

TRIBUNALE DI PIACENZA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

UniCredit S.p.a. +1

contro:

R.G.E. 32/2015

Giudice: Giovanni Picciau

ELABORATO PERITALE

del 04/12/2015

*Tecnico incaricato: Architetto Federica Carpanini
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Piacenza al N. 481
iscritto all'Albo del Tribunale di Piacenza al N. 283*

CF: CRPFR77P43G535J

con studio in Vigolzone (PC) via Roma , 44/a

telefono: 0523870903

fax: 0523870903

email: federica@studiocnc.net

email (pec): federica.carpanini@archiworldpec.it

PROCEDURA N. R.G.E. 32/2015 Piacenza

LOTTO 1

BENI IN GOSSOLENGO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Gossolengo via XXV Aprile 3:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/2 (), piena proprietà per la quota di 1/2 ()
li **appartamento**, della superficie commerciale di **99,00 Mq.**

L'immobile di cui al foglio 14, particella 15 sub. 6 è composto da un appartamento al piano secondo e da una cantina al piano interrato. L'appartamento è situato all'interno di una cortina edilizia ad angolo affacciantesi su via XXV Aprile, Piazza Roma e via Giuseppe Mazzini. L'ingresso all'appartamento è all'interno della corte su via XXV Aprile, al civico n. 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, vi sia accede da un corpo scale in corte interna.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 15 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: via XXV Aprile n°3, piano: S1-2, intestato a

io

Coerenze: vano scala comune;

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito precedentemente il 1967 e ristrutturato in parte nel 2002.

- A.1. **cantina**, composto da un vano , sviluppa una superficie commerciale di **2,50 Mq**, identificato con il numero //.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 15 sub. 6 (catasto), indirizzo catastale: via XXV Aprile n.3, piano: interrato

Trattasi di pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare non comunicante con i vani principali, pertanto si computa nella misura del 25%.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 99,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 2,50
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.290,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.290,00
- 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:	€. 87.290,00
- Data della valutazione:	04/12/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Dal Certificato di Residenza rilasciato da Comune di Gossolengo (PC) in data 24/09/2015 l'immobile risulta essere abitato dalla Sig.ra a, proprietaria dell'immobile per la quota di 1/2, e dal figlio

ia. Il Sig. io risulta invece essere residente in via F.M. Rezzi n. 19 in Comune di Piacenza.

al 24/10/1996), trascritta il 16/11/1995 a Piacenza al n. 8882.

- [redacted] ro per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 01/10/1995 fino al 24/10/1996), trascritta il 16/11/1995 a Piacenza al n. 8882.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. 25/2001 e successive varianti, intestata a [redacted] i, [redacted], per lavori di ristrutturazione, presentata il 20/09/2001 con il n. 3091 di protocollo, certificato di agibilità del 20/11/2002 con il n. 7818 di protocollo.
- DIA di Variante N. 46/2002, intestata a [redacted] zzi [redacted] r lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 16/09/2002 con il n. 7335 di protocollo, certificato di agibilità del 20/11/2002 con il n. 7818 di protocollo.

7.2. Situazione urbanistica:

- R.U.E. vigente, in forza di delibera Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 25.01.2013, l'immobile ricade in zona Centri storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 3/IV -7/IV R.U.E.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Si precisa che l'identificazione catastale dell'immobile indicata nell'atto di pignoramento ed in tutti gli atti precedenti non corrisponde all'attuale identificazione catastale dell'immobile, a causa di una Procedura Operativa dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio consistente nella soppressione del Mappale 98 per allineamento mappe, derivante da Variazione del 20/03/2015 n.7449.1/2015 in atti dal 20/03/2015 (prot. n. PC0021428) registrata come BONIFICA DI IDENTIFICATIVO CATASTALE. Tale informazione è rilevante ma non inficia atti e procedura esecutiva in quanto non si tratta di un errore ma di una modifica effettuata d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate.

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:

- L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN GOSSOLENGO VIA XXV APRILE 3
APPARTAMENTO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 [redacted]), piena proprietà per la quota di 1/2 ([redacted]) di

appartamento, della superficie commerciale di **99,00 Mq.**

L'immobile di cui al foglio 14, particella 15 sub. 6 è composto da un appartamento al piano secondo e da una cantina al piano interrato. L'appartamento è situato all'interno di una cortina edilizia ad angolo affacciantesi su via XXV Aprile, Piazza Roma e via Giuseppe Mazzini. L'ingresso all'appartamento è all'interno della corte su via XXV Aprile, al civico n. 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, vi si accede da un corpo scale in corte interna.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 15 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: via XXV Aprile n°3, piano: S1-2, intestato

Coerenze: vano scala comune;

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito precedentemente il 1967 e ristrutturato in parte nel 2002.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:

nella media

- luminosità:

nella media

- panoramicità:

al di sotto della

media

- impianti tecnici:

nella media

- stato di manutenzione generale:

nella media

- servizi:

nella media

Descrizione dettagliata:

L'unità immobiliare si trova in via XXV Aprile n.3, angolo Piazza Roma, la piazza principale del Comune di Gossolengo.

L'ingresso è situato in corte interna composta da un insieme di abitazioni da cielo a terra di differenti proprietari; l'aspetto esterno è alquanto disomogeneo, inoltre i prospetti non tinteggiati conferiscono all'abitato carattere di trascuratezza. Queste caratteristiche si presentano anche nel prospetto su strada.

L'appartamento oggetto di perizia è situato al piano secondo, vi si accede da un vano scale aperto sulla corte in precedenza menzionata, privo di impianto ascensore. Le rampe di scale sono piuttosto strette e sono composte da alzate e pedate in lastre di beola semplicemente ancorate alle pareti.

L'appartamento è composto da un ingresso, un ripostiglio, un ambiente unico per la zona giorno e la cucina, un bagno e due camere da letto. Tutti i soffitti sono inclinati, in legno a vista, ad esclusione del vano di ingresso, ripostiglio e del bagno.

Internamente l'appartamento è in buono stato, il riscaldamento è autonomo con termosifoni in alluminio. I serramenti sono in legno, il pavimento è in gres. E' privo di balconi o terrazzi.

- delle componenti edilizie:

pareti esterne: costruite in Intonaco non tinteggiato con coibentazione in Assente

al di sotto della

media

infissi esterni: ante a battente realizzati in legno

nella media

pavimentazione interna: realizzata in gres

nella media

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio

nella media

scale: interna con rivestimento in pietra . La pietra ha funzione portante.

al di sotto della
media



Classe Energetica:



[156 KWh/Mq/anno]

Certificazione APE N. 04329-106533-2015-Rev01 registrata in data 11/11/2015

Consistenza:

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

- di misurazione: Superficie Catastale - Visura catastale
- di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
appartamento	99,00	x 100 %	= 99,00
Totale:	99,00		99,00

Accessori:

1. **cantina**, composto da un vano , sviluppa una superficie commerciale di 2,50 Mq, identificato con il numero //.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 15 sub. 6 (catasto), indirizzo catastale: via XXV Aprile n.3, piano: interrato

Trattasi di pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare non comunicante con i vani principali, pertanto si computa nella misura del 25%.

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	FIAIP Piacenza 2015	100	0	105.000,00	1.050,00	%	1.050,00
agenzia del territorio	OMI	100	0	110.000,00	1.100,00	%	1.100,00

Sviluppo valutazione:

Per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato utilizzato il procedimento di stima "sintetico comparativo", basato sul confronto dei dati dell'Osservatorio Immobiliare di Piacenza e Provincia 2015 redatto da FIAIP relativamente ad appartamenti in buono stato e di quelli proposti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate relativamente ad abitazioni civili nel centro storico del Comune di Gossolengo.

Il calcolo della superficie commerciale è redatto ai sensi del DPR n. 138 /1998 - All. C, desumendo le quantità dalla planimetria catastale e dallo stato legittimo depositato presso l'Archivio dell'ufficio tecnico comunale.

Valore al mq stimato = 1.075,00 €

1.075,00 € x 101,50 mq = 109.112,50

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: 109.112,50

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
abbattimento forfettario del 20%	-21822,5

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **87.290,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **87.290,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

All'interno dell'attuale mercato immobiliare il suddetto immobile si può inserire in fascia economica per quanto riguarda il contesto condominiale in cui si trova, mentre per quanto riguarda la sua conformazione interna può essere identificato come unità immobiliare ristrutturata, con finiture medie, in buono stato di conservazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Gossolengo (PC), agenzie: Piacenza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: Osservatorio Immobiliare FIAIP 2015 Piacenza e Provincia

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	99,00	2,50	87.290,00	87.290,00

-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: €. **87.290,00**

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 forfettario 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: €. **87.290,00**

data 04/12/2015

il tecnico incaricato 251.6567,50
Federica Carpanini