TRIBUNALE DI PIACENZA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE
contro:

R.G.E. 284/2013

Giudice: Giovanni Picciau

ELABORATO PERITALE
del 27/10/2014

Tecnico incaricato: geometra TARCISIO CRAVEDI
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Piacenza al N. 1154
iscritto all'Albo del Tribunale di Piacenza
CF: CRVTCS59D17G535A
con studio in San Giorgio Piacentino (PC) via Castello, 22
telefono: 0523379521
fax: 0523379003
email: tcravedi@cravedidevotigeometri.it
email (pec): tarcisio.cravedi@geopec.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 284/2013 Piacenza

LOTTO 1

BENI IN SAN GIORGIO PIACENTINO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

San Giorgio Piacentino via Firenze 33:

A. Piena proprietà per la quota di 1/2 , piena proprietà per la quota di 1/2 di **villa singola**, della superficie commerciale di **362,63** Mq.

Fabbricato ad uso civile abitazione, con annesse aree cortilizia e giardino in corpo unico, sviluppato su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, composto al piano Terra (rialzato) da tre vani oltre ai servizi e locale caldaia, al piano primo da tre vani oltre ai servizi e un balcone, al piano secondo da quattro vani oltre servizi.

Fabbricato rurale, di pertinenza al fabbricato abitativo, sviluppato su due piani (terra e primo).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, secondo e seminterrato, ha un'altezza interna di P.T. 3,03 P.1 2,93 P. 2 Hm 3,05.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 78 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 13 vani, rendita 1.074,23 Euro, indirizzo catastale: via Firenze, 33 San Giorgio Piacentino, piano: T/1/2/S1, intestato a , derivante da atto di compravendita

  Coerenze: Nord - Sud - Ovest area di proprietà esclusiva Est mappale 79
- foglio 14 particella 79 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 145 mq, rendita 307,03 Euro, indirizzo catastale: via Firenze, 33 San Giorgio Piacentino, piano: 1/T, intestato a , derivante da atto di compravendita

  Coerenze: Nord Mappale 169, Sud e Est mappale 160, Ovest area di proprietà esclusiva

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2001.

A.1. **rustico**, composto da Tre locali al piano terra (deposito legnaia) e al piano primo due locali (ex granai e fienile), sviluppa una superficie commerciale di **48,05** Mq, identificato con il numero 79.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**Mq 362,63**
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	**Mq 48,05**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 360.000,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 360.000,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	**€. 360.000,00**
- Data della valutazione:	**27/10/2014**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da in qualità di proprietario

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 e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/01/2009 a firma di Dott. Pancera Maria Benedetta ai nn. 1725 di repertorio, registrata il 13/01/2009 a Fiorenzuola D'Arda ai nn. 73, a favore di
  derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
  Importo ipoteca: 500000.
  Importo capitale: 250000.
  Durata ipoteca: 20
- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/04/2009 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 719 di repertorio, registrata il 28/04/2009 a Piacenza ai nn. 6324/1120, a favore di , contro , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Piacenza.
  Importo ipoteca: 120000
- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/04/2010 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 638 di repertorio, registrata il 21/04/2010 a Piacenza ai nn. 5815/1073, a favore di contro derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Piacenza.
  Importo ipoteca: 137000
- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/05/2001 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 1699 di repertorio, registrata il 23/05/2011 a MIlano ai nn. 7593/1390, a favore di , contro , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Milano.
  Importo ipoteca: 71496,36

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 02/03/2012 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 712 di repertorio, trascritta il 13/03/2012 a PIACENZA ai nn. 2870/2091, a favore di , contro , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:

- per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2000), con atto stipulato il 15/12/2000 a firma di Dott. Brunetti Carlo ai nn. 13943 di repertorio, registrato il 29/12/2000 a Piacenza ai nn. 4814, trascritto il 30/12/2000 a Piacenza ai nn. 16068/12130, in forza di atto di compravendita
- per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2000), con atto stipulato il 15/12/2000 a firma di Dott. Brunetti Carlo ai nn. 13943 di repertorio, registrato il 29/12/2000 a Piacenza ai nn. 4814, trascritto il 30/12/2000 a Piacenza ai nn. 16068/12130, in forza di atto di compravendita

6.2. Precedenti proprietari:

- per la quota di 1/24, in forza di denuncia di successione (dal 11/07/1999 fino al 15/12/2000), con atto stipulato il 11/07/1999, registrato il 02/08/1999 a Piacenza ai nn. 1389/320, trascritto il 02/11/2000 a Piacenza ai nn. 12194/9062, in forza di denuncia di successione.
  Denuncia di succession in morte di
- per la quota di 1/24, in forza di denunci di successione (dal 11/07/1999 fino al 15/12/2000), con atto stipulato il 11/07/1999, registrato il 02/08/1999 a Piacenza ai nn. 1389/320, trascritto il 02/11/2000 a Piacenza ai nn. 12194/9062, in forza di denunci di successione.
  Denuncia di successione in morte di
- per la quota di 2/24, in forza di denuncia di successione (dal 16/09/1988 fino al 11/07/1999), con atto stipulato il 16/09/1988, registrato il 22/09/1990 a Piacenza ai nn. 379, trascritto il 02/03/1991 a Piacenza ai nn. 2843/2343, in forza di denuncia di successione.
  Denuncia di successione in morte di
- per la quota di 2/24, in forza di denucncia di successione (dal 16/09/1988 fino al 15/12/2000), con atto stipulato il 16/09/1988, registrato il 22/09/1990 a Piacenza ai nn. 379, trascritto il 02/03/1991 a Piacenza ai nn. 2843/2343, in forza di denucncia di successione.
  Denuncia di successione in morte di
- per la quota di 6/24, in forza di Titolo ultraventennale (fino al 15/12/2000), in forza di Titolo ultraventennale
- per la quota di 6/24, in forza di Titoli ultraventennali (fino al 15/12/2000), in forza di Titoli ultraventennali
- per la quota di 4/24, in forza di Titoli ultraventennali (fino al 15/12/2000), in forza di Titoli ultraventennali
- per la quota di 2/24, in forza di Titoli Ultraventennali (fino al 15/12/2000), in forza di Titoli Ultraventennali
- per la quota di 2/24, in forza di Titoli Ultraventennali (fino al 15/12/2000), in forza di Titoli Ultraventennali

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia **N. 25/2001**, intestata a
  per lavori di Ristrutturazione e Modifiche interne, rilasciata il 19/03/2001.
  Il titolo è riferito solamente a particella 78 del Foglio 14 .

Il fabbricato è stato edificato prima del 01-09-1967

7.2. Situazione urbanistica:

- PSC vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 55 del 28-11-2012, l'immobile ricade in zona Zona B ambito rurale patrimonio edilizio - Fabbricato fuori agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: RUE approvato con delibera del consiglio Comunal di San Giorgio con delibera n. 54 del 30-11-2013

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **conforme**.
  Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta **conforme**.
  Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica:

- L'immobile risulta **conforme**.
  Criticità: **nessuna**

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: ***Nessuna difformità***

BENI IN SAN GIORGIO PIACENTINO VIA FIRENZE 33
VILLA SINGOLA
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 , piena proprietà per la quota di 1/2 di **villa singola**, della superficie commerciale di **362,63** Mq.

Fabbricato ad uso civile abitazione, con annesse aree cortilizia e giardino in corpo unico, sviluppato su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, composto al piano Terra (rialzato) da tre vani oltre ai servizi e locale caldaia, al piano primo da tre vani oltre ai servizi e un balcone, al piano secondo da quattro vani oltre servizi.

Fabbricato rurale, di pertinenza al fabbricato abitativo, sviluppato su due piani (terra e primo).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, secondo e seminterrato, ha un'altezza interna di P.T. 3,03 P.1 2,93 P. 2 Hm 3,05.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 78 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 13 vani, rendita 1.074,23 Euro, indirizzo catastale: via Firenze, 33 San Giorgio Piacentino, piano: T/1/2/S1, intestato a derivante da atto di compravendita
  Coerenze: Nord - Sud - Ovest area di proprietà esclusiva Est mappale 79
- foglio 14 particella 79 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 145 mq, rendita 307,03 Euro, indirizzo catastale: via Firenze, 33 San Giorgio Piacentino, piano: 1/T, intestato a derivante da atto di compravendita
  Coerenze: Nord Mappale 169, Sud e Est mappale 160, Ovest area di proprietà esclusiva

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2001.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti.

Servizi	- supermercato	nella media
Collegamenti	- autobus distante 200 metri	nella media

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	al di sopra della media
- esposizione:	al di sopra della media
- luminosità:	al di sopra della media
- panoramicità:	al di sopra della media
- impianti tecnici:	al di sopra della media
- stato di manutenzione generale:	al di sopra della media
- servizi:	al di sopra della media

Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno + vetri	al di sopra della media
infissi interni: ante battenti realizzati in legno massello	al di sopra della media
manto di copertura: realizzato in coppi laterizio	al di sopra della media
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonaco al civile	nella media
pavimentazione esterna: realizzata in ghiaia	nella media
pavimentazione interna: realizzata in cotto, parquet	al di sopra della media
plafoni: realizzati in sottotetto in legno, altri piani intonaco al civile	al di sopra della media
portone di ingresso: ante battenti realizzato in legno massello	al di sopra della media
scale: interna con rivestimento in cotto	al di sopra della media

- degli impianti:

condizionamento: unità esterna + splitt interni con alimentazione a elettrico con diffusori in a aprete	al di sopra della media
elettrico: sotto traccia , la tensione è di 220V	al di sopra della media
gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano	nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto , la rete di distribuzione è realizzata in acciaio	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in piastre radianti	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
- delle strutture:		
copertura: falde inclinate costruita in legno	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
scale interne: a rampe parallele realizzate in calcestruzzo	nella media	★★★★★★★★★★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★★★★★★★★★★

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	**consistenza**		**coefficiente**		**commerciale**
abitazione	360,50	x	100 %	=	360,50
balconi	4,25	x	50 %	=	2,13
cantina	35,63	x	%	=	0,00
Totale:	**400,38**				**362,63**

Accessori:

1. **rustico**, composto da Tre locali al piano terra (deposito legnaia) e al piano primo due locali (ex granai e fienile), sviluppa una superficie commerciale di **48,05** Mq, identificato con il numero 79.

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *a corpo*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	**fonte**	**consistenza**	**cons. accessori**	**valore complessivo**	**valore unitario**	**sconto trattativa**	**valore unitario scontato**
osservatorio immobiliare	Osservastorio immobiliare Piacenza e Provincia 2013	362	48	450.000,00	1.097,56	%	1.097,56
agenzia del territorio	Banca dati delle quotazioni immobiliari	362	48	540.000,00	1.317,07	%	1.317,07
borsa immobiliari	daticonoscenza diretta	362	48	450.000,00	1.097,56	%	1.097,56

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: **450.000,00**

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
abbattimento forfettario del 20 % in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita	-90000

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€. 360.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 360.000,00**

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PIACENZA, conservatoria dei registri immobiliari di PIACENZA , ufficio tecnico di SAN GIORGIO PIACENTINO, agenzie: PIACENZA E PROVINCIA, osservatori del mercato immobiliare PIACENZA E PROVINCIA, ed inoltre: CONOSCENZA DIRETTA DEI LUOGHI

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	362,63	48,05	360.000,00	360.000,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 360.000,00**

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-Riduzione del valore del 0% 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: **€. 0,00**
-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: **€. 360.000,00**