

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Il sottoscritto CLEMENTI Geom. Marco, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Piacenza al n° 1868, con studio a Sarmato (Pc) in Via Po n° 42, in data 01 marzo 2021 ha ricevuto incarico dal [REDACTED]

[REDACTED] di redarre perizia tecnico estimativa degli immobili posti a Castelvetro Piacentino (Pc) in Loc. Fornace civico 1. A seguito di accurata disamina della documentazione relativa, sopralluogo presso lo stabile in data 02 marzo 2021 ed agli accessi ai competenti uffici pubblici effettuati in data 03 marzo 2021, ne ha redatto la presente relazione.

IDENTIFICAZIONE

Oggetto della presente stima è *una parte* di un edificio promiscuo composto da un ristorante e diverse unità abitative che si sviluppa a due piani fuori terra oltre che cantine al piano interrato.

Il ristorante posto al piano terra è collegato alla cantina mediante scala condominiale. Attualmente chiuso e improbabile convertirlo in altra attività



L'appartamento posto al piano primo del maggior edificio ha l'accesso dal vano scala comune.

La rimessa posta al piano terra ha l'accesso da ingresso comune particolarmente disagiato.

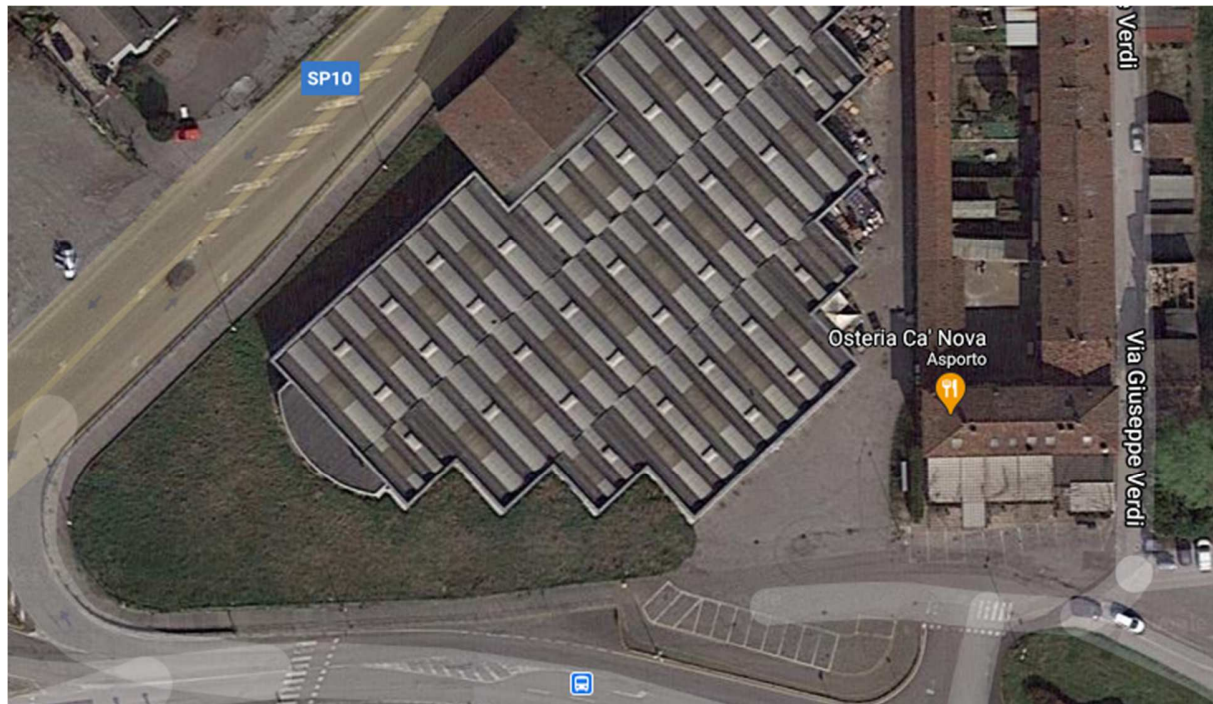


Dette unità risultano censite al C.E.U. di Castelvetro Piacentino (Pc) al:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		6	848	77			C/1	7	198 m²	Totale: 269 m²	Euro 3.394,98	VIA STATALE n. 2/A piano: S1-T-1; VARIAZIONE del 20/12/2016 protocollo n. PC0086832 in atti dal 20/12/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 38539.1/2016)	Annotazione
				78									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		6	848	81			A/2	3	2 vani	Totale: 45 m² Totale escluse aree scoperte*: 45 m²	Euro 175,60	VIA GIUSEPPE VERDI n. 3/A piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		6	848	76			C/6	5	11 m²	Totale: 11 m²	Euro 48,86	VIA GIUSEPPE VERDI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

CARATTERISTICHE

Il fabbricato è situato a sud-est della Strada Provinciale 10 Padana Inferiore nascosto da un capannone di notevoli dimensioni.



PROPRIETA'

La visura effettuata in data 01 marzo 2021 presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate per i servizi catastali riporta **G. E. A. DI LIZZINI DILETTA E C. SAS P.iva 01092350337**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE e di FINITURA dell'edificio

Strutture: struttura portante verticale in laterizio pieno; strutture orizzontali in latero-cemento

Tamponamenti: in laterizio pesante

Tramezze interne: in laterizio forato intonacati con intonaco di tipo civile e tinteggiati

Prospetti: intonacate con intonaco civile e tinteggiati

Infissi esterni: in alluminio e vetrocamera

Pavimenti: in ceramica

Servizi igienici: pavimenti e rivestiti in ceramica

Impianti: incassati sottotraccia e allacciati alle pubbliche reti di distribuzione.

VALUTAZIONI

La situazione del mercato immobiliare attuale è in ristagno dall'anno 2009 e ha visto la discesa costante dei valori dell'usato. La notevole quantità di immobili posti sul mercato immobiliare dalle vendite giudiziarie ha destabilizzato i valori anche degli immobili ordinari.

Si richiama la tabella sottostante dell'Osservatorio del Mercato immobiliare per avere un parametro congruo di valutazione.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: PIACENZA

Comune: CASTELVETRO PIACENTINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO TUTTO IL PAESE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	550	L	1,9	2,3	L
Negozi	NORMALE	1000	1200	L	5,4	6,5	L

Provincia: PIACENZA

Comune: CASTELVETRO PIACENTINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO TUTTO IL PAESE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	900	L	2,2	2,9	L
Box	NORMALE	550	650	L	2,3	2,7	L

Via Po n° 42 – Sarmato (Pc) Tel: 0523/1798200 www.geoclementi.com

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza al n° 1868

Iscritto all'Albo Regionale dell'Emilia Romagna dei Certificatori Energetici al n° 15

Iscritto all'elenco dei Consulenti Energetici dell'Agenzia CasaClima di Bolzano al n° 120112

Membro dell' International Passive House Association – Zephir n° 2014321

STIMA

Il criterio di stima piu' significativo per questo tipo di immobile e' senz'altro quello del confronto con altri di caratteristiche simili o paragonabili.

Si e' cosi' giunti ad una valutazione aderente ai reali valori di mercato, tenendo in debita considerazione, la superficie e la funzionalita' della disposizione planimetrica, il livello delle finiture, l'ubicazione nel contesto del paese, il grado di urbanizzazione della zona, nonche' l'andamento del mercato in rapporto alla appetibilita' di questo tipo di edifici;

Suggerisco di ridurre il valore con un abbattimento dovuto , per il ristorante alla pandemia che ha distrutto la categoria, e alle altre unità dovute alla conformazione delle proprietà, allo stato utilizzativo e dalla posizione geografica.

Foglio 6 Mappale 848 sub.77 graffato sub.78 (ristorante categoria C\01)

Mq.269 x (€\mq.1.000,00/2) = € 134.500,00

Foglio 6 Mappale 848 sub.81 (appartamento categoria A\02)

Mq.45 x (€\mq. 700,00/1,5) = € 21.000,00

Foglio 6 Mappale 848 sub.76 (rimessa categoria C\06)

Mq.11 x (€\mq. 550,00/1,5) = € 4.033,00

Il valore risulta quindi pari a € 159.533,00 **arrotondabile a € 159.000,00**

In allegato:

- Visura catastale
- Schede catastali

Sarmato, 15 marzo 2021

Il Tecnico

* Scala originale non disponibile. *

MODULARIO
art. n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (CFU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

1:100
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelvetto Pno via Verdi civ.

PIANO TERRA

ESTRATTO DI MAPPA

scala 1:2000

FOGLIO 6 MAPPA 150

DENUNCIA DI CAMBIAMENTO

n° 8987 del 01.12.1999

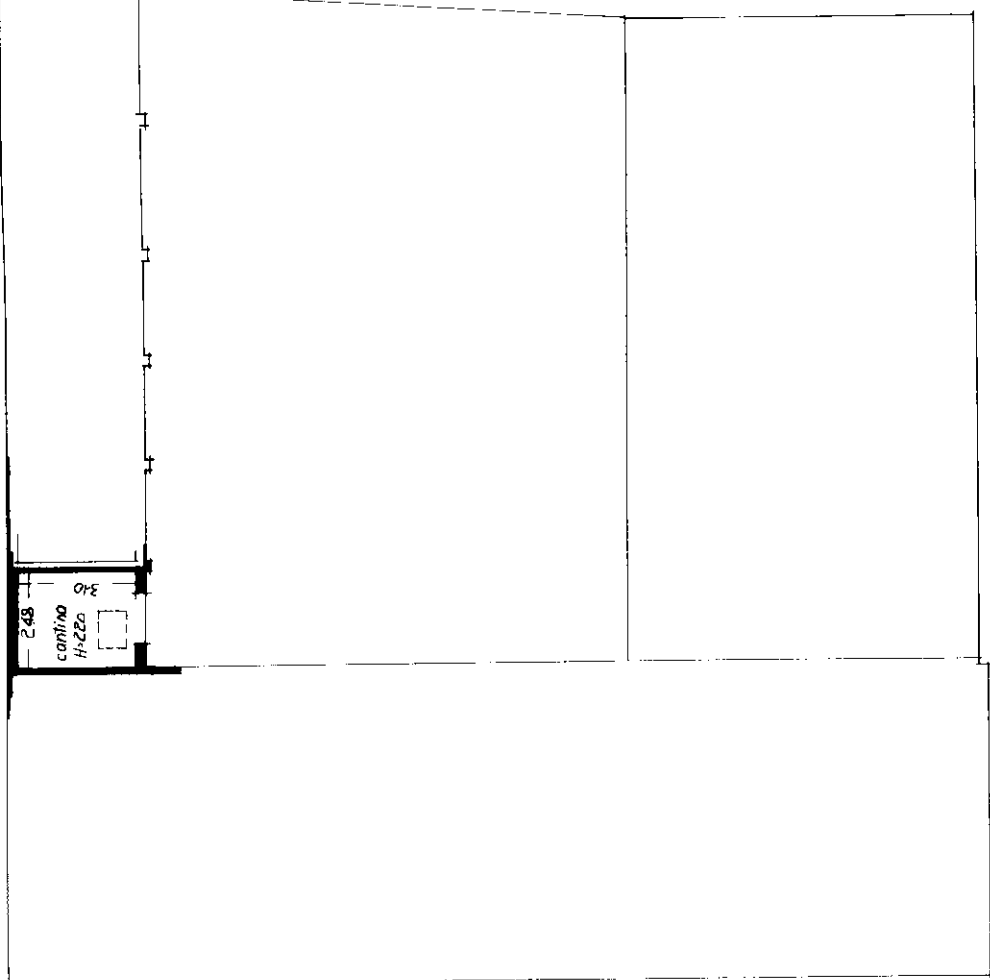
ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

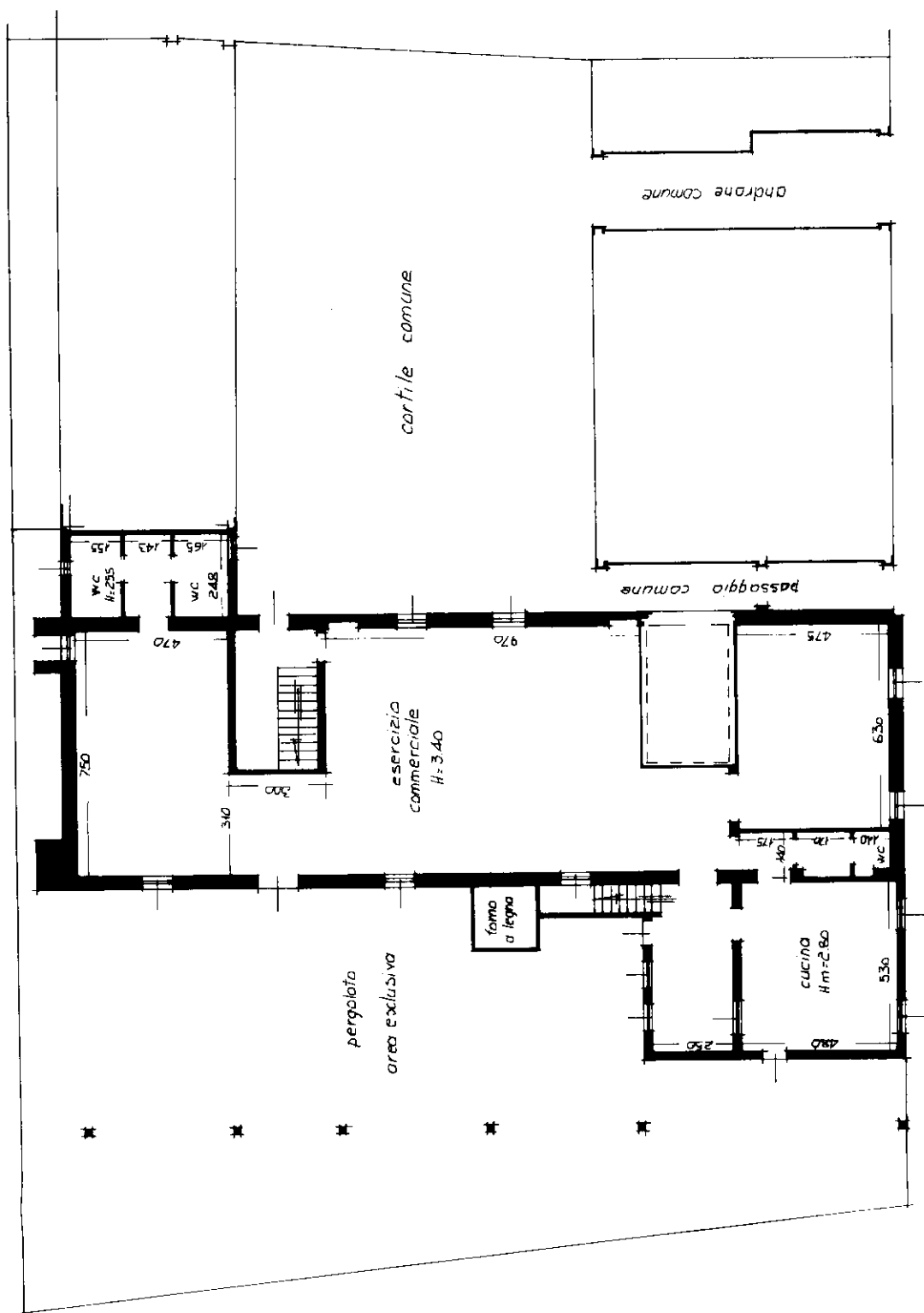
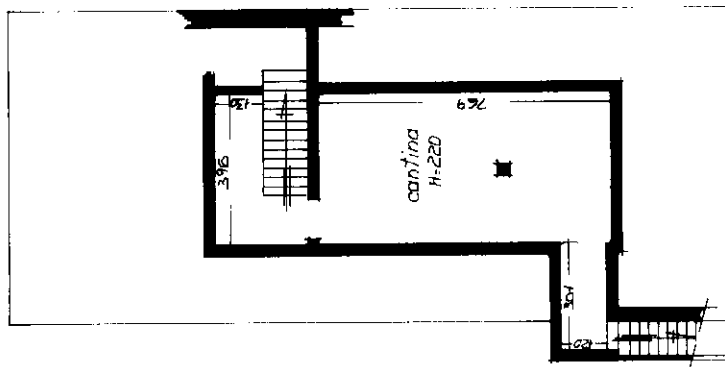
Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di variazione ☒		Compilata dal <u>geometra</u> (Titolo, cognome e nome) <u>Moretti Marco</u>		RISERVATO ALL'UFFICIO <u>Prot. 31320</u>	
Identificativi catastali 6 149 sub. 39		Iscritto all'albo dei <u>geometri</u> della provincia di <u>Piacenza</u> data 22.03.2000 Firma <u>[Signature]</u> N.° <u>17342</u>		<u>19 MAR 2000</u>	

PIANO TERRA

PRINTED



PIANO INTERATO



Case Nuove

ESTRATTO DI MAPPA
scala 1:2000
FOGLIO 6 MAPPA 150
DENUNCIA DI CAMBIAMENTO
n. 8987 del 01-12-1999

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Identificativi catastali

F 6

71 [q1b me051:01](#)

Compilata dal

More

Tullgren

iscritto all'albo dei geometri della provincia di Pinerolo 1917

della provincia di

WPCO RPT

RISERVATO ALL'UFFICIO

Prot. 31392

10 APR 2000



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MODULARIO
F.rig. rend. 496

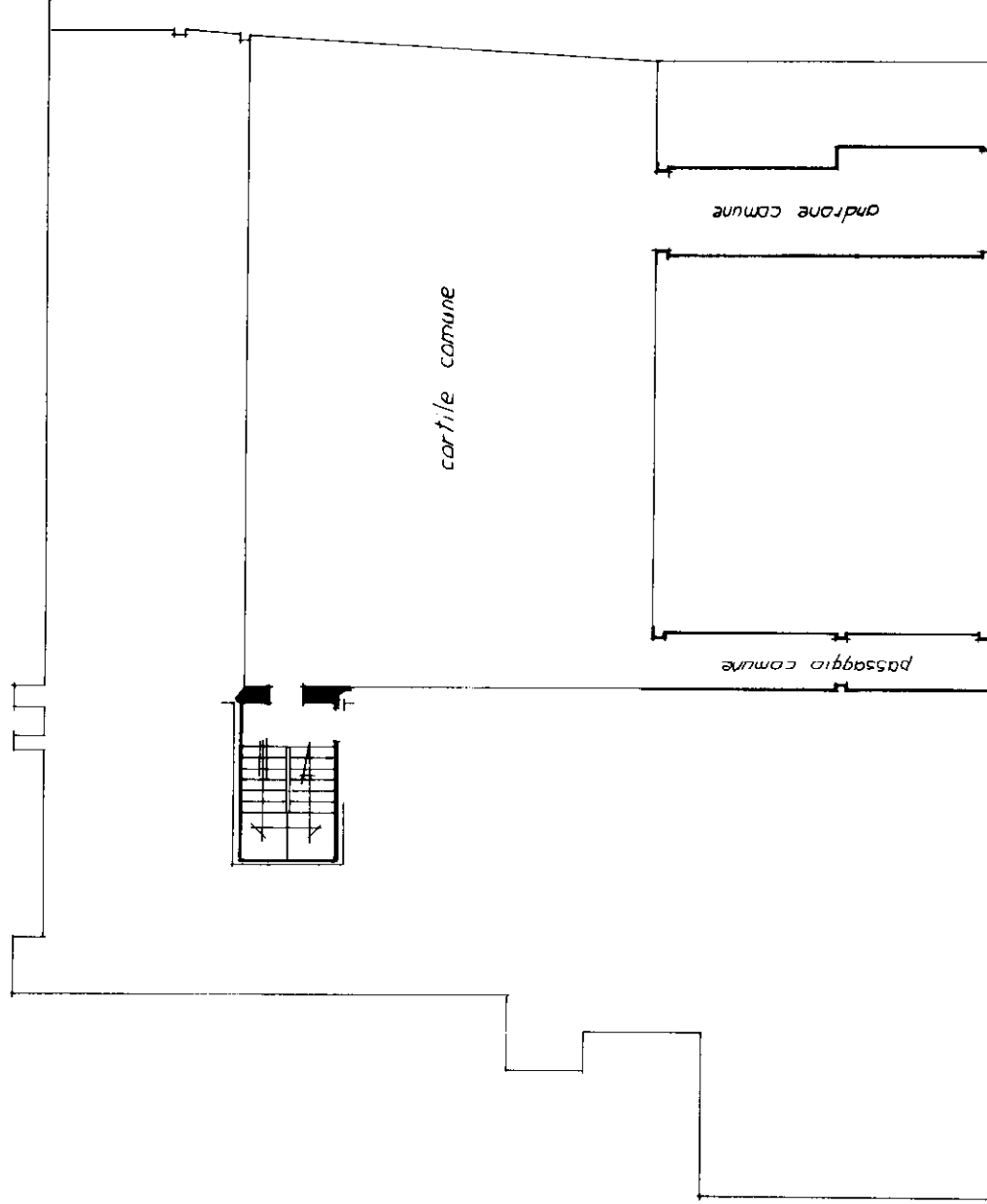
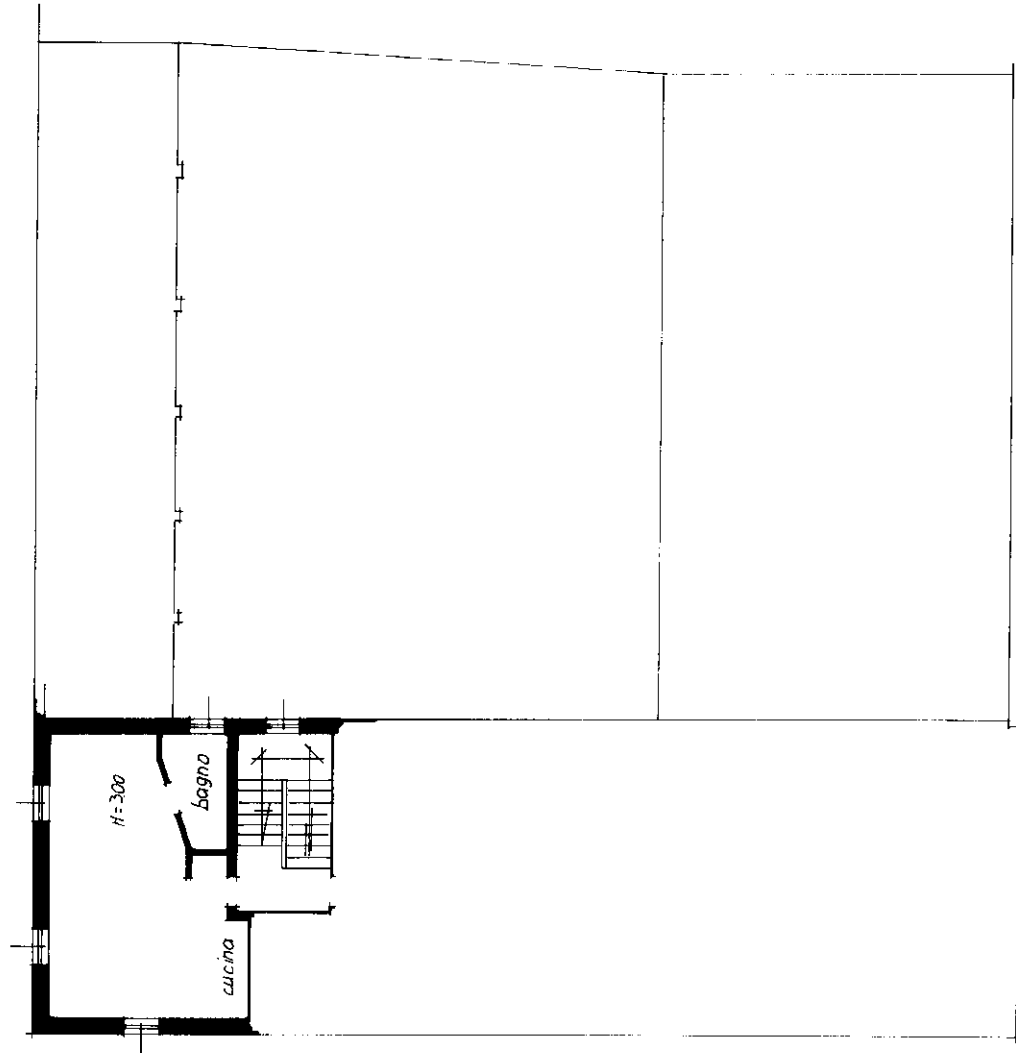
MOD. AN (CEU)

LIRE
400

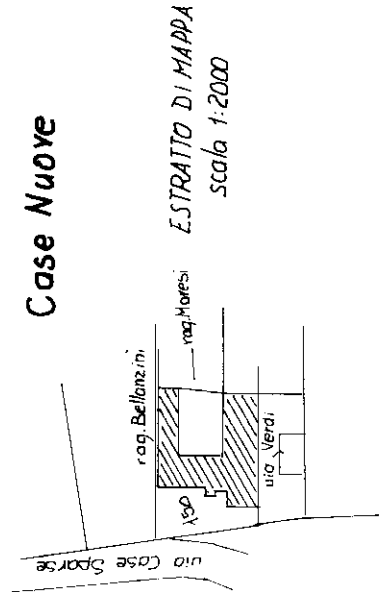
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelvetro Pno via Verdi civ. 3/A

PRIMO PIANO

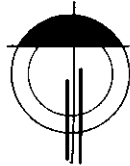
PIANO TERRA



Case Nuove



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 2000

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 5
Subalterno 81
Mapp. 01 15

Compilata dal geometra
Moretti Marco

Iscritto all'Albo dei geometri
della provincia di Piacenza
data 22.03.2000 Firma Marco Moretti
Collegio Geometri tella Provincia di Piacenza
n. 1342
ALDO MORETTI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Prot. 38398

10 MAR 2000