di impianto rinascimentale e si sviluppa fino alla retrostante Via Respighi.

L'unità al Corpo A è un negozio di recente ristrutturazione con un ufficio ed un laboratorio sprovvisto di servizio igienico.

Osservando il prospetto su via Cavour si nota la presenza di due finestre di dimensioni contenute che lasciano supporre vi sia un ulteriore piano a destinazione sottotetto/deposito a cui però ad oggi non si ha accesso dal piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,50 catastale (varie post ristrutturazione).Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 1273 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 89 mq, rendita 1.526,03 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVOUR n. 42, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/09/2005 Pratica n. PC0075289 in atti dal 15/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19273.3/2005)

Coerenze: Viao Cavour, ragioni Maldotti o successi, Sub 2-3-4, Ragioni Merli o successi.

L'indirizzo catastale risulta essere VIA CAVOUR n. 42 mentre in realtà si rileva il n° 18

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B immobile con definizione commerciale "Terratetto" a CORTEMAGGIORE Via Cavour - Via Lorenzo Respighi 18a; (42 catastale) - 27, della superficie commerciale di **220,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare Sub. 2-3-4 (graffati), abitazione con annessi depositi e cantina è facente parte un compendio immobiliare così composto:

Fabbricato definito commercialmente terratetto situato in Via Cavour, la via principale nel centro storico di Cortemaggiore (Pc), composto da due piani fuori terra oltre ad un piano interrato. l'immobile occupa una striscia dell'intero isolato di impianto rinascimentale e si sviluppa fino alla retrostante Via Respighi da cui ha accesso.

L'unità al Corpo B è un abitazione con annessi depositi e cantina in pessimo stato di conservazione, al piano primo è collocato l'unico servizio igienico del compendio.

Osservando il prospetto su via Cavour si nota la presenza di due finestre di dimensioni contenute che lasciano supporre vi sia un ulteriore piano a destinazione sottotetto/deposito a cui però ad oggi non si ha accesso dal piano primo, ragione per cui non si è considerato nella relazione peritale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, scala unica, ha un'altezza interna



di varie. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 1273 sub. 2,3,4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 211 mq, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: VIA LORENZO RESPIGHI n. 27, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/09/2005 Pratica n. PC0075289 in atti dal 15/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19272.2/2005)
Coerenze: Sub 5/Via Cavour, ragioni Maldotti o successi, Via Lorenzo Respighi, Ragioni Merli o successi.
La Visura catastale riporta i piani in T-1-2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	310,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.070,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.663,00
Data della valutazione:	26/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile è composto da due differenti unità immobiliari, un negozio ed una unità immobiliare che comprende depositi al piano terreno e primo con accesso da Via Respighi, una cantina al piano interrato ed un appartamento al piano primo. Le due unità hanno accessi indipendenti e sono divisi dal vano scala. Il negozio è concesso in affitto con contratto registrato alla soc. Damacom Informatica che si deposita come allegato alla relazione peritale oltre ad altre immagini del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/04/2010 a firma di Notaio Dott. Rocca Giuseppe ai nn. rep. 59056/25491 di repertorio, iscritta il 03/05/2010 a Piacenza ai nn. 1170/6279, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 315.000,00.

Importo capitale: 210.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

A margine della presente risulta annotazione del contratto di rimodulazione del debito (Annotazione n.1635 del 26/10/2017)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/07/2023 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. Repertorio 1762 di repertorio, trascritta il 08/08/2023 a Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Piacenza ai nn. 9167/12067, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/04/2010), con atto stipulato il 28/04/2010 a firma di Notaio Rocca Giuseppe ai nn. rep.n. 59055 di repertorio, trascritto il 03/05/2010 a Piacenza ai nn. 4219.

Atto del 28/04/2010 Pubblico ufficiale ROCCA GIUSEPPE Sede FIORENTUOLA D'ARDA (PC) Repertorio n. 59055 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4219.1/2010 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 03/05/2010

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di dichiarazione di successione (dal 11/05/1995 fino al 14/07/1996), con atto stipulato il 10/10/1995 ai nn. 1708/316 di repertorio, trascritto il 02/12/1997 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Piacenza ai nn. 10691.



DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/05/1995 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione Volume 316 n. 1708 registrato in data 10/10/1995 - SUCCESSIONE BERNOCCHI ERMELINDA Voltura n. 5713.1/1995 - Pratica n. 65074 in atti dal 16/05/2001, deceduta il 11/5/1995, per il diritto di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà. A conseguenza della Dichiarazione di successione in oggetto la proprietà risulta essere: Battistini Giuliana $\frac{1}{6}$, Battistini Andrea $\frac{1}{6}$ e Battistini Luigi (già proprietario di $\frac{1}{2}$) $\frac{4}{6}$.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in forza di dichiarazione di successione (dal 14/07/1996 fino al 14/01/2005), con atto stipulato il 25/10/1996 ai nn. 1785/317 di repertorio, trascritto il 15/11/1997 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Piacenza ai nn. 10122.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/07/1996 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione Volume 317 n. 1785 registrato in data 25/10/1996 - SUCC.BATTISTINI LUIGI Voltura n. 6088.1/1996 - Pratica n. 42087 in atti dal 26/03/2001, per il diritto di $\frac{2}{3}$ di piena proprietà.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di $\frac{1}{1}$, in forza di atto di compravendita (dal 14/01/2005 fino al 28/04/2010), con atto stipulato il 14/01/2005 a firma di Notaio Rocca Giuseppe ai nn. rep.n. 47896 di repertorio, trascritto il 24/01/2005 a Piacenza ai nn. 722.

Atto del 14/01/2005 Pubblico ufficiale ROCCA GIUSEPPE Sede FIORENZUOLA D'ARDA (PC) Repertorio n. 47896 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 722.1/2005 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 24/01/2005

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Del. CC 32 del 27.11.2008, l'immobile ricade in zona Insediamenti Storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA Art. 65

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rilevano differenze nelle murature interne tra lo stato agli atti e lo stato di fatto

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA o CILA in sanatoria con sanzione amministrativa: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a depositi lato via Respighi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differente distribuzione interna

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetrie catastali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

Questa situazione è riferita solamente a depositi su via respighi e negozio su via cavour

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CORTEMAGGIORE VIA CAVOUR - VIA LORENZO RESPIGHI 18A; (42
CATASTALE) - 27

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CORTEMAGGIORE Via Cavour - Via Lorenzo Respighi 18a; (42 catastale) - 27, della superficie commerciale di **89,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare Sub. 5 (negozio) è facente parte un compendio immobiliare così composto:

Fabbricato definito commercialmente terratetto situato in Via Cavour, la via principale nel centro storico di Cortemaggiore (Pc), composto da due piani fuori terra oltre ad un piano interrato. l'immobile occupa una striscia dell'intero isolato di impianto rinascimentale e si sviluppa fino alla retrostante Via Respighi.

L'unità al Corpo A è un negozio di recente ristrutturazione con un ufficio ed un laboratorio sprovvisto di servizio igienico.

Osservando il prospetto su via Cavour si nota la presenza di due finestre di dimensioni contenute che lasciano supporre vi sia un ulteriore piano a destinazione sottotetto/deposito a cui però ad oggi non si ha accesso dal piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,50 catastale (varie post ristrutturazione).Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 1273 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 89 mq, rendita 1.526,03 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVOUR n. 42, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/09/2005 Pratica n. PC0075289 in atti dal 15/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19273.3/2005)

Coerenze: Viao Cavour, ragioni Maldotti o successi, Sub 2-3-4, Ragioni Merli o successi.

L'indirizzo catastale risulta essere VIA CAVOUR n. 42 mentre in realtà si rileva il n° 18

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.





Le vetrine sotto ai portici di via cavour



il negozio visto dalla strada



i portici visti dall'interno del negozio



La porta blindata sul vano scala comune





il vano scala



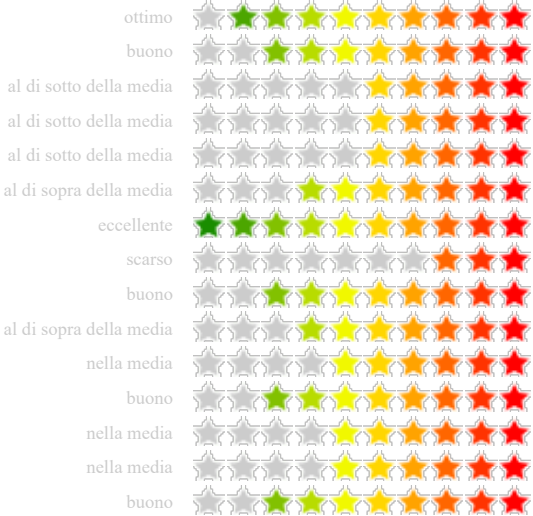
la porta che conduce ai depositi su via respighi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro sportivo
centro commerciale
farmacie
cinema
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
palazzetto dello sport
scuola elementare
scuola media inferiore



scuola media superiore
supermercato

scarso 
buono 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 90 km. ca (milano linate)
autobus distante 50 m.
autostrada distante 5 km.
ferrovia distante 5 km.
porto distante 140 km. (La Spezia)
superstrada distante 5 km.

scarso 
eccellente 
ottimo 
buono 
scarso 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono 
al di sopra della media 
nella media 
al di sopra della media 
ottimo 
al di sopra della media 
buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Negoziato con due ampie vetrine sotto i portici di Via Cavour, dalla vetrina di destra si accede al locale vendita.

Dal primo locale si accede ad un corridoio che porta ad un ufficio, con ampia vetrata sul punto vendita e successivamente al laboratorio, da qui, una porta conduce al vano scala in comune con l'altra unità immobiliare interessata dal pignoramento.

Il negozio è privo di servizio igienico.

Il punto vendita in oggetto ha subito (a differenza delle restanti porzioni del fabbricato) un intervento di ristrutturazione abbastanza recente, lo stato di conservazione può considerarsi buono.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: vetrine realizzati in alluminio e vetro

buono 

infissi interni: porte realizzati in legno

buono 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

buono 

protezioni infissi esterni: sarracinesca realizzate in alluminio

al di sopra della media 

rivestimento interno: realizzato in cartongesso

buono 

Degli Impianti:

condizionamento: pompa di calore con alimentazione a elettrica con diffusori in split a soffitto

eccellente 

ventilazione: pompa di calore

eccellente 

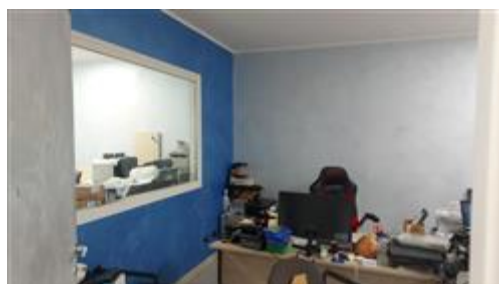
termico: pompa di calore con alimentazione in elettrica i diffusori sono in split a soffitto

eccellente 





il locale di vendita



l'ufficio



il corridoio



il laboratorio



Il quadro elettrico



il termostato e gli interruttori della luce

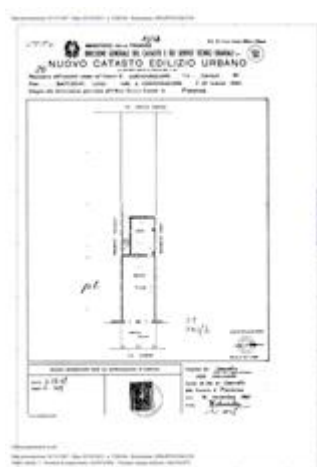


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	50,00	x	100 %	=	50,00
ufficio	22,00	x	80 %	=	17,60
laboratorio e disimpegni	44,00	x	50 %	=	22,00
Totale:	116,00				89,60



La planimetria catastale



Il rilievo dell'esperto

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: VEDI OSSERVAZIONI DI MERCATO AL CORPO B

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come principale riferimento si è considerato il valore indicato per fabbricati con caratteristiche simili dall'osservatorio del mercato immobiliare consultabile sul sito web dell'Agenzia delle Entrate. La fascia/zona considerata è "Centrale/CENTRO STORICO TUTTO IL PAESE" riferito al Comune di Cortemaggiore, la categoria in cui ricade l'immobile è "negozi" in "normale" stato di conservazione da cui deriva un valore variabile dagli 800 ai 1.100 Euro x mq.



Considerando poi le caratteristiche del bene in oggetto e paragonato il valore ottenuto con i valori di offerta e vendita di immobili con caratteristiche e parametri simili, (si vedano a tal proposito i due fabbricati soggetti a vendita forzata riportate al capitolo "osservazioni di mercato"), si è ricavato quello che può considerarsi un "più probabile valore di mercato" quantificabile da questo perito in 500 Euro x mq.

Nella valutazione hanno inciso, la metratura dell'immobile, lo stato di conservazione generale, la presenza di altri due fabbricati con medesime caratteristiche ad oggi invendute, la posizione centrale dell'immobile, le notevoli difficoltà che attualmente sta interessando il settore del commercio.

Il medesimo verrà poi opportunamente abbattuto forfettariamente del 10%, come indicatomi nell'atto dell'incarico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,60 x 500,00 = **44.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.800,00**

BENI IN CORTEMAGGIORE VIA CAVOUR - VIA LORENZO RESPIGHI 18A; (42
CATASTALE) - 27

IMMOBILE CON DEFINIZIONE COMMERCIALE "TERRATETTO"

DI CUI AL PUNTO B

immobile con definizione commerciale "Terratetto" a CORTEMAGGIORE Via Cavour - Via Lorenzo Respighi 18a; (42 catastale) - 27, della superficie commerciale di **220,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare Sub. 2-3-4 (graffati), abitazione con annessi depositi e cantina è facente parte un compendio immobiliare così composto:

Fabbricato definito commercialmente terratetto situato in Via Cavour, la via principale nel centro storico di Cortemaggiore (Pc), composto da due piani fuori terra oltre ad un piano interrato. l'immobile occupa una striscia dell'intero isolato di impianto rinascimentale e si sviluppa fino alla retrostante Via Respighi da cui ha accesso.

L'unità al Corpo B è un abitazione con annessi depositi e cantina in pessimo stato di conservazione, al piano primo è collocato l'unico servizio igienico del compendio.

Osservando il prospetto su via Cavour si nota la presenza di due finestre di dimensioni contenute che lasciano supporre vi sia un ulteriore piano a destinazione sottotetto/deposito a cui però ad oggi non si ha accesso dal piano primo, ragione per cui non si è considerato nella relazione peritale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, scala unica, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 1273 sub. 2,3,4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 211 mq, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: VIA LORENZO RESPIGHI n. 27, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/09/2005 Pratica n. PC0075289 in atti dal 15/09/2005



VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19272.2/2005)

Coerenze: Sub 5/Via Cavour, ragioni Maldotti o successi, Via Lorenzo Respighi, Ragioni Merli o successi.

La Visura catastale riporta i piani in T-1-2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



l'accesso da via respighi



il cavedio



la scala che porta alla cantina



il prospetto su via cavour





il vano scala comune ai due subalterni



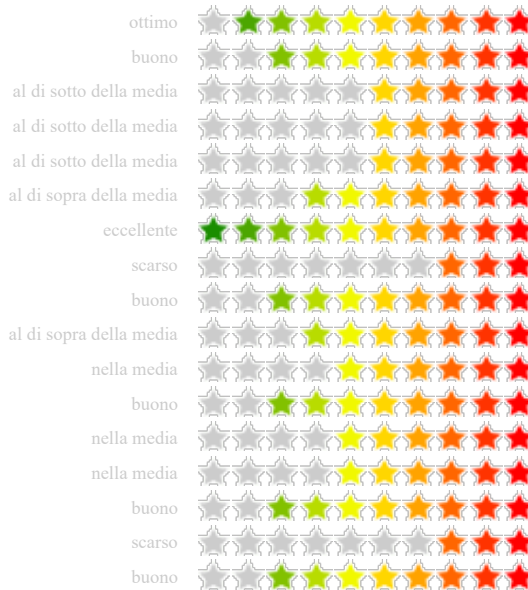
il fabbricato nell'isolato e gli altri due all'asta immobiliare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro sportivo
centro commerciale
farmacie
cinema
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
palazzetto dello sport
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 90 km. ca (milano liniate)
autobus distante 50 m.
autostrada distante 5 km.
ferrovia distante 5 km.
porto distante 140 km. (La Spezia)
superstrada distante 5 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	mediocre	
luminosità:	scarso	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare composta da tre subalterni graffiati così composta:

Da accesso carraio su Via Respighi al civico 27 si accede al primo deposito di ampia metratura da cui si accede ad un secondo, in cui è situato l'unico collegamento ai due depositi del piano primo mediante una botola a soffitto e successivamente ad un terzo locale sempre ad uso deposito.

Quest'ultimo conduce sul lato destro ad un cavedio da cui, attraverso una scala, si scende alla cantina (locale non ispezionato in sopralluogo), sul lato sinistro invece una porta conduce al vano scala (in comune con il sub. 5 (negozio) da cui si sale al piano primo.

La scala sbarca su di un pianerottolo ove sulla sinistra si accede ad un terrazzo ricavato tra le falde di copertura dell'abitazione lato via cavour e dei due depositi al primo piano lato via respighi e successivamente all'unico servizio igienico.

Tornando al pianerottolo e svoltando a destra si sviluppa l'appartamento ove si trova un disimpegno che conduce ad un locale cottura, successivamente ad un tinello/pranzo e quindi ad un lungo corridoio su cui si disimpegnano gli ultimi 5 locali, il primo dotato di porta finestra che conduce ad un balcone che affaccia sul cavedio precedentemente descritto, poi 3 locali sprovvisti di finestre (quindi non abitabili) ed un ultimo locale, probabilmente il soggiorno vista la presenza di un camino collocato tra le due finestre con affaccio su Via Cavour.

Visionando la foto aerea ed il prospetto su via cavour si evince che il corpo delle camere è dotato di un piano sottotetto a cui però ad oggi non sembra possibile accedere.

Nel complesso l'intera unità si presenta in pessimo stato di conservazione e non avrebbe i presupposti dell'abitabilità viste le condizioni generali e la mancanza dell'impianto di riscaldamento. Le uniche coperture che si sono potute ispezionare sopra i depositi lato via Respighi sono in coppi vecchi su orditura primaria e secondaria priva di isolamento in pessimo stato di conservazione.

Gli ingenti interventi di restauro di cui necessita l'immobile per restituirgli il requisito di abitabilità è il principale elemento che attribuisce il valore al mq. individuato in relazione peritale.

Il sopralluogo non ha evidenziato particolari crepature nelle murature, segni di cedimenti nelle strutture portanti orizzontali e verticali tali da compromettere la staticità dei fabbricati.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ad anta realizzati in legno	molto scarso	
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno e vetro	scarso	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi con coibentazione in non presente	molto scarso	
<i>pareti esterne:</i> costruite in mattoni vecchi , il rivestimento è realizzato in intonaco ove presente	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in graniglia appartamento	mediocre	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cemento nei depositi	mediocre	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane lato via cavour realizzate in legno	scarso	



protezioni infissi esterni: antoni lato via respighi
realizzate in legno
scale: con rivestimento in marmo

scarso 

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: entrotraccia conformità: non conforme
gas: conformità: non rilevabile
termico: i diffusori sono in termosifoni in ghisa
conformità: non funzionante

pessimo 

pessimo 

molto scarso 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in orditura in legno e
manto in coppi vecchi
scale interne: realizzate in c.a.
strutture verticali: costruite in muratura in mattoni
vecchi
solai: in parte in laterocemento ed in parte in
legno e tavelle

pessimo 

al di sopra della media 

al di sotto della media 

nella media 



l'unico servizio igienico



il corridoio di accesso all'appartamento





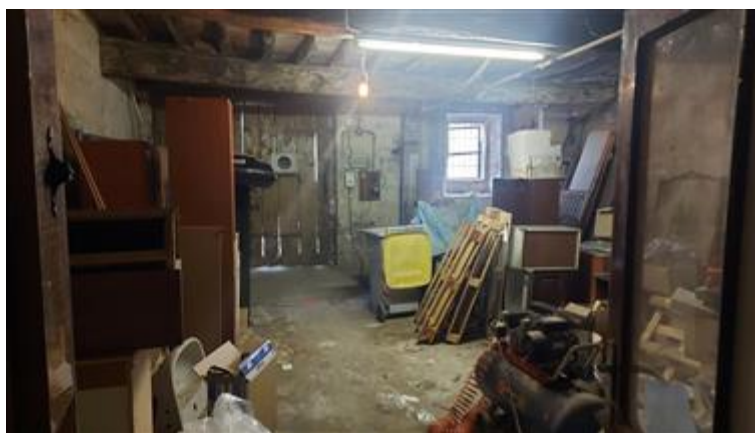
il locale tinello-pranzo



il soggiorno con le finestre su via cavour



un deposito al piano primo



il deposito al piano terreno su via respighi

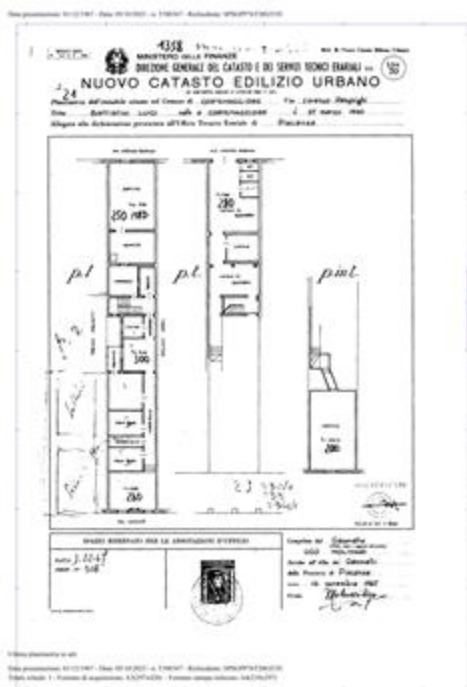
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Depositi al piano terreno	108,80	x	25 %	=	27,20
Vano scala	15,40	x	25 %	=	3,85
Cavedio	12,70	x	10 %	=	1,27
cantina	61,00	x	10 %	=	6,10
Piano Primo Bagno	10,60	x	100 %	=	10,60
Piano Primo terrazzi	20,50	x	25 %	=	5,13
Piano Primo appartamento	146,00	x	100 %	=	146,00
Piano Primo depositi	83,00	x	25 %	=	20,75
Totale:	458,00				220,90





La planimetria catastale



Il rilievo dell'esterno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/02/2024

Fonte di informazione: Sito WEB "Astalegale.net" Procedura numero 80/2022

Descrizione: Piena proprietà di porzione di fabbricato composta da: un locale ad uso commerciale con annesso ampio vano cantina al piano interrato, un appartamento ad uso civile abitazione al piano terreno ed uno al piano primo

Indirizzo: Cortemaggiore, Via Cavour 19

Superfici principali e secondarie: 378

Superfici accessorie:

Prezzo: 136.688,00 pari a 361,61 Euro/mq

Valore Ctu: 243.000,00 pari a: 642,86 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 136.687,50 pari a: 361,61 Euro/mq

Distanza: 50.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/02/2024

Fonte di informazione: Sito WEB "Astalegale.net" Procedura numero 142/2019

Descrizione: Piena proprietà di edificio a corte su tre piani fuori terra a destinazione residenziale denominato Casa della Misericordia, della superficie commerciale di 1.202,50 mq.

Indirizzo: Via Cavour n. 6 angolo via Pascoli 6

Superfici principali e secondarie: 1202

Superfici accessorie:

Prezzo: 96.878,00 pari a 80,60 Euro/mq

Valore Ctu: 378.000,00 pari a: 314,48 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 96.878,20 pari a: 80,60 Euro/mq

Numero Tentativi: 5

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come principale riferimento si è considerato il valore indicato per fabbricati con caratteristiche simili dall'osservatorio del mercato immobiliare consultabile sul sito web dell'Agenzia delle Entrate. La fascia/zona considerata è "Centrale/CENTRO STORICO TUTTO IL PAESE" riferito al Comune di Cortemaggiore, la categoria in cui ricade l'immobile è "Abitazioni di tipo economico" in "normale" stato di conservazione da cui deriva un valore variabile dai 650 ai 900 Euro x mq. Si consideri poi il fatto che lo stato di conservazione non è assolutamente riconducibile al normale ma va considerato prossimo al pessimo, in quanto l'intero immobile necessita di pesanti e costosi interventi di restauro sia per le finiture che per le coperture.

Considerando poi le caratteristiche del bene in oggetto e paragonato il valore ottenuto con i valori di offerta e vendita di immobili con caratteristiche e parametri simili, (si vedano a tal proposito i due fabbricati soggetti a vendita forzata riportate al capitolo "osservazioni di mercato"), si è ricavato quello che può considerarsi un "più probabile valore di mercato" quantificabile da questo perito in 300 Euro x mq.

Nella valutazione hanno inciso, la metratura dell'immobile, lo stato di conservazione generale, la presenza di altri due fabbricati con medesime caratteristiche ad oggi invendute, la posizione centrale dell'immobile, le notevoli difficoltà che attualmente sta interessando il settore del commercio, i necessari interventi di restauro necessari tra cui il più oneroso il rifacimento del tetto. In particolare l'immobile alla Procedura numero 80/2022 rispetto all'immobile in oggetto presenta un aspetto negativo nell'unico accesso alle unità immobiliari dal negozio ed un aspetto positivo nello stato di conservazione (subito abitabile) dei due appartamenti.

Il medesimo verrà poi opportunamente abbattuto forfettariamente del 10%, come indicatomi nell'atto dell'incarico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	220,90	x	300,00	=	66.270,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 66.270,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 66.270,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Cortemaggiore, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Siti Web compravendita immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	89,60	0,00	44.800,00	44.800,00
	immobile con				
B	definizione commerciale "Terratetto"	220,90	0,00	66.270,00	66.270,00
				111.070,00 €	111.070,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sebbene il compendio sia composto da due subalterni con differenti destinazioni, negozio ed abitazione con depositi con ingressi indipendenti, la presenza di un unico servizio igienico rende nella sostanza impossibile (perchè economicamente sconveniente) la suddivisione in due lotti distinti per la Procedura.

L'alienazione a parere del perito deve essere in unico lotto, gli eventuali acquirenti potranno rendere indipendenti (e quindi alienabili separatamente) le due unità creando un servizio igienico a servizio dell'attività commerciale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.070,00**

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: **€. 10.407,00**



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:	€. 93.663,00

data 26/02/2024

il tecnico incaricato
Arch. Alessandro Galluppi

