



# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**182/2015**

DEBITORE:



**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 09/02/2016

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALe.net**

TECNICO INCARICATO:

**FRANCESCO CHIAPPINI**

CF:CHPFNC61L16G535J

con studio in PIACENZA (PC) via scalabrini 26

telefono: 0523384531

email: chiappini.francesco@gmail.com

PEC: francesco.chiappini2@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 182/2015

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a VIGOLZONE via Genova 5, frazione Villò, quartiere Borgo di Sotto, della superficie commerciale di **149,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Vigolzone è un paese a 18 km da Piacenza, all'inizio della Val Nure. Ha circa 4.000 abitanti. L'unità immobiliare in esame è situata all'estrema periferia sud di Vigolzone, al limitare della località Borgo di Sotto in direzione di Villò. E' in prossimità della statale che percorre la Val Nure, che localmente prende il nome di via Genova.

La villa in esame è costruita su un lotto di terreno di circa 820 mq che si affaccia sulla statale. E' composta da tre piani, di cui uno interrato e due fuori terra. E' costituita da due appartamenti al piano terra ed al primo piano, e da un'ampia cantina al piano interrato. Un'ingresso comune, ampio e luminoso, dà accesso all'appartamento al piano terreno ed alla scala che porta all'appartamento al primo piano. Gli appartamenti sono in buone condizioni, ed anche lo stato esterno è buono.

Questo terreno, identificato al NCEU di Vigolzone con il mappale [REDACTED], confina ad est con altro terreno, identificato con il mappale [REDACTED]; quest'ultimo è un fondo intercluso, e l'accesso è attualmente attraverso il mappale [REDACTED] senza alcuna formalità in quanto, fino ad ora, della medesima proprietà.

Per facilitare la vendita si prevedere di costituire due lotti di vendita, indicati in questa perizia con i numeri 1 per il mappale [REDACTED] per il mappale [REDACTED] e pertanto si prevede di concedere il diritto di passaggio su una striscia di tre metri lungo il confine sud del lotto di terreno di cui al mappale 3 [REDACTED] (lotto 1) per consentire l'accesso alla proprietà di cui al mappale [REDACTED] (lotto 2). Si creerà pertanto una servitù attiva per il mappale [REDACTED] ed una servitù passiva per il mappale 305. Sarà anche necessario modificare la cancellata sulla via Genova realizzando un nuovo cancello, e realizzare un vialetto carrabile sul confine est del mappale [REDACTED]. Si ipotizza che detti lavori possano costare circa 6.500 € per le opere e circa 3.500 € per le spese tecniche a livello Comunale e Catastale, e saranno a carico dell'immobile di cui al mappale [REDACTED] sub 1, 2 e 3 descritto al lotto 1 della presente perizia. Per maggior chiarezza ci si può riferire ai disegni allegati.

Esiste anche una servitù attiva per il mappale 458 e passiva per il mappale 305 per il collettore privato della fognatura che corre lungo il lato est del lotto esistente in fatto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio [REDACTED] sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' VILLO', piano: T, intestato a [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/2, C [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/2, derivante da VARIAZIONE DEL 01/01/92 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO  
CoerENZE: il fabbricato 16/305/1 confina con l'area urbana 16/305/1 ed il 16/293

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2000.

**A.1** altro terreno, composto da parte di area cortilizia e giardino, sviluppa una superficie commerciale di **14,95** Mq. si applica il criterio di cui al DPR 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, criteri

per i gruppi "R" e "P", comma 1, punto d

**A.2** altro terreno, composto da parte di area cortilizia e giardino, sviluppa una superficie commerciale di **3,91** Mq. si applica il criterio di cui al DPR 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, criteri per i gruppi "R" e "P", comma 1, punto d

**B** appartamento a VIGOLZONE via Genova 5, frazione Villò, quartiere Borgo di Sotto, della superficie commerciale di **154,23** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà (G [REDACTED] DI [REDACTED])

Vigolzone è un paese a 18 km da Piacenza, all'inizio della Val Nure. Ha circa 4.000 abitanti. L'unità immobiliare in esame è situata all'estrema periferia sud di Vigolzone, al limitare della località Borgo di Sotto in direzione di Villò. E' in prossimità della statale che percorre la Val Nure, che localmente prende il nome di via Genova.

La villa in esame è costruita su un lotto di terreno di circa 820 mq che si affaccia sulla statale. E' composta da tre piani, di cui uno interrato e due fuori terra. E' costituita da due appartamenti al piano terra ed al primo piano, e da un'ampia cantina al piano interrato. Un'ingresso comune, ampio e luminoso, dà accesso all'appartamento al piano terreno ed alla scala che porta all'appartamento al primo piano. Gli appartamenti sono in buone condizioni, ed anche lo stato esterno è buono.

Questo terreno, identificato al NCEU di Vigolzone con il mappale [REDACTED] 5, confina ad est con altro terreno, identificato con il mappale [REDACTED] quest'ultimo è un fondo intercluso, e l'accesso è attualmente attraverso il mappale [REDACTED] senza alcuna formalità in quanto, fino ad ora, della medesima proprietà.

Per facilitare la vendita si prevede di costituire due lotti di vendita, indicati in questa perizia con i numeri 1 per il mappale [REDACTED] e 2 per il mappale [REDACTED] e pertanto si prevede di concedere il diritto di passaggio su una striscia di tre metri lungo il confine sud del lotto di terreno di cui al mappale [REDACTED] (lotto 1) per consentire l'accesso alla proprietà di cui al mappale [REDACTED] (lotto 2). Si creerà pertanto una servitù attiva per il mappale 458 ed una servitù passiva per il mappale 305. Sarà anche necessario modificare la cancellata sulla via Genova realizzando un nuovo cancello, e realizzare un vialetto carrabile dal confine est del mappale [REDACTED]. Si ipotizza che detti lavori possano costare circa 6.500 € per le opere e circa 3.500 € per le spese tecniche a livello Comunale e Catastale, e saranno a carico dell'immobile di cui al mappale [REDACTED] 5 sub 1, 2 e 3 descritto al lotto 1 della presente perizia. Per maggior chiarezza ci si può riferire ai disegni allegati.

Esiste anche una servitù attiva per il mappale [REDACTED] e passiva per il mappale [REDACTED] per il collettore privato della fognatura che corre lungo il lato est del lotto esistente in fatto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificativa [REDACTED] ale:

- [REDACTED] sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' VILLO', piano: 1, [REDACTED] proprietà per 1/2, C [REDACTED] proprietà per 1/2, derivante da VARIAZIONE DEL 01/01/92 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO  
Coerenze: il fabbricato 16/305/1 confina con l'area urbana 16/305/1 ed il 16/293

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2000. **C** cantina a VIGOLZONE via Genova 5, frazione Villò, quartiere Borgo di Sotto, della superficie commerciale di **35,63** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Vigolzone è un paese a 18 km da Piacenza, all'inizio della Val Nure. Ha circa 4.000 abitanti. L'unità immobiliare in esame è situata all'estrema periferia sud di Vigolzone, al limitare della località Borgo di Sotto in direzione di Villò. E' in prossimità della statale che percorre la Val Nure, che localmente prende il nome di via Genova.

La villa in esame è costruita su un lotto di terreno di circa 820 mq che si affaccia sulla statale. E'



██████████ o è coniugato con ██████████ al 08.04.2011 in regime di separazione di beni.

██████████ alla data del 06.02.2016 risulta di stato libero.

#### 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 09/05/2011 a firma di Dott. Vittorio Boscarelli ai nn. 75006/29298 di repertorio, iscritta il 16/05/2011 a Piacenza ai nn. 7329/13 ██████████, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 180.000.

Importo capitale: 120.000.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a NCEU di Vigolzone ██████████

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/07/2011 a firma di Tribunale di Parma ai nn. 1831 di repertorio, iscritta il 01/08/2012 a Piacenza ai nn. 8795/1166, a favore di ██████████, contro ██████████, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 79946,79.

La formalità è riferita solamente a NCEU di Vigolzone, ██████████

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 07/10/2013 a firma di EQUITALIA CENTRO SPA ai nn. 490/8513 di repertorio, iscritta il 16/10/2013 a PIACENZA ai nn. 10572/1458, a favore di EQUITALIA CENTRO SPA, contro ██████████ derivante da ruolo (art 77DPR 602/73).

Importo ipoteca: 43.094,18.

Importo capitale: 21.547,09.

La formalità è riferita solamente a NCEU di Vigolzone, ██████████

PER LA QUOTA DI 1/3

###### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/07/2010 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 9638 di repertorio, trascritta il 27/07/2010 a Piacenza ai nn. 10901/7175, a favore di ██████████, contro ██████████ a, ██████████ e C ██████████ q derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a NCEU di vigolzon ██████████

pignoramento, stipulata il 29/07/2015 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 2907 di repertorio, trascritta il 14/09/2015 a PIACENZA ai nn. 10614/8286, a favore di M.E.P. SPA IN LIQUIDAZIONE, contro ██████████ E ██████████ derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a NCEU DI VIGOLZONE. 1 ██████████

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

Ulteriori avvertenze:

Non esiste condominio.

██████████ e ██████████ svolgevano e parzialmente svolgono ancora un'attività artigianale nel campo dell'installazione degli impianti elettrici attraverso la ██████████ ██████████ E P██████████. Detta società, con P.I. 00902720333 e sede legale in Vigolzone (PC) in via Genova 5, è attualmente in stato di scioglimento e liquidazione, a seguito di atto di scioglimento del 8/5/2015 iscritto il 15/5/2015.

Il piano interrato di cui al corpo C del lotto 1 della presente perizia è dedicato all'attività sopradetta.

Avendo la vendita del bene di cui al corpo C l'opzione di vendita secondo il regime IVA, ma ritenendo che sia più probabile la vendita ad un privato anziché ad un'attività, ed essendo più conveniente per l'acquirente privato l'acquisto senza la richiesta dell'opzione IVA, si valuta questo bene senza considerare detta possibile opzione IVA.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/3, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE (dal 25/07/2007), con atto stipulato il 25/07/2007 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 1494/328 di repertorio, trascritto il 16/10/2007 a PIACENZA ai nn. 17310/10480, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE.

Il titolo è riferito solamente a NCEU DI VIGOLZONE, 1 ██████████.  
 PER LA QUOTA DI 1/3 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL 09/05/2011, BOScarelli, 75006/29298, TRASCRIITA A PIACENZA IL 16/05/2011 NN. 7331/4967

██████████ per la quota di 1/3, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE (dal 25/07/2007), con atto stipulato il 25/07/2007 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 1494/328 di repertorio, trascritto il 16/10/2007 a PIACENZA ai nn. 17310/10480, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE.

Il titolo è riferito solamente a NCEU DI VIGOLZONE, 1 ██████████ 3.  
 PER LA QUOTA DI 1/3 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL 09/05/2011, BOScarelli, 75006/29298, TRASCRIITA A PIACENZA IL 16/05/2011 NN. 7331/4967

C ██████████ per la quota di 1/6, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE (dal 06/02/2016), con atto stipulato il 27/06/2012 a firma di PIACENZA ai nn. 1247/9990/12 di repertorio, trascritto il 02/10/2014 a PIACENZA ai nn. 9346/7050, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE.

Il titolo è riferito solamente a NCEU DI VIGOLZONE, 16/305/1-2-3.  
 PER LA QUOTA DI 1/6

██████████ per la quota di 1/6, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE (dal 06/02/2016), con atto stipulato il 27/06/2012 a firma di PIACENZA ai nn. 1247/9990/12 di repertorio, trascritto il 02/10/2014 a PIACENZA ai nn. 9346/7050, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE.

Il titolo è riferito solamente a NCEU DI VIGOLZONE, ██████████ 3.



PER LA QUOTA DI 1/6

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito solamente a NCEU DI VIGOLZONE, 16/305/1-2-3

██████████ per la quota di 1/3, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE (dal 25/07/2007 fino al 02/07/2011), con atto stipulato il 25/07/2007 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 1494/328 di repertorio, trascritto il 16/10/2007 a PIACENZA ai nn. 17310/10480, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE.

Il titolo è riferito solamente a NCEU DI VIGOLZONE, 16/██████████.

PER LA QUOTA DI 1/3 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL 09/05/2011, BOSCARELLI, 75006/29298, TRASCRITTA A PIACENZA IL 16/05/2011 NN. 7331/4967

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **8/1968**, intestata a ██████████, per lavori di COSTRUZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO, presentata il 24/03/1968, rilasciata il 23/04/1968 con il n. 8/1968 di protocollo, agibilità del 11/11/1970.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 1 ██████████ DEL COMUNE CENSUARIO DI VIGOLZONE.

ORA NCEU DI VIGOLZONE 16/305/1-2-3

CONCESSIONE EDILIZIA ONEROSA N. **17/2000**, intestata a ██████████ per lavori di COSTRUZIONE CANTINA E MODIFICA RECINZIONE, presentata il 12/05/2000, rilasciata il 10/08/2000 con il n. 2270/2000 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a NCEU DI VIGOLZONE 16/305.

NON E' STATA REPERITA ALCUNA RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA'

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: AL PIANO INTERRATO PRESENZA DI PARETI DIVISORIE NON INDICATE NELLE TAVOLE DI PROGETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA ONEROSA N. 17/2000. AL PIANO TERRENO PRESENZA DI PARETI DIVISORIE DI SPESSORE DIFFERENTE QUANTO INDICATO NELLE TAVOLE DI PROGETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA ONEROSA N. 17/2000; INOLTRE, IN RIFERIMENTO A DETTA CONCESSIONE, IL DISIMPEGNO IN ADERENZA ALLE SCALE HA UN SOLO INGRESSO ANZICCHE' 3 ED IL SOGGIORNO HA (OVVIAMENTE) UN'APERTURA SULL'INGRESSO NON INDICATA IN PROGETTO. IN RIFERIMENTO ALLA LICENZA EDILIZIA 8/1968, IL PRIMO PIANO PRESENTA L'ESISTENZA DI UNA FINESTRA IN MENO NELLA CUCINA ATTUALE (INDICATA SALA IN PROGETTO) ED UNA TOTALE DIFFORMITÀ DELL'ATTUALE SALA, CHE INGLOBA QUANTO INDICATO NELLA LICENZA EDILIZIA COME CUCINA, ACQUAIO E TERRAZZO.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI COMUNALI: €4.500,00
- SPESE TECNICHE: €5.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a NCEU DI VIGOLZONE, 1 [REDACTED]

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: AL PIANO INTERRATO PRESENZA DI PARETE DIVISORIA NON INDICATA, MODIFICHE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA ONEROSA N. 17/2000 NON RIPORTATE AL PIANO TERRENO PRESENZA DI PARETI DIVISORIE DI SPESSORE DIFFERENTE QUANTO INDICATO NELLE SCHEDE CATASTALI; INOLTRE IL DISIMPEGNO IN ADERENZA ALLE SCALE HA UN SOLO INGRESSO NON INDICATO NELLA SCHEDA CATASTALE ED I DUE INDICATI NON ESISTONO, ED IL SOGGIORNO HA (OVVIAMENTE) UN'APERTURA SULL'INGRESSO NON INDICATA SULLA SCHEDA CATASTALE.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI NUOVO TIPO MAPPALE E NUOVE SCHEDE CATASTALI MEDIANTE DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- TIPO MAPPALE E SCHEDE CATASTALI MEDIANTE DOCFA: €2.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a NCEU DI VIGOLZONE, [REDACTED]

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a NCEU DI VIGOLZONE, 1 [REDACTED]

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANZA DI CERTIFICATO DI CONFORMITA'

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PICCOLE MODIFICHE DI ADEGUAMENTO ED EMISSIONE DI TRE CERTIFICATI DI CONFORMITA'

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

Costi di regolarizzazione:

- PICCOLE OPERE DI ADEGUAMENTO ED EMISSIONE DELLA CERTIFICAZIONE: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a NCEU DI VIGOLZONE, 16/305/1-2-3

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:



Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANZA DI CERTIFICATO DI CONFORMITA'  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: PICCOLE MODIFICHE DI ADEGUAMENTO ED EMISSIONE DI DUE CERTIFICATI DI CONFORMITA'

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

Costi di regolarizzazione:

- PICCOLE MODIFICHE DI ADEGUAMENTO ED EMISSIONE DI DUE CERTIFICATI DI CONFORMITA': €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a NCEU DI VIGOLZONE, 6/305/1-2-3

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANZA DI CERTIFICATI DI CONFORMITA' (normativa di riferimento: IMPIANTO DI RISCALDAMENTO)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PICCOLE MODIFICHE DI ADEGUAMENTO ED EMISSIONE DI DUE CERTIFICATI DI CONFORMITA'

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

Costi di regolarizzazione:

- PICCOLE MODIFICHE DI ADEGUAMENTO ED EMISSIONE DI DUE CERTIFICATI DI CONFORMITA': €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a NCEU DI VIGOLZONE, 16/305/1-2-3

BENI IN VIGOLZONE VIA GENOVA 5, FRAZIONE VILLÒ, QUARTIERE BORGO DI SOTTO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VIGOLZONE via Genova 5, frazione Villò, quartiere Borgo di Sotto, della superficie commerciale di **149,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Vigolzone è un paese a 18 km da Piacenza, all'inizio della Val Nure. Ha circa 4.000 abitanti. L'unità immobiliare in esame è situata all'estrema periferia sud di Vigolzone, al limitare della località Borgo di Sotto in direzione di Villò. E' in prossimità della statale che percorre la Val Nure, che localmente prende il nome di via Genova.

La villa in esame è costruita su un lotto di terreno di circa 820 mq che si affaccia sulla statale. E' composta da tre piani, di cui uno interrato e due fuori terra. E' costituita da due appartamenti al piano terra ed al primo piano, e da un'ampia cantina al piano interrato. Un'ingresso comune, ampio e luminoso, dà accesso all'appartamento al piano terreno ed alla scala che porta all'appartamento al primo piano. Gli appartamenti sono in buone condizioni, ed anche lo stato esterno è buono.

Questo terreno, identificato al NCEU di Vigolzone con il ██████████, confina ad est con altro terreno, identificato con il ██████████; quest'ultimo è un fondo intercluso, e l'accesso è attualmente attraverso il ██████████ senza alcuna formalità in quanto, fino ad ora, della medesima proprietà.

Per facilitare la vendita si prevede di costituire due lotti di vendita, indicati in questa perizia con i numeri 1 per il mappale ██████████ e pertanto si prevede di concedere il diritto di passaggio su una striscia di tre metri lungo il confine sud del lotto di terreno di cui al ██████████ (lotto 1) per consentire l'accesso alla proprietà di cui al ██████████ (lotto 2). Si creerà pertanto una

servitù attiva per il [REDACTED] ed una servitù passiva per il [REDACTED]. Sarà anche necessario modificare la cancellata sulla via Genova realizzando un nuovo cancello, e realizzare un vialetto carrabile sul confine est del mappale 305. Si ipotizza che detti lavori possano costare circa 6.500 € per le opere e circa 3.500 € per le spese tecniche a livello Comunale e Catastale, e saranno a carico dell'immobile di cui al [REDACTED] 3 descritto al lotto 1 della presente perizia. Per maggior chiarezza ci si può riferire ai disegni allegati.

Esiste anche una servitù attiva per il m [REDACTED] e passiva per il m [REDACTED] per il collettore privato della fognatura che corre lungo il lato est del lotto esistente in fatto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- f [REDACTED] particella [REDACTED] 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' VILLO', piano: T, intestato a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] 5G, proprietà per 1/2, derivante da VARIAZIONE DEL 01/01/92 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO  
Coerenze: il fabbricato [REDACTED] confina con l'area urbana [REDACTED] ed il l [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2000.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dall'ingresso comune si accede all'ingresso dell'appartamento; sulla destra la cucina con una finestra, di fronte la sala con due finestre, a sinistra la zona notte con due camere, un bagno ed un ripostiglio.

Segue una concisa descrizione delle finiture

#### finiture comuni:

- recinzione del lotto di terreno in ferro verniciato
- pozzo attualmente non in uso
- marciapiedi in porfido ad opus incertum
- cortile in porfido ad opus incertum
- giardino a prato
- cancello in ferro verniciato

- inferriate in ferro zincato ad alcune finestre
- tapparelle in plastica
- finestre dell'ingresso comune in alluminio anodizzato e vetro singolo
- manto di copertura del tetto in lastre di fibrocemento o eternit
- muri esterni portanti in doppio uni
- rivestimento esterno dei muri in intonaco al civile tinteggiato e zoccolo in pietra
- balconi in c.a.
- solai in travetti e pignatte
- antenna TV + parabola satellitare
- videocitofono
- scala in cemento armato con pedate in granito che unisce i tre piani
- fognatura con fossa settica ed allaccio al collettore comunale

finiture del piano terreno:

- finestre in douglas naturale a vetro singolo
- porte in legno naturale tamburato e vetro
- pavimentazione interna in monocottura
- plafoni intonacati
- porta d'ingresso in legno tamburato e vetro
- rivestimento interno in intonaco al civile tinteggiato
- antenna TV + parabola satellitare
- videocitofono
- condizionamento con due impianti distinti per la zona giorno e la zona notte
- impianto elettrico in buone condizioni ma privo di certificato di conformità
- impianto di domotica
- impianto del gas in tubi zincati, esterno, allacciato al metanodotto pubblico, in buone condizioni ma privo di certificato di conformità
- impianto idrico sottotraccia, allacciato all'acquedotto pubblico, in buone condizioni ma privo di certificato di conformità
- impianto telefonico sottotraccia, in buone condizioni ma privo di certificato di conformità
- impianto termico sottotraccia con caldaia pensile esterna e corpi scaldanti in ghisa, in buone condizioni ma privo di certificato di conformità

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	149,50	x	100 %	=	149,50
<b>Totale:</b>	<b>149,50</b>				<b>149,50</b>

**ACCESSORI:**

**altro terreno**, composto da parte di area cortilizia e giardino, sviluppa una superficie commerciale di **14,95** Mq. si applica il criterio di cui al DPR 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, criteri per i gruppi "R" e "P", comma 1, punto d

**altro terreno**, composto da parte di area cortilizia e giardino, sviluppa una superficie commerciale di **3,91** Mq. si applica il criterio di cui al DPR 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, criteri per i gruppi "R" e "P", comma 1, punto d

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Conosciamo tutti la dinamica del mercato immobiliare italiano dal 2008 in poi e questa tipologia di immobili ha particolarmente sofferto la crisi. Infatti la categoria media delle costruzioni, la posizione periferica e la tipologia di costruzione mediamente economica in cui si inserisce questa unità immobiliare ha particolarmente sofferto la riduzione dei prezzi.

Il fattore che tiene relativamente alto il prezzo di questa tipologia di unità abitative è la dimensione dell'area cortilizia e del giardino, abbastanza ampi, e la vista aperta sulle colline verso sud ed ovest.

Un prezzo realizzabile per questa tipologia di immobile, nella posizione, nel contesto e nello stato in cui si trova, riscontrabile sul mercato, è di 1.100 €/mq; questo valore, moltiplicato per la superficie commerciale del piano terreno di 168,4 (149,50 + 18,9) mq porta ad una valutazione di 185.240 €

Considerata la conformazione della villa, l'ampio ingresso comune ai due appartamenti e l'area esterna, si ritiene che sia più interessante offrire sul mercato la villa nella sua interezza, formata da questo appartamento, quello al piano superiore e lo scantinato: sono infatti più rare soluzioni di questo tipo, e forse questa "tipicità" potrebbe generare un'interesse maggiore sul mercato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **185.240,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
realizzazione di un vialetto carrabile in pietrisco sul lato sud dell'area per concedere un diritto di passaggio al lotto con mappale 458 invadendo il meno possibile l'area cortilizia ed il giardino del presente mappale 305. Stima a corpo	-1.500,00
realizzazione di un carrabile sul lato ovest dell'area per concedere un diritto di passaggio al lotto con mappale 458 invadendo il meno possibile l'area cortilizia ed il giardino del presente mappale 305. Stima a corpo	-5.000,00
oneri tecnici per pratiche edilizie e catastali per realizzazione di un vialetto carrabile e di un nuovo cancello per concedere un diritto di passaggio al lotto	-3.500,00

con mappale 458

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 175.240,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 175.240,00

BENI IN VIGOLZONE VIA GENOVA 5, FRAZIONE VILLÒ, QUARTIERE BORGO DI SOTTO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a VIGOLZONE via Genova 5, frazione Villò, quartiere Borgo di Sotto, della superficie commerciale di **154,23** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] O)
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED] I

Vigolzone è un paese a 18 km da Piacenza, all'inizio della Val Nure. Ha circa 4.000 abitanti. L'unità immobiliare in esame è situata all'estrema periferia sud di Vigolzone, al limitare della località Borgo di Sotto in direzione di Villò. E' in prossimità della statale che percorre la Val Nure, che localmente prende il nome di via Genova.

La villa in esame è costruita su un lotto di terreno di circa 820 mq che si affaccia sulla statale. E' composta da tre piani, di cui uno interrato e due fuori terra. E' costituita da due appartamenti al piano terra ed al primo piano, e da un'ampia cantina al piano interrato. Un'ingresso comune, ampio e luminoso, dà accesso all'appartamento al piano terreno ed alla scala che porta all'appartamento al primo piano. Gli appartamenti sono in buone condizioni, ed anche lo stato esterno è buono.

Questo terreno, identificato al NCEU di Vigolzone con il mappale 3 [REDACTED], confina ad est con altro terreno, identificato con il mappale [REDACTED]; quest'ultimo è un fondo intercluso, e l'accesso è attualmente attraverso il mappale [REDACTED] senza alcuna formalità in quanto, fino ad ora, della medesima proprietà.

Per facilitare la vendita si prevede di costituire due lotti di vendita, indicati in questa perizia con i numeri 1 per il mappale [REDACTED] e il mappale [REDACTED], e pertanto si prevede di concedere il diritto di passaggio su una striscia di tre metri lungo il confine sud del lotto di terreno di cui al mappale 3 [REDACTED] (lotto 1) per consentire l'accesso alla proprietà di cui al mappale [REDACTED] (lotto 2). Si creerà pertanto una servitù attiva per il mappale [REDACTED] e una servitù passiva per il mappale [REDACTED]. Sarà anche necessario modificare la cancellata sulla via Genova realizzando un nuovo cancello, e realizzare un vialetto carrabile dal confine est del mappale [REDACTED]. Si ipotizza che detti lavori possano costare circa 6.500 € per le opere e circa 3.500 € per le spese tecniche a livello Comunale e Catastale,, e saranno a carico dell'immobile di cui al mappale [REDACTED] descritto al lotto 1 della presente perizia. Per maggior chiarezza ci si può riferire ai disegni allegati.

Esiste anche una servitù attiva per il mappale 458 e passiva per il mappale 305 per il collettore privato della fognatura che corre lungo il lato est del lotto esistente in fatto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 305 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' VILLO', piano: 1, intestato a [REDACTED], proprietà per 1/2, [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/2, derivante da VARIAZIONE DEL 01/01/92 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Coerenze: il fabbricato 16/305/1 confina con l'area urbana 16/305/1 ed il 16/293

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2000.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dall'ingresso comune si accede alla scala che porta al primo piano e poi all'ingresso dell'appartamento; sulla destra l'ampio soggiorno con tre finestre, di fronte la cucina con due finestre, a sinistra la zona notte con due camere, un bagno ed un ripostiglio.

Segue una concisa descrizione delle finiture

#### finiture comuni:

- recinzione del lotto di terreno in ferro verniciato
- pozzo attualmente non in uso
- marciapiedi in porfido ad opus incertum
- cortile in porfido ad opus incertum
- giardino a prato
- cancello in ferro verniciato
- inferriate in ferro zincato ad alcune finestre
- tapparelle in plastica
- finestre dell'ingresso comune in alluminio anodizzato e vetro singolo
- manto di copertura del tetto in lastre di fibrocemento o eternit
- muri esterni portanti in doppio uni
- rivestimento esterno dei muri in intonaco al civile tinteggiato e zoccolo in pietra
- balconi in c.a.
- solai in travetti e pignatte
- antenna TV + parabola satellitare
- videocitofono
- scala in cemento armato con pedate in granito che unisce i tre piani
- fognatura con fossa settica ed allaccio al collettore comunale



- finiture del piano terreno:
- finestre in douglas naturale a vetro singolo
- porte in legno naturale tamburato e vetro
- pavimentazione interna in monocottura
- plafoni intonacati
- porta d'ingresso in legno tamburato e vetro
- rivestimento interno in intonaco al civile tinteggiato
- antenna TV + parabola satellitare
- videocitofono
- condizionamento con due impianti distinti per la zona giorno e la zona notte
- impianto elettrico in buone condizioni ma privo di certificato di conformità
- impianto di domotica
- impianto del gas in tubi zincati, esterno, allacciato al metanodotto pubblico, in buone condizioni ma privo di certificato di conformità
- impianto idrico sottotraccia, allacciato all'acquedotto pubblico, in buone condizioni ma privo di certificato di conformità
- impianto telefonico sottotraccia, in buone condizioni ma privo di certificato di conformità
- impianto termico sottotraccia con caldaia pensile esterna e corpi scaldanti in ghisa, in buone condizioni ma privo di certificato di conformità

#### finiture del piano primo

- finestre in douglas naturale con vetrocamera
- porte in legno naturale tamburato e vetro
- pavimentazione interna in monocottura
- plafoni intonacati
- porta d'ingresso in legno tamburato e vetro
- rivestimento interno in intonaco al civile tinteggiato
- impianto elettrico in buone condizioni ma privo di certificato di conformità
- impianto del gas in tubi zincati, esterno, allacciato al metanodotto pubblico, in buone condizioni ma privo di certificato di conformità
- impianto idrico sottotraccia, allacciato all'acquedotto pubblico, in buone condizioni ma privo di certificato di conformità
- impianto telefonico sottotraccia, in buone condizioni ma privo di certificato di conformità
- impianto termico sottotraccia con caldaia pensile esterna e corpi scaldanti in ghisa, in buone condizioni ma privo di certificato di conformità

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

appartamento	149,50	x	100 %	=	149,50
balcone	15,75	x	30 %	=	4,72
<b>Totale:</b>	<b>165,25</b>				<b>154,23</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Conosciamo tutti la dinamica del mercato immobiliare italiano dal 2008 in poi e questa tipologia di immobili ha particolarmente sofferto la crisi. Infatti la categoria media delle costruzioni, la posizione periferica e la tipologia di costruzione mediamente economica in cui si inserisce questa unità immobiliare ha particolarmente sofferto la riduzione dei prezzi.

Il fattore che tiene relativamente alto il prezzo di questa tipologia di unità abitative è la dimensione dell'area cortilizia e del giardino, abbastanza ampi, e la vista aperta sulle colline verso sud ed ovest.

Un prezzo realizzabile per questa tipologia di immobile, nella posizione, nel contesto e nello stato in cui si trova, riscontrabile sul mercato, è di 1.100 €/mq; questo valore, moltiplicato per la superficie commerciale del primo piano di 154,20 mq porta ad una valutazione di 169.620 €

Considerata la conformazione della villa, l'ampio ingresso comune ai due appartamenti e l'area esterna, si ritiene che sia più interessante offrire sul mercato la villa nella sua interezza, formata da questo appartamento, quello al piano superiore e lo scantinato: sono infatti più rare soluzioni di questo tipo, e forse questa "tipicità" potrebbe generare un'interesse maggiore sul mercato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **169.620,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 169.620,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 169.620,00**

BENI IN VIGOLZONE VIA GENOVA 5, FRAZIONE VILLÒ, QUARTIERE BORGHI DI SOTTO

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO C

**cantina** a VIGOLZONE via Genova 5, frazione Villò, quartiere Borgo di Sotto, della superficie commerciale di **35,63** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (C [REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED] I)

Vigolzone è un paese a 18 km da Piacenza, all'inizio della Val Nure. Ha circa 4.000 abitanti. L'unità immobiliare in esame è situata all'estrema periferia sud di Vigolzone, al limitare della località Borgo di Sotto in direzione di Villò. E' in prossimità della statale che percorre la Val Nure, che localmente

prende il nome di via Genova.

La villa in esame è costruita su un lotto di terreno di circa 820 mq che si affaccia sulla statale. E' composta da tre piani, di cui uno interrato e due fuori terra. E' costituita da due appartamenti al piano terra ed al primo piano, e da un'ampia cantina al piano interrato. Un'ingresso comune, ampio e luminoso, dà accesso all'appartamento al piano terreno ed alla scala che porta all'appartamento al primo piano. Gli appartamenti sono in buone condizioni, ed anche lo stato esterno è buono.

Questo terreno, identificato al NCEU di Vigolzone con il mappale [REDACTED], confina ad est con altro terreno, identificato con il mappale [REDACTED] quest'ultimo è un fondo intercluso, e l'accesso è attualmente attraverso il mappale [REDACTED]5 senza alcuna formalità in quanto, fino ad ora, della medesima proprietà.

Per facilitare la vendita si prevede di costituire due lotti di vendita, indicati in questa perizia con i numeri 1 per il mappale [REDACTED] e 2 per il mappale [REDACTED] e pertanto si prevede di concedere il diritto di passaggio su una striscia di tre metri lungo il confine sud del lotto di terreno di cui al mappale 305 (lotto 1) per consentire l'accesso alla proprietà di cui al mappale [REDACTED] (lotto 2). Si creerà pertanto una servitù attiva per il mappale [REDACTED] ed una servitù passiva per il mappale 305. Sarà anche necessario modificare la cancellata sulla via Genova realizzando un nuovo cancello, e realizzare un vialetto carrabile dal confine est del mappale [REDACTED]. Si ipotizza che detti lavori possano costare circa 6.500 € per le opere e circa 3.500 € per le spese tecniche a livello Comunale e Catastale, e saranno a carico dell'immobile di cui al mappale [REDACTED] sub 1, 2 e 3 descritto al lotto 1 della presente perizia. Per maggior chiarezza ci si può riferire ai disegni allegati.

Esiste anche una servitù attiva per il mappale [REDACTED]8 e passiva per il mappale 305 per il collettore privato della fognatura che corre lungo il lato est del lotto esistente in fatto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 305 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 80 mq, rendita 181,79 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' VILLO', piano: S1, intestato a [REDACTED] 5G, proprietà per 1/2, derivante da VARIAZIONE DEL 01/01/92 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO  
Coerenze: il fabbricato 1 [REDACTED] confina con l'area urbana 16/305/1 ed il 16/293  
Sia la licenza di costruzione 8/1968 ed il relativo certificato di abitabilità del 11/11/1970 che la successiva concessione edilizia 17/2000 inquadrano il piano interrato come cantina, e non come laboratorio. Si prevede pertanto una rettifica a livello catastali tramite DOCFA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2000.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dall'ingresso comune si accede alla scala che porta allo scantinato; sulla sinistra un ampio vano ad L e di fronte un altro vano più piccolo ed una latrina in cattive condizioni. Oltre il vano ad L esiste un cunicolo comunicante con il piano interrato del mappale ■■■ detto cunicolo non è presente ne' nei titoli edilizi ne' nelle dichiarazioni catastali, ed è contrario alla divisione in due lotti dei mappali ■■5 e ■■■ Si considera pertanto di tamponare detto cunicolo con muratura in doppio UNI ad entrambe le estremità, per sigillarlo e renderlo, di fatto, non utilizzabile. I costi di detta opera sono dettagliati nell'apposita sezione.

Segue una concisa descrizione delle finiture

finiture comuni:

- recinzione del lotto di terreno in ferro verniciato
- pozzo attualmente non in uso
- marciapiedi in porfido ad opus incertum
- cortile in porfido ad opus incertum
- giardino a prato
- cancello in ferro verniciato
- inferriate in ferro zincato ad alcune finestre
- tapparelle in plastica
- finestre dell'ingresso comune in alluminio anodizzato e vetro singolo
- manto di copertura del tetto in lastre di fibrocemento o eternit
- muri esterni portanti in doppio uni
- rivestimento esterno dei muri in intonaco al civile tinteggiato e zoccolo in pietra
- balconi in c.a.
- solai in travetti e pignatte
- antenna TV + parabola satellitare
- videocitofono
- scala in cemento armato con pedate in granito che unisce i tre piani
- fognatura con fossa settica ed allaccio al collettore comunale

finiture del piano interrato

- porte in ferro laccato
- pavimentazione interna in battuto di cemento
- plafoni intonacati in parte
- porta d'ingresso in legno
- rivestimento interno in intonaco al civile tinteggiato
- impianto elettrico in buone condizioni ma privo di certificato di conformità
- impianto idrico, allacciato all'acquedotto pubblico
- impianto termico con pompa di calore, in buone condizioni ma privo di certificato di conformità

## CONSISTENZA:

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

*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	142,50	x	25 %	=	35,63
<b>Totale:</b>	<b>142,50</b>				<b>35,63</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Conosciamo tutti la dinamica del mercato immobiliare italiano dal 2008 in poi e questa tipologia di immobili ha particolarmente sofferto la crisi. Infatti la categoria media delle costruzioni, la posizione periferica e la tipologia di costruzione mediamente economica in cui si inserisce questa unità immobiliare ha particolarmente sofferto la riduzione dei prezzi.

Il fattore che tiene relativamente alto il prezzo di questa tipologia di unità abitative è la dimensione dell'area cortilizia e del giardino, abbastanza ampi, e la vista aperta sulle colline verso sud ed ovest.

Un prezzo realizzabile per questa tipologia di immobile, nella posizione, nel contesto e nello stato in cui si trova, riscontrabile sul mercato, è di 1.100 €/mq; questo valore, moltiplicato per la superficie commerciale del piano interrato di 35,60 mq porta ad una valutazione di 39.160 €

Considerata la conformazione della villa, l'ampio ingresso comune ai due appartamenti e l'area esterna, si ritiene che sia più interessante offrire sul mercato la villa nella sua interezza, formata da questo appartamento, quello al piano superiore e lo scantinato: sono infatti più rare soluzioni di questo tipo, e forse questa "tipicità" potrebbe generare un'interesse maggiore sul mercato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **39.160,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
creazione di un muro in doppio UNI a chiusura del cunicolo di comunicazione con il piano interrato del mappale 458. Si stima che detta opera possa costare a corpo 1.000 €	-1.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 38.160,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 38.160,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima dei beni è dettagliatamente illustrata nella specifica sezione di ogni corpo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Vigolzone, osservatori del mercato immobiliare FIAIP

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	appartamento	149,50	18,86	175.240,00	175.240,00
B	appartamento	154,23	0,00	169.620,00	169.620,00
C	cantina	35,63	0,00	38.160,00	38.160,00
				<b>383.020,00 €</b>	<b>383.020,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 19.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 363.920,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 72.784,00**

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: **€ 291.136,00**





L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979. **B** **laboratorio artigianale** a VIGOLZONE via Borgosotto 141, frazione Villò, quartiere Borgo di Sotto, della superficie commerciale di **134,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (CA [REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà (G [REDACTED])

Vigolzone è un paese a 18 km da Piacenza, all'inizio della Val Nure. Ha circa 4.000 abitanti. L'unità immobiliare in esame è situata all'estrema periferia sud di Vigolzone, al limitare della località Borgo di Sotto in direzione di Villò. E' in prossimità della statale che percorre la Val Nure, che localmente prende il nome di via Genova.

L'immobile in esame è costruito su un lotto di terreno di circa 716 mq in prossimità della statale, detta localmente via Genova, ma intercluso. E' composto da tre piani, di cui uno interrato e due fuori terra. E' costituito da un appartamento al primo piano in fase di ristrutturazione, da un ampio laboratorio al piano terreno e da un'ampia cantina al piano interrato. La ristrutturazione del primo piano è a metà dell'opera: impianti posati sottotraccia e sottopavimento, pareti intonacate, sottofondo di compensazione in leca posato; mancano massetto, pavimento, rivestimenti, corpi scaldanti, cablaggi e frutti elettrici, porte interne, sanitari. Per una descrizione più accurata dello stato dell'appartamento ci si riferisca alle foto allegate. Il piano terra ed il piano interrato sono collegati da un montacarichi idraulico in mediocri condizioni, e sono generalmente in condizioni mediocri, ed anche lo stato esterno è mediocre.

Questo terreno, identificato al NCEU di Vigolzone con il mappale 4 [REDACTED] confina ad ovest con altro terreno, identificato con il mappale [REDACTED], di cui al lotto 1 di questa perizia; questo terreno ( mappale [REDACTED] lotto 2 della perizia) è un fondo intercluso, e l'accesso è attualmente attraverso il mappale 3 [REDACTED] senza alcuna formalità in quanto, fino ad ora, della medesima proprietà.

Per facilitare la vendita si prevede di costituire due lotti di vendita, indicati in questa perizia con i numeri 1 e 2, e pertanto si prevede di concedere il diritto di passaggio su una striscia di tre metri lungo il confine sud del lotto di terreno di cui al mappale [REDACTED] (lotto 1) per consentire l'accesso alla proprietà di cui al mappale [REDACTED] (lotto 2). Si creerà pertanto una servitù attiva per il mappale 458 ed una servitù passiva per il mappale [REDACTED]. Sarà anche necessario modificare la cancellata sulla via Genova realizzando un nuovo cancello, e realizzare un vialetto carrabile sul confine est del mappale 305. Si ipotizza che detti lavori possano costare circa 6.500 € per le opere e circa 3.500 € per le spese tecniche a livello Comunale e Catastale, e saranno a carico dell'immobile di cui al mappale [REDACTED] sub 1, 2 e 3 descritto al lotto 1 della presente perizia. Per maggior chiarezza ci si può riferire ai disegni allegati.

Esiste anche una servitù attiva per il mappale 458 e passiva per il mappale 305 per il collettore privato della fognatura che corre lungo il lato est del lotto esistente in fatto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- [REDACTED] particella 4 [REDACTED] sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 117 mq, rendita 33.838,00 Euro, indirizzo catastale: via Borgosotto n. 141, piano: T, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] G, proprietà per 1/2, derivante da variazione del 9/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Il mappale 458/3 è intercluso nella particella 458 (ente urbano)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>305,97 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 239.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 191.920,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/02/2016</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] e C [REDACTED] o in qualità di proprietario.

C [REDACTED] è coniugato con [REDACTED] dal 08.04.2011 in regime di separazione di beni.

[REDACTED] alla data del 06.02.2016 risulta di stato libero.

### 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 09/10/2009 a firma di NOTAIO AMEDEO FANTIGROSSI ai nn. 105719/21484 di repertorio, iscritta il 21/10/2009 a PIACENZA ai nn. 15510/3056, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA, contro B [REDACTED] E [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 270000.

Importo capitale: 180000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a NCEU DI VIGOLZONE 16/458/2, 16/458/3, 458 (ENTE URBANO)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 07/10/2013 a firma di EQUITALIA CENTRO SPA ai nn. 490/8513 di repertorio, iscritta il 16/10/2013 a PIACENZA ai nn. 10572/1458, a favore di EQUITALIA CENTRO SPA, contro [REDACTED] derivante da ruolo (art 77DPR 602/73).

Importo ipoteca: 43.094,18.

Importo capitale: 21.547,09.

La formalità è riferita solamente a NCEU di Vigolzone, 16/458/2-3.

PER LA QUOTA DI 1/3

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/07/2015 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 2907 di repertorio, trascritta il 14/09/2015 a PIACENZA ai nn. 10614/8286, a favore di M.E.P. SPA IN LIQUIDAZIONE,

contro [REDACTED] E [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a NCEU DI VIGOLZONE, 16/458/2-3

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Non esiste condominio.	

[REDACTED] e [REDACTED] o svolgevano e parzialmente svolgono ancora un'attività artigianale nel campo dell'installazione degli impianti elettrici attraverso la [REDACTED] B [REDACTED] S.N.C. DI [REDACTED] E [REDACTED]. Detta società, con P.I. 00902720333 e sede legale in Vigolzone (PC) in via Genova 5, è attualmente in stato di scioglimento e liquidazione, a seguito di atto di scioglimento del 8/5/2015 iscritto il 15/5/2015.

Il piano interrato di cui al corpo A del lotto 2 della presente perizia è dedicato all'attività sopradetta.

Avendo la vendita del bene di cui al corpo A l'opzione di vendita secondo il regime IVA, ma ritenendo che sia più probabile la vendita ad un privato anziché ad un'attività, ed essendo più conveniente per l'acquirente privato l'acquisto senza la richiesta dell'opzione IVA, si valuta questo bene senza considerare detta possibile opzione IVA.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

C [REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE (dal 25/07/2007), con atto stipulato il 25/07/2007 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 1494/328 di repertorio, trascritto il 16/10/2007 a PIACENZA ai nn. 17310/10480, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE.

Il titolo è riferito solamente a NCEU DI VIGOLZONE, 16/305/1-2-3.

PER LA QUOTA DI 1/3 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL 09/05/2011, BOSCARELLI, 75006/29298, TRASCRITTA A PIACENZA IL 16/05/2011 NN. 7331/4967

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE (dal 25/07/2007), con atto stipulato il 25/07/2007 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 1494/328 di repertorio, trascritto il 16/10/2007 a PIACENZA ai nn. 17310/10480, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE.

Il titolo è riferito solamente a NCEU DI VIGOLZONE, 16/305/1-2-3.

PER LA QUOTA DI 1/3 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL 09/05/2011, BOSCARELLI, 75006/29298, TRASCRITTA A PIACENZA IL 16/05/2011 NN. 7331/4967

CA [REDACTED] per la quota di 1/6, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE (dal 06/02/2016), con atto stipulato il 27/06/2012 a firma di PIACENZA ai nn. 1247/9990/12 di repertorio, trascritto il 02/10/2014 a PIACENZA ai nn. 9346/7050, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE.

Il titolo è riferito solamente a NCEU DI VIGOLZONE, 16/305/1-2-3.

PER LA QUOTA DI 1/6

[REDACTED] per la quota di 1/6, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE (dal 06/02/2016),

con atto stipulato il 27/06/2012 a firma di PIACENZA ai nn. 1247/9990/12 di repertorio, trascritto il 02/10/2014 a PIACENZA ai nn. 9346/7050, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE.  
Il titolo è riferito solamente a NCEU DI VIGOLZONE, 16/305/1-2-3.  
PER LA QUOTA DI 1/6

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

C [REDACTED]  
[REDACTED] mente a NCEU DI VIGOLZONE, 16/305/1-2-3

[REDACTED] atto stipulato il 25/07/2007 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 1494/328 di repertorio, trascritto il 16/10/2007 a PIACENZA ai nn. 17310/10480, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE.

Il titolo è riferito solamente a NCEU DI VIGOLZONE, 16/305/1-2-3.

PER LA QUOTA DI 1/3 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL 09/05/2011, BOScarelli, 75006/29298, TRASCRIITA A PIACENZA IL 16/05/2011 NN. 7331/4967

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE N. 816, intestata a C [REDACTED] lavori di COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 04/01/1979, rilasciata il 05/03/1979 con il n. 16 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a NCEU DI VIGOLZONE, EX 16/336-339, ORA 16/458

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: solaio pt/S1: nella realtà è presente un vuoto per consentire il passaggio di un montacarichi non previsto in progetto; inoltre il solaio è alla quota del cortile, mentre nel progetto era più basso di circa 40 cm piano primo: in fase di ristrutturazione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri comunali per SCIA in sanatoria: €4.500,00
- oneri tecnici per SCIA in sanatoria: €5.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 giorni

Questa situazione è riferita solamente a NCEU di Vigolzone, 458/2-3

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: cambio di destinazione da box a laboratorio, come evidenziato in concessione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a NCEU di Vigolzone, 458/3

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: piano terra e piano interrato: mancanza di certificato di conformità primo piano: impianto non terminato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: piano terra e piano interrato: piccole modifiche e redazione del certificato di conformità piano primo: nulla

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

Costi di regolarizzazione:

- piano terra e piano interrato: piccole modifiche e redazione del certificato di conformità: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a NCEU di Vigolzone, [REDACTED]-3

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: piano primo: ristrutturazione in corso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ultimazione dei lavori e redazione del certificato di conformità a carico dell'acquirente

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

Questa situazione è riferita solamente a NCEU di Vigolzone [REDACTED] 2

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: piano primo: ristrutturazione in corso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ultimazione dei lavori e redazione del certificato di conformità a carico dell'acquirente

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

Questa situazione è riferita solamente a NCEU di Vigolzone [REDACTED] 2

BENI IN VIGOLZONE VIA BORGOSOTTO 141, FRAZIONE VILLÒ, QUARTIERE BORGO DI SOTTO



**APPARTAMENTO****DI CUI AL PUNTO A**

**appartamento** a VIGOLZONE via Borgosotto 141, frazione Villò, quartiere Borgo di Sotto, della superficie commerciale di **171,97** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (C [REDACTED] D)
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Vigolzone è un paese a 18 km da Piacenza, all'inizio della Val Nure. Ha circa 4.000 abitanti. L'unità immobiliare in esame è situata all'estrema periferia sud di Vigolzone, al limitare della località Borgo di Sotto in direzione di Villò. E' in prossimità della statale che percorre la Val Nure, che localmente prende il nome di via Genova.

L'immobile in esame è costruito su un lotto di terreno di circa 716 mq in prossimità della statale, detta localmente via Genova, ma intercluso. E' composto da tre piani, di cui uno interrato e due fuori terra. E' costituito da un appartamento al primo piano in fase di ristrutturazione, da un ampio laboratorio al piano terreno e da un'ampia cantina al piano interrato. La ristrutturazione del primo piano è a metà dell'opera: impianti posati sottotraccia e sottopavimento, pareti intonacate, sottofondo di compensazione in leca posato; mancano massetto, pavimento, rivestimenti, corpi scaldanti, cablaggi e frutti elettrici, porte interne, sanitari. Per una descrizione più accurata dello stato dell'appartamento ci si riferisca alle foto allegate. Il piano terra ed il piano interrato sono collegati da un montacarichi idraulico in mediocri condizioni, e sono generalmente in condizioni mediocri, ed anche lo stato esterno è mediocre.

Questo terreno, identificato al NCEU di Vigolzone con il mappale 458, confina ad ovest con altro terreno, identificato con il mappale 305, di cui al lotto 1 di questa perizia; questo terreno ( mappale 458 lotto 2 della perizia) è un fondo intercluso, e l'accesso è attualmente attraverso il mappale 305 senza alcuna formalità in quanto, fino ad ora, della medesima proprietà.

Per facilitare la vendita si prevede di costituire due lotti di vendita, indicati in questa perizia con i numeri 1 e 2, e pertanto si prevede di concedere il diritto di passaggio su una striscia di tre metri lungo il confine sud del lotto di terreno di cui al mappale 305 (lotto 1) per consentire l'accesso alla proprietà di cui al mappale 458 (lotto 2). Si creerà pertanto una servitù attiva per il mappale 458 ed una servitù passiva per il mappale 305. Sarà anche necessario modificare la cancellata sulla via Genova realizzando un nuovo cancello, e realizzare un vialetto carrabile sul confine est del mappale 305. Si ipotizza che detti lavori possano costare circa 6.500 € per le opere e circa 3.500 € per le spese tecniche a livello Comunale e Catastale, e saranno a carico dell'immobile di cui al mappale 305 sub 1, 2 e 3 descritto al lotto 1 della presente perizia. Per maggior chiarezza ci si può riferire ai disegni allegati.

Esiste anche una servitù attiva per il mappale 458 e passiva per il mappale 305 per il collettore privato della fognatura che corre lungo il lato est del lotto esistente in fatto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - S1, ha un'altezza interna di 2,70 al 1 piano, 2,50 al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 458 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: VIA BORGOSOTTO 141, piano: S1-1, intestato a [REDACTED], proprietà per 1/2, [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/2, derivante da variazione del 9/11/2015 - inserimenti in visura dei dati di superficie  
Coerenze: il fabbricato è incluso nella particella 458

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Salita la scala che porta al primo piano, sulla destra la cucina e di fronte il soggiorno; un lungo balcone a sud ha accesso sia dalla cucina che dal soggiorno. Dall'ingresso a sinistra la zona notte, con un ripostiglio, due camere ed un bagno.

Segue una concisa descrizione delle finiture

finiture comuni:

- recinzione del lotto di terreno in rete metallica
- marciapiedi in battuto di cemento
- cortile in battuto di cemento
- giardino a prato
- cancello in ferro zincato
- tapparelle in plastica
- finestre dell'ingresso comune in alluminio anodizzato e vetro singolo
- manto di copertura del tetto in tegole di cemento colorato
- muri esterni portanti in doppio uni
- rivestimento esterno dei muri in intonaco al civile tinteggiato e zoccolatura h 50 cm in beola a spacco
- balconi in c.a.
- solai in travetti e pignatte
- antenna TV + parabola satellitare
- videocitofono
- scala in cemento armato con pedate in beola grigia piano sega e ringhiera in ferro zincato
- fognatura con fossa settica ed allaccio al collettore comunale

finiture del piano primo

- finestre in douglas naturale con vetro singolo
- plafoni intonacati
- porta d'ingresso in legno tamburato e vetro
- rivestimento interno in intonaco al civile
- impianto elettrico sottotraccia con guaine ed alcuni cavi infilati
- impianto del gas allacciato al metanodotto pubblico, privo di certificato di conformità

- impianto idrico sottotraccia, allacciato all'acquedotto pubblico: solo tubazioni
- impianto termico sottotraccia con caldaia pensile interna; mancano i corpi scaldanti

#### finiture del piano interrato

- pavimentazione in monocottura
- plafoni intonacati
- porta d'ingresso in ferro verniciato
- rivestimento interno in intonaco al civile tinteggiato
- impianto elettrico privo di certificato di conformità

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano primo	134,00	x	100 %	=	134,00
balconi al primo piano	14,90	x	30 %	=	4,47
piano interrato: cantina	134,00	x	25 %	=	33,50
<b>Totale:</b>	<b>282,90</b>				<b>171,97</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Conosciamo tutti la dinamica del mercato immobiliare italiano dal 2008 in poi e questa tipologia di immobili ha particolarmente sofferto la crisi. Infatti la categoria media delle costruzioni, la posizione periferica e la tipologia di costruzione mediamente economica in cui si inserisce questa unità immobiliare ha particolarmente sofferto la riduzione dei prezzi.

Il fattore che tiene relativamente alto il prezzo di questa tipologia di unità abitative è la dimensione dell'area cortilizia e del giardino, abbastanza ampi, e la vista aperta sulle colline verso sud.

Un prezzo realizzabile per questa tipologia di immobile, nella posizione, nel contesto e nello stato in cui si trova, riscontrabile sul mercato, è di 850 €/mq; questo valore, moltiplicato per la superficie commerciale del piano terreno di 172 mq porta ad una valutazione di 146.200 €

Considerata la conformazione della casa e la sua area esterna, si ritiene che sia più interessante offrire sul mercato la casa nella sua interezza, formata da questo appartamento, il laboratorio al piano terreno e lo scantinato: sono infatti più rare soluzioni di questo tipo, e forse questa "tipicità" potrebbe generare un'interesse maggiore sul mercato.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **146.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 146.200,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 146.200,00</b>

BENI IN VIGOLZONE VIA BORGOSOTTO 141, FRAZIONE VILLÒ, QUARTIERE BORGO DI SOTTO

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

**laboratorio artigianale** a VIGOLZONE via Borgosotto 141, frazione Villò, quartiere Borgo di Sotto, della superficie commerciale di **134,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (C [REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Vigolzone è un paese a 18 km da Piacenza, all'inizio della Val Nure. Ha circa 4.000 abitanti. L'unità immobiliare in esame è situata all'estrema periferia sud di Vigolzone, al limitare della località Borgo di Sotto in direzione di Villò. E' in prossimità della statale che percorre la Val Nure, che localmente prende il nome di via Genova.

L'immobile in esame è costruito su un lotto di terreno di circa 716 mq in prossimità della statale, detta localmente via Genova, ma intercluso. E' composto da tre piani, di cui uno interrato e due fuori terra. E' costituito da un appartamento al primo piano in fase di ristrutturazione, da un ampio laboratorio al piano terreno e da un'ampia cantina al piano interrato. La ristrutturazione del primo piano è a metà dell'opera: impianti posati sottotraccia e sottopavimento, pareti intonacate, sottofondo di compensazione in leca posato; mancano massetto, pavimento, rivestimenti, corpi scaldanti, cablaggi e frutti elettrici, porte interne, sanitari. Per una descrizione più accurata dello stato dell'appartamento ci si riferisca alle foto allegate. Il piano terra ed il piano interrato sono collegati da un montacarichi idraulico in mediocri condizioni, e sono generalmente in condizioni mediocri, ed anche lo stato esterno è mediocre.

Questo terreno, identificato al NCEU di Vigolzone con il mappale 458, confina ad ovest con altro terreno, identificato con il mappale 305, di cui al lotto 1 di questa perizia; questo terreno ( mappale 458 lotto 2 della perizia) è un fondo intercluso, e l'accesso è attualmente attraverso il mappale 305 senza alcuna formalità in quanto, fino ad ora, della medesima proprietà.

Per facilitare la vendita si prevede di costituire due lotti di vendita, indicati in questa perizia con i numeri 1 e 2, e pertanto si prevede di concedere il diritto di passaggio su una striscia di tre metri lungo il confine sud del lotto di terreno di cui al mappale 305 (lotto 1) per consentire l'accesso alla proprietà di cui al mappale 458 (lotto 2). Si creerà pertanto una servitù attiva per il mappale 458 ed una servitù passiva per il mappale 305. Sarà anche necessario modificare la cancellata sulla via Genova realizzando un nuovo cancello, e realizzare un vialetto carrabile sul confine est del mappale 305. Si ipotizza che detti lavori possano costare circa 6.500 € per le opere e circa 3.500 € per le spese tecniche a livello Comunale e Catastale, e saranno a carico dell'immobile di cui al mappale 305 sub 1, 2 e 3 descritto al lotto 1 della presente perizia. Per maggior chiarezza ci si può riferire ai disegni allegati.

Esiste anche una servitù attiva per il mappale 458 e passiva per il mappale 305 per il collettore privato della fognatura che corre lungo il lato est del lotto esistente in fatto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- [REDACTED] 8 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 117 mq, rendita 33.838,00 Euro, indirizzo catastale: via Borgosotto n. 141, piano: T, intestato a [REDACTED] proprietà

per 1/2, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],  
 proprietà per 1/2, derivante da variazione del 9/11/2015. Inserimento in visura dei dati di  
 superficie  
 Coerenze: Il mappale [REDACTED]/3 è intercluso nella particella 4 [REDACTED] (ente urbano)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il laboratorio si sviluppa su un unico grande ambiente con due zone separate parzialmente da una parete. E' presente un portone carrabile in ferro ed un montacarichi in condizioni mediocri a collegamento del piano interrato.

Segue una concisa descrizione delle finiture

#### finiture comuni:

- recinzione del lotto di terreno in rete metallica
- marciapiedi in battuto di cemento
- cortile in battuto di cemento
- giardino a prato
- cancello in ferro zincato
- tapparelle in plastica
- finestre dell'ingresso comune in alluminio anodizzato e vetro singolo
- manto di copertura del tetto in tegole di cemento colorato
- muri esterni portanti in doppio uni
- rivestimento esterno dei muri in intonaco al civile tinteggiato e zoccolatura h 50 cm in beola a spacco
- balconi in c.a.
- solai in travetti e pignatte
- antenna TV + parabola satellitare
- videocitofono
- scala in cemento armato con pedate in beola grigia piano sega e ringhiera in ferro zincato
- fognatura con fossa settica ed allaccio al collettore comunale

finiture del piano terreno:

- finestre in douglas naturale a vetro singolo
- inferriate in ferro zincato
- pavimentazione interna in monocottura
- plafoni intonacati
- porta d'ingresso in ferro laccato
- rivestimento interno in intonaco al civile tinteggiato
- videocitofono
- impianto elettrico privo di certificato di conformità
- montacarichi oleodinamico a collegamento del piano interrato con il piano terreno, condizioni mediocri, privo di certificato di conformità

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio	134,00	x	100 %	=	134,00
<b>Totale:</b>	<b>134,00</b>				<b>134,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Conosciamo tutti la dinamica del mercato immobiliare italiano dal 2008 in poi e questa tipologia di immobili ha particolarmente sofferto la crisi. Infatti la categoria media delle costruzioni, la posizione periferica e la tipologia di costruzione mediamente economica in cui si inserisce questa unità immobiliare ha particolarmente sofferto la riduzione dei prezzi.

Il fattore che tiene relativamente alto il prezzo di questa tipologia di unità abitative è la dimensione dell'area cortilizia, abbastanza ampia, e la vista aperta sulle colline verso sud.

Un prezzo realizzabile per questa tipologia di immobile, nella posizione, nel contesto e nello stato in cui si trova, riscontrabile sul mercato, è di 800 €/mq; questo valore, moltiplicato per la superficie commerciale del piano terreno di 134 mq porta ad una valutazione di 107.200 €

Considerata la conformazione della casa e l'area esterna, si ritiene che sia più interessante offrire sul mercato la casa nella sua interezza, formata da questo laboratorio, quello al piano superiore e lo scantinato: sono infatti più rare soluzioni di questo tipo, e forse questa "tipicità" potrebbe generare un'interesse maggiore sul mercato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **107.200,00**



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 107.200,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 107.200,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima dei beni è dettagliatamente illustrata nella specifica sezione di ogni corpo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Vigolzone, osservatori del mercato immobiliare FIAIP

## 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	appartamento	171,97	0,00	146.200,00	146.200,00
B	laboratorio artigianale	134,00	0,00	107.200,00	107.200,00
				<b>253.400,00 €</b>	<b>253.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 13.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 239.900,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 47.980,00**

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:

**€ 191.920,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 182/2015

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** terreno agricolo a VIGOLZONE per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] O [REDACTED] )

I terreni sono su un dosso collinare in spomda sinistra del Nure con forma rettangolare allungata, pendenza nel senso della lunghezza, a circa 500 m dalla strada provinciale della Val Nure, in zona tipicamente dedicata alla viticoltura. Numerose sono le cantine vitivinicole in zona. il terreno misura 6510 mq, l'equivalente di 6,5 pertiche piacentine; per circa il 60% è catastalmente dedicato a vigneto, e per il restante circa 40% a seminativo.

Attualmente circa il 25% è coltivato a vite, ed il restante 50% è utilizzato per una pista amatoriale da motocross.

Identificazione catastale:

- f [REDACTED] (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 2030, reddito agrario 15,73 € reddito dominicale 20,44 € intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1 derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 01/08/1975  
Coerenze: STRADA VICINALE, 15/59, 15/98, 15/99
- [REDACTED] (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 880, reddito agrario 6,82 € reddito dominicale 8,86 € intestato a [REDACTED] C [REDACTED] proprietà per 1/1 derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 01/08/1975  
Coerenze: 15/61, 15/87, 15/86, 15/98
- [REDACTED] 6 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1430, reddito agrario 11,82 € reddito dominicale 7,02 € intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1 derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 1/8/1975  
Coerenze: 15/61, 15/87, 15/99, 15/60
- f [REDACTED] 8 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 850, reddito agrario 6,58 € reddito dominicale 8,56 € intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà per 1/1 derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 1/8/1975  
Coerenze: 15/85, 15/99, 15/60

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **0,00 m<sup>2</sup>**  
Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 24.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 19.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/02/2016</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario. [REDACTED] alla data del 06.02.2016 risulta di stato libero.

### 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 26/07/2011 a firma di Tribunale di Parma ai nn. 1831 di repertorio, iscritta il 01/08/2012 a Piacenza ai nn. 8795/1166, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 79946,79.

La formalità è riferita solamente a CATASTO TERRENI di Vigolzone, 16/85,60,86,98,99

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 07/10/2013 a firma di EQUITALEIA CENTRO SPA ai nn. 490/8513 di repertorio, iscritta il 16/10/2013 a PIACENZA ai nn. 10572/1458, a favore di EQUITALEIA CENTRO SPA, contro [REDACTED] derivante da ruolo (art 77DPR 602/73).

Importo ipoteca: 43.094,18.

Importo capitale: 21.547,09.

La formalità è riferita solamente a CATASTO TERRENI di Vigolzone, 16/85,60,86,98,99.

PER LA QUOTA DI 1/3

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/07/2015 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 2907 di repertorio, trascritta il 14/09/2015 a PIACENZA ai nn. 10614/8286, a favore di M.E.P. SPA IN LIQUIDAZIONE, contro C [REDACTED] E [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a CATASTO TERRENI di Vigolzone, 16/85,60,86,98,99

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VIGOLZONE

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a VIGOLZONE per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] [REDACTED] ). I terreni sono su un dosso collinare in spomda sinistra del Nure con forma rettangolare allungata, pendenza nel senso della lunghezza, a circa 500 m dalla strada provinciale della Val Nure, in zona tipicamente dedicata alla viticoltura. Numerose sono le cantine vitivinicole in zona. il terreno misura 6510 mq, l'equivalente di 6,5 pertiche piacentine; per circa il 60% è catastalmente dedicato a vigneto, e per il restante circa 40% a seminativo.

Attualmente circa il 25% è coltivato a vite, ed il restante 50% è utilizzato per una pista amatoriale da motocross.

Identificazione catastale:

- f [REDACTED] (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 2030, reddito agrario 15,73 € reddito dominicale 20,44 € intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà per 1/1 derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 01/08/1975  
Coerenze: STRADA VICINALE, 15/59, 15/98, 15/99
- [REDACTED] 0 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 880, reddito agrario 6,82 € reddito dominicale 8,86 € intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà per 1/1 derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 01/08/1975  
Coerenze: 15/61, 15/87, 15/86, 15/98
- [REDACTED] 6 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1430, reddito agrario 11,82 € reddito dominicale 7,02 € intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà per 1/1 derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 1/8/1975  
Coerenze: 15/61, 15/87, 15/99, 15/60
- f [REDACTED] (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 850, reddito agrario 6,58 € reddito dominicale 8,56 € intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] , proprietà per 1/1 derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 1/8/1975  
Coerenze: 15/85, 15/99, 15/60

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai dati catastali il terreno in esame ha una superficie di 6.510 mq, equivalente a circa 8,5 pertiche piacentine.

Il terreno è su una costa in pendenza media esposta a est, di forma rettangolare particolarmente allungata. I mappali così stretti ed allungati presenti in zona evidenziano le culture storiche a vite, orientate nel senso della pendenza. Circa un quarto è attualmente coltivato a vite. Il catasto indica una coltivazione a vite per circa il 60%.

Questa tipologia di terreni, in questa zona, hanno un valore medio di 3.000 €/p.p.; pertanto il presente appezzamento di terreno è valutato in 24.500 €

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 24.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 24.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dei beni è dettagliatamente illustrata nella specifica sezione di ogni corpo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Vigolzone

## 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	terreno agricolo	0,00	0,00	24.500,00	24.500,00
				<b>24.500,00 €</b>	<b>24.500,00 €</b>

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: **€ 24.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 4.900,00**

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: **€ 19.600,00**

data 09/02/2016

il tecnico incaricato  
FRANCESCO CHIAPPINI