

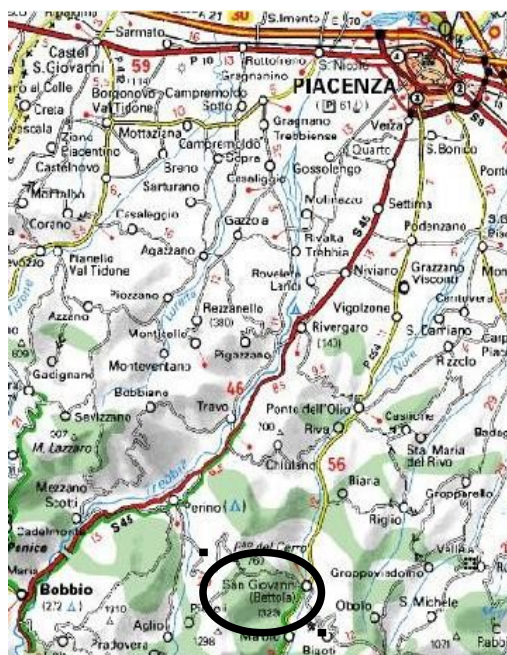
Accettato l'incarico, ho proceduto all'acquisizione della documentazione necessaria per il suo espletamento, compiendo le indagini ed i sopralluoghi necessari.

(cfr. allegato 1)

immobili siti in Bettola (Piacenza)

1 - INTRODUZIONE

Gli immobili oggetto della stima sono situati in Bettola (PC), via Trieste 36/B



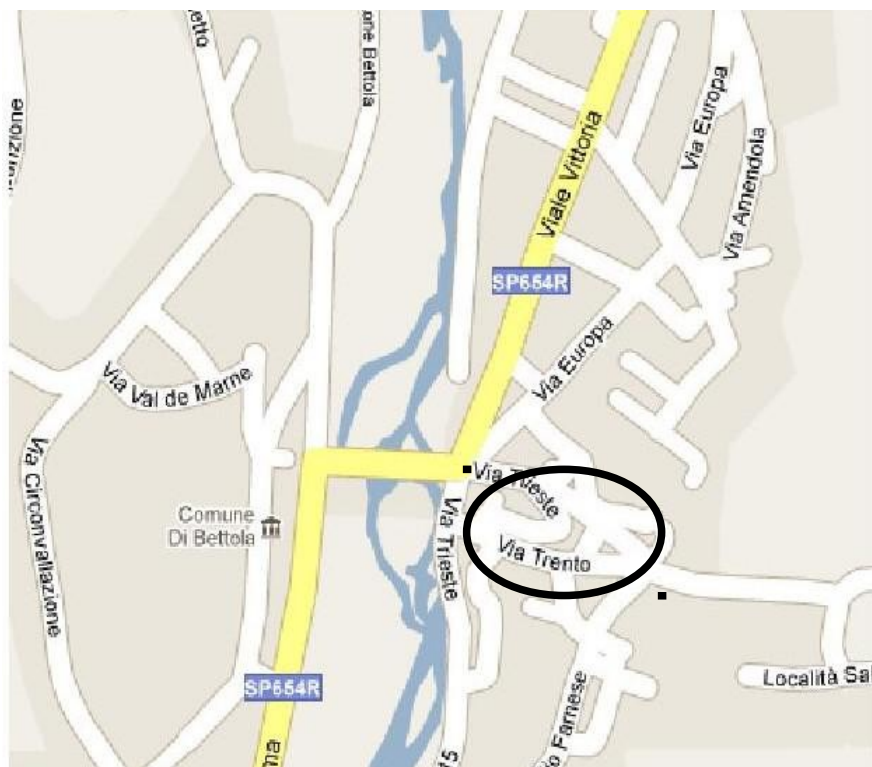
Bettola, comune di 3.000 abitanti, dista 33 km da Piacenza.



Vista aerea di Bettola

2 – DESCRIZIONE DEI BENI

Via Trieste è la continuazione del ponte sul Nure sulla sponda destra



piantina del centro di Bettola



facciata su via Trieste e facciata verso il Nure

L'immobile è in una discreta posizione, in uno dei due borghi storici di Bettola.

Si sviluppa a C attorno ad un cortiletto rivolto a nord. Ha finestre sui tre lati del cortiletto e sulle due facciate a sud ed ovest. Si sviluppa su tre piani fuori terra di circa 150 mq commerciali ciascuno. Il piano terreno è sfalsato su due livelli, con la parte su via Trieste ad un livello inferiore rispetto al cortiletto a monte, verso nord. In aderenza alla casa, verso il fiume, c'è un garage con un lastrico solare a copertura al livello del primo piano della casa.



facciata sul retro

La casa si presenta in una fase iniziale di ristrutturazione totale; sono stati scrostati i muri interni, demolite le tramezze non portanti, demolito ed asportato il pavimento ed il sottofondo. Infine è stata gettata una caldana sui vecchi solai, che ora sono pronti per ricevere le nuove pareti divisorie e gli impianti. I lavori svolti sono comunque necessari e propedeutici per una futura ristrutturazione.

Il progetto finale potrebbe prevedere un' ampia abitazione al primo e secondo piano abbinata ad un ufficio a piano terra, oppure tre appartamenti di circa 140 mq commerciali ai tre piani, oppure 6 piccoli appartamenti di circa 70 mq commerciali. Il vano scala è centrale, e si presta facilmente a distribuire tutte le soluzioni progettuali proposte.

piante



via Trieste uscendo dal paese

3 – CONSISTENZE:

	m	m	mq	coeff	Mq commerciali
<i>PT lato v Trieste</i>	13	7,2	93,6	1	93,6
<i>1°P lato v Trieste</i>	13	7,2	93,6	1	93,6
<i>2°P lato v Trieste</i>	13	7,2	93,6	1	93,6
<i>PT lato st. Torretta W</i>	4	7,2	28,8	1	28,8
<i>PT garage</i>	4,7	10	47	1	47
<i>1°P terrazzo su garage</i>	4,7	10	47	0,1	4,7
<i>Balcone 1°p</i>	3	1,5	4,5	0,25	1,13
<i>Balcone 2°p</i>	3	1,5	4,5	0,25	1,13
<i>cortiletto</i>	3	4	12	0,1	1,2
<i>1°P lato st. Torretta W</i>	4	7,2	28,8	1	28,8
<i>2°P lato st. Torretta W</i>	4	7,2	28,8	1	28,8
<i>PT lato st. Torretta E</i>	5,8	4,8	27,84	1	27,84
<i>1°P lato st. Torretta E</i>	5,8	4,8	27,84	1	27,84
<i>2°P lato st. Torretta E</i>	5,8	4,8	27,84	1	27,84
TOTALE					505,87

sezioni

4 - ISTRUTTORIA URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ho accertato che in data 14/03/2005 è stata presentata una DIA registrata al n. 2203/2005 a nome Barcella Massimo. Detta DIA prevedeva piccole modifiche interne. I termini massimi sono scaduti, e non può più essere considerata di alcuna utilità. I lavori svolti sono comunque conformi a quanto previsto dalla DIA.

Con il condono 47/1985 Il precedente proprietario Cesare Repetti ha ottenuto due concessioni edilizie in sanatoria (n. 52 del 18/11/1987, n. d'archivio 42, e n. 68 del 23/12/1987, n. d'archivio 67); riguardano due piccoli servizi igienici al 1° e 2° piano, ciechi. Ora sono stati demoliti con i lavori di ristrutturazione intrappresi.

(cfr allegati 1bis, 1ter).

Nessuna traccia invece di pratiche edilizie relative al garage. La mancanza di pratiche edilizie, la non menzione al catasto e la non menzione nel rogito d'acquisto fanno ritenere che la costruzione del garage sia abusiva. Da incontri con il tecnico comunale risulta che la costruzione sia regolarizzabile con una concessione edilizia in sanatoria a costi molto contenuti.

5 - DATI CATASTALI

N.C.E.U. del Comune di Bettola:

foglio 59, part 95, sub 1, cat. C/1, cl. 5, cons. 23 mq,	rendita € 291,02,	piano T
foglio 59, part 95, sub 2, cat. A/2, cl. 1, cons. 8,5 vani,	rendita € 377,53,	piano T, 1
foglio 59, part 95, sub 3, cat. A/3, cl. 4, cons. 1 vano,	rendita € 039,77,	piano 1
foglio 59, part 95, sub 4, cat. A/3, cl. 4, cons. 2,5 vani,	rendita € 099,42,	piano T, 1
foglio 59, part 95, sub 5, cat. A/3, cl. 4, cons. 4 vani,	rendita € 159,07,	piano T, 2
foglio 59, part 95, sub 6, cat. A/3, cl. 4, cons. 1 vano,	rendita € 039,77,	piano 2
foglio 59, part 95, sub 7, cat. A/3, cl. 4, cons. 2 vani,	rendita € 079,53,	piano 2

(cfr allegati 2,3).

N.C.T. del Comune di Bettola:

partita 1, foglio 59, mnapp.. 95,Ha 00.02.10, ente urbano senza redditi

Il garage non è accatastato, e non compare sulle schede catastali redatte nel 1985. Può essere stato realizzato in un momento successivo oppure non essere stato dichiarato nell'accatastamento. L'area su cui insiste è graffata al mappale 95, e pertanto di pertinenza.

(cfr allegato 4).

6 - PROVENIENZA ED INTESTAZIONI

Detti immobili furono acquisiti il 09/07/2004 da Pinotti Carlo per 2/3 e Repetti Luisa per 1/3 a favore di MASER INVESTMENT S.R.L. con atto Dott. Massimo Toscani, repertorio n. 128.396, raccolta n. 29.710, e trascritto il 16/7/2004 al reg. part. 77837 e reg. gen. 11127.

Provenienza precedente:

- a favore di Pinotti Carlo per successione in morte di Repetti Cesare per 1/3 e per successione in morte di Repetti Primina per l'altro 1/3
- a favore di Repetti Luisa per acquisto con rogito Dott. Mari Ferrerio del 9/2/1974

(cfr allegato 5).

7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/07/2004 Registro Particolare 7783 Registro Generale 11127. Pubblico ufficiale DOTT. MASSIMO TOSCANI Repertorio 128396/29710 del 09/07/2004. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. immobili siti in Bettola (PC)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 16-07-2004 Registro Particolare 2255 Registro Generale 11128. Pubblico ufficiale DOTT. TOSCANI MASSIMO Repertorio 128397/29711 del 9/7/2004. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO. immobili siti in Bettola (PC). SOGGETTO DEBITORE
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2006 – Registro Particolare 11876 Registro Generale 18239. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 143 del 09/11/2006. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO. Immobili siti in Bettola (PC) .Documenti successivi correlati: 1. annotazione n. 758 del 13/04/2010 (restrizione di beni)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 4/3/2008 – Registro particolare 2638 Registro Generale 4253. Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 703 del 15/2/2008. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. immobili siti in Bettola (PC)
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/4/2010 – Registro particolare 3845 Registro Generale 5717. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 5 del 13/04/2010. ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO. immobili siti in Bettola (PC)

(cfr allegati 6,7).

8 - LOCAZIONI

L'immobile appare libero

9 – SERVITU'

Dai rogiti di provenienza non appaiono servitù

10 - VALUTAZIONE

Questa valutazione ha lo scopo d'indicare il valore più probabile di vendita del bene in un ragionevole arco di tempo: è perciò improntata su basi commerciali, e non su criteri di costi storici e di costruzione.

Negli ultimi decenni l'area di Bettola non ha avuto una dinamica economica brillante, ed a maggior ragione oggi il mercato immobiliare di Bettola è abbastanza depresso. Non essendoci a Bettola un mercato particolare del centro storico disposto a pagare prezzi maggiori per la posizione ed il sapore d'antico, il recupero di questa vecchia casa di uno dei due nuclei storici di Bettola dovrà portare dei costi finali paragonabili a quelli di una nuova costruzione, che notoriamente ha costi di costruzione minori di quelli di un recupero. Il costo di partenza dell'operazione di recupero, ovvero il prezzo di stima di questo immobile, deve tener conto ovviamente di questa situazione.

Alla luce di un'indagine di mercato nella zona, ritengo che l'immobile descritto nella presente perizia, che misura circa 506 mq, abbia un valore di 400 euro / mq: ciò porta ad una stima del **valore dell'intero immobile a 202.400 euro.**