

## TRIBUNALE DI PIACENZA

### REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

**Italfondario spa**

contro:

.....

**R.G.E. 121/2014**

**Giudice: Antonino Fazio**

### ELABORATO PERITALE

del 18/02/2015

*Tecnico incaricato: arch. Paola Pedretti  
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Piacenza al N. 251  
iscritto all'Albo del Tribunale di Piacenza*

*CF: PDRPLA66M66G535Y*

*con studio in Piacenza (PC) Corso Garibaldi, 21*

*telefono: 05231723786*

*fax: 05231723786*

*email: info@archpaolapedretti.com*

*email (pec): paolapedretti@pec.archpaolapedretti.com*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 121/2014 Piacenza

LOTTO 1

BENI IN PIACENZA

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piacenza via Taverna 48:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/2 (.....i), piena proprietà per la quota di 1/2 (.....) di **appartamento**, della superficie commerciale di **254,50** Mq. L' unità immobiliare in oggetto fa parte del Palazzo Marazzani Casali.

Il Palazzo fu costruito nella prima metà del '700 dal marchese Annibale Scotti e della moglie Teodora Chiapponi. Il palazzo rimase ai suoi discendenti fino al 1818, anno in cui fu acquistato dal conte Francesco Marazzani Visconti ed in seguito dai marchesi Casali.

L'appartamento signorile è posto in un ala interna del palazzo Marazzani Casali, con ingresso dal porticato che cinge il cortile interno, si sviluppa al piano primo e secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 415.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 114 particella 131 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Taverna 48, piano: T-1-2-S1, intestato a ....., derivante da compravendita

Coerenze: L'unità immobiliare confina al piano terra in circondario con il porticato comune, con le ragioni ..... o successi, con le ragioni condominio San Bernardo, con il sub. 31 di proprietà degli stessi. Al piano primo e secondo confina in circondario con il cortile comune, con le ragioni ..... o successi, con le ragioni condominio San Bernardo, con via San Bernardo.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 1987.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/2 (.....), piena proprietà per la quota di 1/2 (.....) di **appartamento**, della superficie commerciale di **64,50** Mq.

L'unità immobiliare il cui accesso avviene tramite il porticato comune del palazzo è composta da un appartamento e da un locale ora adibito a deposito che in effetti è l'ingresso secondario del palazzo da via San Bernardo.

Attualmente l'appartamento è utilizzato come studio e locale in appoggio all'appartamento principale (corpo A) dagli stessi proprietari, in quanto vi accedono dal vano d'ingresso della loro unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 405.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 114 particella 131 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Taverna 48, piano: T, intestato a .....a, derivante da compravendita

Coerenze: L'unità immobiliare confina in circondario con il porticato comune, con le ragioni..... o successi, con le ragioni condominio San Bernardo, con via San Bernardo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 1987.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 319,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 513.900,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 513.571,00
- 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:	€ 541.171,00
- Data della valutazione:	18/02/2015

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ..... in qualità di proprietario.  
Il signor ..... nato a Piacenza 27/03/1941 e.....na nata a Piacenza il 21/05/1938  
coniugati in regime di comunione dei beni risultano entrambi residenti in via Taverna 48.

## 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:

- 1 cotituzione di vincoli legali, registrata il 19/01/2001 a Roma ai nn. 31632, trascritta il 01/08/2001 a Piacenza ai nn. 9649/7271, a favore di Ministero per i beni e le attività culturali, contro ..... e altri, derivante da atto amministrativo.  
Aggiornamento del vincolo di tutela del 26/02/1953 già considerato d'interesse particolarmente importante ai sensi del ex L.1089/39 art.2-3 ora D. Lgs. 29/10/199 n.490 art. 2-13, relativo all'immobile denominato Palazzo Marazzani Casali sito in provincia di Piacenza , comune di Piacenza, via Taverna n. 48

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- 1 ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 26/01/1996 a firma di notaio Dott. Carlo Brunetti ai nn. 2704 di repertorio, iscritta il 27/01/1996 a Piacenza ai nn. 1171/112, a favore di Banca di Piacenza - Società Cooperativa per azioni, contro ..... , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.  
Importo ipoteca: £ 1.500.000 / €774.685,35.  
Importo capitale: £ 750.000 /€387.343,67.  
Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno.  
Il 15/03/2010 è stata presentata nota per cancellazione totale nn 3948/533
- 1 ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/04/2010 a firma di notaio Dott. Luca Di Lorenzo ai nn. 3828/2602 di repertorio, iscritta il 21/04/2010 a Piacenza ai nn. 5854/1090, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa, contro terzo datore di

Ipoteca ....., debitore non datore ..... derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €150.000.

Importo capitale: €100.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni+5 anni.

Annotazione presentata il 28/10/2011 per rinegoziazione apertura credito nn 15150/2145

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

- 1 pignoramento, trascritto il 19/05/2014 a Piacenza ai nn. 4677/3500, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa, contro ....., derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili

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

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- |   |            |
|---|------------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | € 680,00   |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00     |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | € 8.526,29 |
| - Millesimi condominiali:   | 58,96      |

Ulteriori avvertenze:

Si segnala che era in corso una causa civile tra gli esecutati e il condominio, che è stata persa dai signori ..... con pagamento delle spese legali.

Si rammenta che tutto l'edificio denominato Palazzo Marazzani Casali è sottoposto a vincolo del 26/02/1953 considerato d'interesse particolarmente importante ai sensi del ex L.1089/39 art.2-3 ora D. Lgs. 29/10/199 n.490 art. 2-13, aggiornato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. Attuale proprietario:

- 1 .....a per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, in forza di atto di compravendita
- 1 ..... per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, in forza di atto di compravendita

#### 6.2. Precedenti proprietari: **Nessuno**

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. Pratiche edilizie:

- 1 Concessione Edilizia **N. 110/1987** e successive varianti, intestata a..... e ....., per lavori di Restauro scientifico, presentata il 10/07/1987 con il n. 13440 di protocollo, rilasciata il 27/01/1987 con il n. 110 di protocollo, agibilità del 30/03/1990 con il n. 1731/90 di protocollo. Gli interventi di restauro scientifico furono autorizzati dalla soprintendenza per i beni architettonici in data 10/06/1986 prot. 7009 e successivamente in data 07/06/1988 prot. 6610

#### 7.2. Situazione urbanistica:

- 1 PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adottato con atti del Consiglio Comunale n° 10, n° 15 e n° 25 del 26 gennaio, 2 e 9 febbraio 1998, approvato con atto

della Giunta Provinciale n° 127 del 29 marzo 2001, pubblicato sul B.U.R. n° 56 del 2 maggio 2001., l'immobile ricade in zona Tessuto del Centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 18 Criteri generali d'intervento per il Tessuto del Centro Storico

18.01.01 Il PRG identifica nelle tavole P2 la zona denominata Centro Storico storicamente consolidatasi all'interno della cinta muraria cosiddetta farnesiana. In tale zona oltre ai tessuti storici preindustriali sono compresi anche quelli successivi alla Rivoluzione industriale.

18.01.02 Il Centro Storico presenta eccezionali valori urbanistici architettonici artistici e ambientali da tutelare; in esso si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

18.02 Nelle tavole P3 "Disciplina particolareggiata per il Centro Storico" sono indicate le modalità di intervento per ogni edificio e per i relativi spazi aperti di pertinenza.

18.03 Ai fini della definizione degli interventi di recupero di valorizzazione e di utilizzazione del patrimonio edilizio esistente del patrimonio monumentale e della organizzazione urbanistica del Centro Storico il PRG individua:

18.03.01 a) quattro tipologie edilizie residenziali storiche: - unità edilizie a schiera comprendono gli organismi abitativi più semplici che presentano un fronte di un solo vano di ampiezza ad ingresso diretto o separato e uno sviluppo in profondità su lotto generalmente allungato - unità edilizie in linea (di rifusione): comprendono gli organismi abitativi risultanti dall'accorpamento di due o più unità a schiera presentano caratteri distributivi derivanti dalle unità minime di formazione unità edilizie in linea (di nuovo impianto): comprendono gli organismi abitativi in gran parte costruiti tra '800 e '900 che presentano caratteri distributivi di nuovo impianto non più risultante dall'aggregazione di unità minori - unità edilizie di tipo palaziale comprendono gli organismi abitativi caratterizzati dalla presenza di un atrio-cortile centrale quasi sempre porticato su uno o più lati e spesso raddoppiato da un secondo spazio libero sistemato a giardino; presentano caratteri distributivi propri delle residenze signorili.

18.03.02 b) due tipologie edilizie storiche non residenziali: edifici non residenziali semplici: comprendono gli organismi edilizi a destinazione monofunzionale (chiese scuole teatri cinematografi ecc.) edifici non residenziali complessi: comprendono gli organismi edilizi a destinazione funzionale articolata (sedi amministrative stabilimenti militari sedi conventuali ecc.)

18.03.03 c) una tipologia non storica unità edilizie di recente formazione : comprendono gli organismi abitativi realizzati in questo secondo dopoguerra o di nuova costruzione.

18.04 In questa zona il PRG si attua per intervento diretto ad eccezione degli "Ambiti di trasformazione" di cui al successivo art. 19.

18.05.01 Per ogni unità edilizia e per ogni organismo edilizio il PRG prescrive la modalità di intervento come specificato nel successivo articolo 20 e le destinazioni d'uso consentite come specificato dai successivi commi 18.08 e 18.09.

18.05.02 La stessa modalità di intervento prevista per l'edificio è prescritta per lo spazio libero di pertinenza dello stesso compreso all'interno del perimetro dell'unità edilizia.

18.06.01 Nelle tipologie storiche di cui ai precedenti commi 18.03.01 e 18.03.02 individuati con campitura piena nelle tavole P3 gli interventi sugli edifici esistenti dovranno sempre rispettare gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio garantendo destinazioni d'uso con essi compatibili.

18.06.02 Nelle stesse tipologie sono esclusi gli interventi che determinino l'eliminazione e la sostituzione degli elementi costitutivi caratteristici dell'organismo edilizio.

18.06.03 Per gli edifici con tipologie storiche recentemente rinnovati individuati con campitura rigata nelle tavole P3 gli interventi devono essere realizzati con l'osservanza delle ulteriori e diverse prescrizioni di cui al successivo art. 20.

18.07.01 In tutti gli interventi di recupero le superfetazioni e le parti incongrue degli edifici devono essere eliminate; le stesse devono essere evidenziate nella documentazione analitica allegata ai progetti d'intervento.

18.07.02 Gli interventi che prevedono la eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino dei disegni originali delle facciate e dei cortili e devono essere coerenti ai caratteri storico-architettonici degli edifici senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto dell'intervento. 18.08.01 Nel Tessuto del Centro Storico sono consentiti i seguenti Usi: U1/1 U1/2 U2/1 U2/2 U2/3 U2/4 U2/5 U2/9 U3/1 U5/1 18.08.02 L'Uso U3/1 è consentito per le sole attività artigianali con Su non superiore a 300 mq. 18.09.01 Gli Usi previsti sono ulteriormente regolati in relazione delle tipologie come di seguito precisato. 18.09.02 Unità edilizie a schiera: sono esclusi gli Usi U1/2 U2/5 U2/9 U5/1 gli Usi U2/1 U2/2 e U2/4 e U3/1 sono localizzabili solo al piano terra 18.09.03 Unità edilizie in linea (di rifusione): sono esclusi gli Usi U2/9 U3/1 U5/1 gli Usi U2/1 U2/2 e U2/4 sono localizzabili solo al piano terra 18.09.04 Unità edilizie in linea (di nuovo impianto): gli Usi U2/1 U2/2 U2/4 e U3/1 sono localizzabili solo al piano terra 18.09.05 Unità edilizie di tipo palaziale: è escluso l'Uso U3/1 18.09.06 Edifici non residenziali semplici: per gli edifici utilizzati viene confermata la destinazione in atto; per quelli da riutilizzare sono consentiti oltre a tutte le destinazioni per servizi pubblici e di interesse pubblico gli Usi U1/1 U2/1 U2/2 U2/3 U2/5 e U2/9 18.09.07 Edifici non residenziali complessi: per gli edifici utilizzati viene confermata la destinazione in atto; per quelli da riutilizzare sono consentiti oltre a tutte le destinazioni per servizi pubblici e di interesse pubblico gli Usi U1/1 U1/2 U2/1 U2/2 U2/3 U2/5 U2/9 18.09.08 Unità edilizie di recente formazione: sono consentiti tutti gli Usi di cui al comma 18.08.01 senza ulteriori regolazioni localizzative 18.10 In tutte le unità edilizie ad eccezione di quelle a schiera è consentita la realizzazione di autorimesse collettive ed individuali connesse alle abitazioni da realizzarsi nel sottosuolo e al piano terra degli edifici nel rispetto degli specifici caratteri tipologici ed architettonici con accesso compatibile con i valori storici da preservare. 18.11 Negli interventi di recupero edilizio che per loro natura determinano un incremento del carico urbanistico fatto salvo il rispetto di quanto disciplinato dagli articoli 36 e 46 della L.R. 47/78 e succ. modifiche ed integrazioni le aree da destinare a servizi pubblici possono a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale essere monetizzate.

1. PSC/ RUE adottato, in forza di delibera Adottato con Deliberazioni di CC n.6 del 10.03.2014, n.7 del 17.03.2014, n.9 del 31.03.2014, n.10 del 1.04.2014, n.11 del 7.04.2014, n.12 del 14.04.2014 e n.13 del 15.04.2014., l'immobile ricade in zona insediamenti storici \_ case di tipo palaziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: PSC Art.5. 1. Sistema delle tutele paesaggistico e delle tutele storico-culturali e archeologiche 1. Il PSC riporta nella "Tavola Aspetti condizionanti – Tutele", l'individuazione delle aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relative alle valenze ambientali e paesaggistiche nonché da elementi di fragilità e vulnerabilità del territorio; vengono poi individuati gli ambiti di valorizzazione e gestione del territorio e gli alberi monumentali; riporta altresì l'individuazione delle aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relative agli elementi di identità storico-culturale del territorio. 2. Le individuazioni relative al comma precedente, in quanto desunti e recepiti dal PTCP ed integrati in base alle indagini di Quadro Conoscitivo, sono specificati nei successivi articoli. 3. Qualora la Regione approvi modifiche o aggiornamenti del perimetro dei SIC o ZPS, o istituisca nuovi SIC o nuove ZPS, o vengano individuati ulteriori alberi monumentali o ulteriore ambiti di valorizzazione e gestione del territorio, tali modifiche saranno recepite dal PSC con disposizione Dirigenziale. 4. Il PSC individua i beni immobili sottoposti a tutela diretta e a tutela indiretta, e i beni immobili di importanza archeologica. Qualora le relative perimetrazioni vengano aggiornate e modificate da parte delle competenti Autorità, una volta concluso l'iter di approvazione di tali modifiche secondo le procedure di

legge, i nuovi perimetri saranno recepiti nelle cartografie del PSC con disposizione Dirigenziale. 5. I seguenti elementi sono individuati sulla base degli elementi conoscitivi raccolti ai fini dell'elaborazione del PSC: a) perimetro della città storica e nei nuclei storici minori, b) insediamenti sparsi di valore storico-architettonico, Le modifiche alle individuazioni di cui al presente comma sono da considerarsi varianti al PSC e ne seguono la relativa procedura. 6. Per ciascuna delle aree e degli immobili oggetto delle individuazioni di cui sopra, il POC e il RUE rispettano le disposizioni di tutela di cui agli articoli seguenti del presente Capo e le disposizioni di legge e dei piani sovraordinati. Il RUE può dettare, nel caso, disposizioni più dettagliate, nel rispetto comunque della normativa sovraordinata RUE ART. 42. RESTAURO SCIENTIFICO 42.1. Gli interventi di Restauro Scientifico quelli definiti dal punto c) dell'allegato alla L.R.15/2013. 42.2. L'intervento di restauro scientifico è soggetto a Permesso di Costruire.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

### 8.1. Conformità edilizia:

- 1 Sono state rilevate le seguenti difformità: risulta realizzato un soppalco, con relativa scala di accesso, sopra la zona bagno del subalterno 31 (normativa di riferimento: art. 80)  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: innanzitutto dovrà essere richiesta autorizzazione alla competente soprintendenza, successivamente con una SCIA in sanatoria potrà essere sanata l'irregolarità

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

Costi di regolarizzazione:

- 1 pratica edilizia compresi oneri e sanzioni: 1.100,00 Euro
- 1 compensi professionali: 2.500,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Criticità: **alta**

Questa situazione è riferita solamente a soppalco sub.31.

La soprintendenza per i beni architettonici potrà applicare una sanzione per l'abuso. Si rammenta che gli interventi non autorizzati su beni vicolati sono soggetti all'art. 169 del Codice del paesaggio.

- 1 Sono state rilevate le seguenti difformità: non compare il soppalco del subalterno 17 sopra il locale guardaroba/disimpegno (normativa di riferimento: art 80 RUE)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Criticità: **nessuna**

Questa situazione è riferita solamente a soppalco sub.17.

Per i beni architettonici la quale potrà applicare una sanzione per l'abuso. Si rammenta che gli interventi non autorizzati su beni vicolati sono soggetti all'art. 169 del Codice del paesaggio

- 1 Sono state rilevate le seguenti difformità: Il sottotetto che è dichiarato non abitabile risulta invece adibito ad abitazione vi è stato inoltre ricavato aun bagno (normativa di riferimento: art 79 RUE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria previa autorizzazione della competente soprintendenza per i beni architettonici

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

Costi di regolarizzazione:

- 1 Pratica edilizia e catastale compresi oneri e sanzioni: 18.000,00 Euro
- 1 compensi professionali: 4.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Criticità: **alta**

Questa situazione è riferita solamente a sottotetto sub. 17.

La soprindendenza per i beni architettonici potrà applicare una sanzione per l'abuso. Si rammenta che gli interventi non autorizzati su beni vicolati sono soggetti all'art. 169 del Codice del paesaggio

#### 8.2. Conformità catastale:

- 1 Sono state rilevate le seguenti difformità: non compare il soppalco come già rilevato nel subalterno 31

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- 1 Pratica catastale compresi oneri: 500,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Criticità: **media**

Questa situazione è riferita solamente a soppalco sub.31.

La pratica potrà essere espletata una volta regolarizzata la conformità edilizia

- 1 Sono state rilevate le seguenti difformità: il sottotetto del subalterno 17 è dichiarato non abitabile invece è utilizzato come abitazione oltre ad aver creato un servizio igienico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- 1 Pratica catastale compresi oneri: 1.500,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Criticità: **media**

Questa situazione è riferita solamente a sottotetto sub.17.

La pratica potrà essere espletata una volta regolarizzata la conformità edilizia

#### 8.3. Conformità urbanistica: **Nessuna difformità.**

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

### BENI IN PIACENZA VIA TAVERNA 48 APPARTAMENTO di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 (.....i), piena proprietà per la quota di 1/2 (Giovanna ) di **appartamento**, della superficie commerciale di **254,50** Mq.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del Palazzo Marazzani Casali.

Il Palazzo fu costruito nella prima metà del '700 dal marchese Annibale Scotti e della moglie Teodora Chiapponi. Il palazzo rimase ai suoi discendenti fino al 1818, anno in cui fu acquistato dal conte Francesco Marazzani Visconti ed in seguito dai marchesi Casali.

L'appartamento signorile è posto in un ala interna del palazzo Marazzani Casali, con ingresso dal porticato che cinge il cortile interno, si sviluppa al piano primo e secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 415.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 114 particella 131 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Taverna 48, piano: T-1-2-S1, intestato a ....., derivante da compravendita



Coerenze: L'unità immobiliare confina al piano terra in circondario con il porticato comune, con le ragioni..... o successi, con le ragioni condominio San Bernardo, con il sub. 31 di proprietà degli stessi. Al piano primo e secondo confina in circondario con il cortile comune, con le ragioni ....i ..... o successi, con le ragioni condominio San Bernardo, con via San Bernardo.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 1987.

*Descrizione della zona:*

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

Servizi	- ospedale	al di sopra della media	
	- polizia	al di sopra della media	
Collegamenti	- autobus distante 100	buono	

*Qualità e rating interno immobile:*

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

*Descrizione dettagliata:*

L'unità immobiliare ha l'ingresso dal porticato comune che si affaccia al cortile del palazzo. Da un ampio atrio d'ingresso, tramite uno scalone padronal, si accede al vero e proprio appartamento che si sviluppa al piano primo e secondo.

La ristrutturazione dell'appartamento effettuata dagli attuali proprietari nel 1987/1991 ha dato un taglio moderno e molto curato a tutta l'unità immobiliare.

Dall'atrio d'ingresso si accede anche alla cantina volta con mattoni a vista.

Al piano primo si trova un ampio salone voltato e in parte decorato da cui si ha accesso: alla cucina ad un locale disimpegno per il servizio igienico, al locale guardaroba e alla camera da letto.

Tramite una scala in ferro e legno si accede ad un soppalco posto al di sopra del disimpegno che funge da ulteriore camera da letto e al sottotetto dove sono stati ricavati un locale soggiorno, una camera da letto, un'ulteriore zona cottura e un bagno.

Le finiture di tutti i locali sono di pregio e in buono stato di conservazione.

I pavimenti principalmente sono in pietra con intarsi in marmo, i bagni interamente rivestiti in marmo e il sottotetto tutto pavimentato in cotto di recupero.

Anche le parti della struttura di copertura a vista sono con legname e cotto di recupero e restaurato

L'unità immobiliare gode dell'uso di un posto auto nel cortile comune.

- delle componenti edilizie:			
	<i>infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in legno	buono	
	<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi e legno con	buono	

coibentazione in isolamento e ventilazione		
<i>pareti esterne:</i> costruite in cotto a vista	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in pietra e marmo ad intarsio	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> scala ingresso con rivestimento in pietra	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> interna con rivestimento in legno	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
- degli impianti:		
<i>antenna collettiva:</i>	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>citofonico:</i>	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sotto traccia , la tensione è di 220v conformità: 20/11/1989	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in comunale conformità: autorizzazione n.2695/3 del 24/12/1987	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>gas:</i> con alimentazione a metano conformità: 15/06/1987. allaccio alla pubblica rete con contratto del 19/01/1988 n.162/88	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>telefonico:</i> sottotraccia	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

*Consistenza:*

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

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

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
appartamento vani principali	172,00	x 100 %	= 172,00
sottotetto	66,00	x 100 %	= 66,00
depositi pertinenze dirette	27,00	x 50 %	= 13,50
cantina con accesso diretto	6,00	x 50 %	= 3,00
<b>Totale:</b>	<b>271,00</b>		<b>254,50</b>

*Valore di mercato:*

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

*Interviste agli operatori immobiliari:*

- 1 banca dati delle quotazioni immobiliari (12/01/2015)
  - 1 domanda: piacenza centro storico
  - 1 valore minimo: 2.500,00
  - 1 valore massimo: 2.100,00
  - 1 note: interrogazione anno 2013 semestre 2
- 1 annunci immobiliari
  - 1 domanda: Piacenza centro storico
  - 1 offerta: si può notare che visti i tempi di crisi economica l'offerta sia ampia anche di appartamenti di pregio

- 1 valore minimo: 1.800,00
- 1 valore massimo: 3.200,00

*Sviluppo valutazione:*

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene, comparando detti valori con quelli della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate.

La valutazione delle unità immobiliari sottoposte ad esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato", che verrà opportunamente abbattuto forfettariamente del 25%, al fine di tenere conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- 1 destinazione d'uso: residenziale;
- 1 consistenza commerciale;
- 1 ubicazione, in Piacenza in centro storico e in palazzo di importanza storico artistica;
- 1 particolare distribuzione interna;
- 1 grado di finitura, in linea con la tipologia dell'immobile;
- 1 stato di conservazione nel complesso più che buono;
- 1 difficile situazione attuale del mercato immobiliare, con molteplice offerta di beni alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore a corpo: 600.000,00

*Decurtazioni ed adeguamenti del valore:*

descrizione	importo
abbattimento forfettario	-150000

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € 450.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 450.000,00

**BENI IN PIACENZA VIA TAVERNA 48**  
**APPARTAMENTO**  
di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/2 (.....), piena proprietà per la quota di 1/2 (.....) di **appartamento**, della superficie commerciale di **64,50** Mq.

L'unità immobiliare il cui accesso avviene tramite il porticato comune del palazzo è composta da un appartamento e da un locale ora adibito a deposito che in effetti è l'ingresso secondario del palazzo da via San Bernardo.

Attualmente l'appartamento è utilizzato come studio e locale in appoggio all'appartamento principale (corpo A) dagli stessi proprietari, in quanto vi accedono dal vano d'ingresso della loro unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 405.

Identificazione catastale:

1 foglio 114 particella 131 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Taverna 48, piano: T, intestato a ....., derivante da compravendita

Coerenze: L'unità immobiliare confina in circondario con il porticato comune, con le ragioni.....

... o successi, con le ragioni condominio San Bernardo, con via San Bernardo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 1987.

*Descrizione della zona:*

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

Servizi	- ospedale	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- polizia	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
Collegamenti	- autobus distante 100	buono	★★★★★☆☆☆☆☆

*Qualità e rating interno immobile:*

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

*Descrizione dettagliata:*

L'appartamento è composto da una locale ingresso definito in progetto come zona giorno /notte ora utilizzato come studio in appoggio all'appartamento del corpo A, un bagno completamente rivestito in marmo e una zona cucina, dalla quale si accede tramite una scala ad un soppalco utilizzato come zona letto e non dichiarato. la pavimentazione è come quella del corpo A in pietra con intarsi in marmo.

Inoltre di pertinenza a questa unità immobiliare vi è un androne bvoltato, ora utilizzato come deposito/garage che era l'ingresso secondario del palazzo da via San Bernardo, da cui l'unità immobiliare a accesso esclusivo. Tale androne risulta chiuso da portoni in legno sia verso via San Bernardo e verso il porticato comune.

- delle componenti edilizie:			
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in legno	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi e legno con coibentazione in isolamento e ventilazione	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in pietra e marmo ad intarsio	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆	

<i>scale:</i> interna con rivestimento in legno	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- degli impianti:		
<i>antenna collettiva:</i>	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>citofonico:</i>	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: 20/11/1989	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale conformità: autoirizzazione n. 2695/3 del 24/12/1987	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>gas:</i> con alimentazione a metano conformità: 15/06/1987. allaccio alla pubblica rete con contratto del 19/01/1988 n.162/88	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>telefonico:</i> sottotraccia	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆

*Consistenza:*

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

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

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
appartamento vani principali	56,00	x 100 %	= 56,00
androne	34,00	x 25 %	= 8,50
<b>Totale:</b>	<b>90,00</b>		<b>64,50</b>

*Valore di mercato:*

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

*Interviste agli operatori immobiliari:*

- 1 banca dati delle quotazioni immobiliari
  - 1 domanda: Piacenza centro storico
  - 1 valore minimo: 2.100,00
  - 1 valore massimo: 2.500,00
  - 1 note: interrogazione anno 2013 semestre 2
- 1 annunci immobiliari
  - 1 domanda: Piacenza centro storico
  - 1 valore minimo: 1.800,00
  - 1 valore massimo: 3.200,00

*Sviluppo valutazione:*

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in

ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene, comparando detti valori con quelli della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate.

La valutazione delle unità immobiliari sottoposte ad esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato", che verrà opportunamente abbattuto forfettariamente del 25%, al fine di tenere conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- 1 destinazione d'uso: residenziale;
- 1 consistenza commerciale;
- 1 ubicazione, in Piacenza in centro storico e in palazzo di importanza storico artistica;
- 1 particolare distribuzione interna;
- 1 grado di finitura, in linea con la tipologia dell'immobile;
- 1 stato di conservazione nel complesso più che buono;
- 1 difficile situazione attuale del mercato immobiliare, con molteplice offerta di beni alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore a corpo: 160.000,00

*Decurtazioni ed adeguamenti del valore:*

descrizione	importo
abbattimento forfettario	-40000

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € 120.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 120.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene, comparando detti valori con quelli della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle entrate.

La valutazione delle unità immobiliari sottoposte ad esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Piacenza, osservatori del mercato immobiliare banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

### *Valore di Mercato (OMV):*

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	254,50	0,00	450.000,00	450.000,00
B	appartamento	64,50	0,00	120.000,00	120.000,00

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il sub. 17 e il sub 31 sono vendibili separatamente in quanto unità immobiliari separate. Al fine di poter effettuare questa divisione andrà chisa la porta diche dal sub.31 accede alla scala di accesso la su. 17

-Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€	28.500,00
-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€	27.600,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	<b>513.900,00</b>

**Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):**

-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€	0,00
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0,00
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	329,00
- <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	<b>513.571,00</b>

data 18/02/2015

il tecnico incaricato  
Paola Pedretti