



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

## **SCHEDA INFORMATIVA**

### **PALAZZO SERAFINI**

**Via Serafini n.4**

**Tipologia:** Palazzo storico – antica residenza nobiliare

**Superficie lorda:** 2.690 mq

**Superfici scoperte:** 684 mq

**Superficie ragguagliata totale:** 2.256 mq c.a.

**Stato occupazionale:** Libero

**Provvedimenti di tutela:** Decreto Ministero D.M. 25.11.1968

**Identificativi catastali:** C.T.: 115 p.lla 94, C.F.: 115 p.lla 94 subalterni n. 6, 7, 8, 9, 10, 11

**Prezzo base d'asta:** € 1.545.000

**Descrizione, ubicazione e cenni storici:** Il bene è situato nel centro storico di Piacenza, all'interno della zona ZTL. La posizione risulta particolarmente appetibile, in quanto connotata dalla disponibilità a distanza pedonale dei principali uffici pubblici e attrezzature cittadine, nonché di ampie zone di sosta allocate nella vicina piazza della Cittadella, in corso di riqualificazione. La struttura risulta facilmente raggiungibile con i servizi di mobilità pubblici, data la presenza di una fermata di bus urbani a 20mt dall'ingresso del fabbricato, mentre è meno comoda per le auto private, sebbene non siano distanti i parcheggi pubblici di Piazza della Cittadella. **(cenni storici)** L'edificio statale, denominato Palazzo Serafini, è costituito da un unico corpo di fabbrica risalente al 1824 ad opera del conte Filippo Suzani ed è stato oggetto di importanti interventi di restauro ad opera della famiglia Serafini, alla quale si deve gran parte dell'attuale configurazione. Il palazzo presenta impostazione architettonica tipica degli edifici nobiliari dell'epoca, con impianto a forma di U, caratterizzata da un ampio atrio a forma ellittica che introduce ad un porticato in stile dorico. L'immobile si compone di un fabbricato di tre piani fuori terra, oltre seminterrato, e presenta un ampio cortile interno, in parte a verde ed in parte pavimentato. Nell'ala destra dell'ingresso si trova un grandioso scalone dalla volta a botte con soffitto cassettonato e adornato da finte colonne sulle pareti interne; di particolare pregio sono le tre sale del piano primo, cosiddetto piano nobile, che si affacciano sulla galleria sorretta dal colonnato sottostante. Si tratta di ambienti che conservano sulle volte le decorazioni di età neoclassica, con soggetti mitologici e scene monocrome. Al piano nobile si segnalano inoltre, nell'ala ovest altri ambienti decorati e una saletta a pianta centrale con volta ad ombrello arricchita da una preziosa decorazione a tempera sulla volta purtroppo in cattivo stato di conservazione.

**Struttura, finiture e stato manutentivo:** Il fabbricato è libero e inutilizzato dal 2008, a seguito della chiusura dell'allora sportello operativo di Piacenza dell'Agenzia del demanio, che occupava soltanto i primi due piani fuori terra e parte dell'interrato; il piano superiore, comprensivo di uffici, oltre che gli alloggi già riservati all'Intendente di Finanza e al custode del palazzo, risultano liberi ancora in precedenza. Pertanto, alla luce dello stato di abbandono dell'immobile e dell'assenza di interventi manutentivi e tenuto conto della vetustà delle finiture e delle dotazioni interne, lo stato di conservazione generale non può che dirsi mediocre.

**Inquadramento urbanistico:** Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Piacenza attesta che l'immobile in questione è così classificato ai sensi del Piano strutturale comunale (PSC) e del Regolamento urbanistico edilizio (RUE) approvati rispettivamente con delibere n. 23 e 24 del 6 giugno 2016:

- "restauro" disciplinato dagli art. 160.1 e 41 del RUE
- "aree libere interne" disciplinate dall'art. 43 del RUE;
- "ambiti di trasformazione" ai sensi dell'art. 4.5 del P.S.C.;
- "immobili sottoposto a vincolo di tutela diretta" ai sensi dell'art. 160.5 del RUE;
- "zona di tutela dei corpi idrici sotterranei di cui all'art. 5.20 del PSC.

L'edificio è ricompreso nel portafoglio di immobili demaniali ubicati nel Comune di Piacenza, oggetto del Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale di immobili pubblici (PUVaT Piacenza) di Piacenza, avviato con la sottoscrizione tra Agenzia del Demanio e Comune di Piacenza, in data 20/09/2012, dell'apposito Protocollo d'Intesa per la promozione del medesimo programma, ai sensi dell'art. 3-ter del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 e ss.mm.ii. e concluso con la sottoscrizione, in data 9 dicembre 2014, dell'Intesa istituzionale per l'attuazione del PUVaT-PC.

La scheda tecnica allegata a tale intesa ha assentito, per il recupero e valorizzazione dell'immobile, le seguenti destinazioni d'uso:

Funzione abitativa:

- Abitazioni residenziali U1/1;

Funzioni terziarie:

- Commercio al dettaglio U2/1;
- Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) U2/2;
- Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, attività bancarie e finanziarie) U2/3;
- Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative U2/5;
- Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo U2/9;

Funzioni alberghiere e congressuali:

- Alberghi e Motel U5/1;
- Centri congressuali U5/2

Parcheggio

**Classe energetica:**

sub 6:		403,85 kWh/m2 anno
sub 8:		278,64 kWh/m2 anno
sub 9:		260,47 kWh/m2 anno
sub 10:		270,71 kWh/m2 anno

**Ulteriori informazioni:**

Il bene viene alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, compreso eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza.

Lo Stato non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione, nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto e delle spese contrattuali. Ove la evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

In riferimento a tutti gli impianti tecnologici eventualmente esistenti nell'immobile in argomento, sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedere, ove necessario, all'adeguamento degli stessi, nonché alla dotazione delle dichiarazioni di conformità o di rispondenza in quanto di tale onere si è tenuto conto in sede di determinazione del prezzo a base di gara. Ne deriva che in sede di stipula l'aggiudicatario rinuncerà a qualsiasi garanzia della parte alienante in merito alla conformità o alla rispondenza degli impianti medesimi alla normativa vigente in materia di sicurezza