



# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 75/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.sa Iaquinti Evelina

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**FRANCO SILVA**

CF:SLVFNC62D19G535L

con studio in PIACENZA (PC) via Campo Sportivo Vecchio

telefono: 0523452092

fax: 0523460105

email: architettofrancosilva@francosilva.it

PEC: franco.silva@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2021

# LOTTO 1

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

**A ufficio** a PIACENZA Via Nino Bixio 14/16, della superficie commerciale di **178,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La presente Esecuzione Immobiliare riguarda un immobile sito a Piacenza in via Nino Bixio n. 14/16, in stato avanzato di degrado e abbandono, con pericolo di crollo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 91 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 1.404,76 Euro, indirizzo catastale: Piacenza, Via Nino Bixio n. 14/16, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 93, 88, 2349 e via Nino Bixio

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>178,00 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>€ 35.150,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 35.150,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/11/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta in stato di abbandono.

## 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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/04/2009 a firma di Notaio Israel Ruben ai nn. 15716/4537 di repertorio, iscritta il 24/04/2009 ai nn. 6081/1086, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 69000.

Importo capitale: 46000.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto della presente relazione peritale.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 06/07/2021 a Piacenza ai nn. 1319, trascritta il 27/10/2021 a Piacenza ai nn. 16695/12172, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto della presente relazione peritale.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, registrata il 27/08/2019 a Piacenza ai nn. 1837/13719, trascritta il 27/08/2019 a Piacenza ai nn. 11288/1623, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto della presente relazione peritale

## 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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/2009), con atto stipulato il 16/04/2009 a firma di Notaio Israel Ruben ai nn. 15714/4535 di repertorio, trascritto il 24/04/2009 a Piacenza ai nn. 6078/4041.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto del presente elaborato peritale

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 16/04/2009).

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto del presente elaborato peritale

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti presso l'archivio edilizia del Comune di Piacenza (richiesta in data 10/09/2022) non risultano essere presenti nello stesso pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto. Si fa presente che lo stesso immobile è antecedente la Legge Urbanistica n. 1150/1942.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

vigente l'immobile ricade in zona FASCE DI AMBIENTAZIONE STRADALE E FERROVIARIA / PRINCIPI INTERPRETATIVI. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA del RUE - art. 41 e art 4.6. Il titolo è riferito solamente al bene oggetto del presente elaborato peritale

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa presente che non è stato possibile effettuare accesso all'immobile oggetto della presente relazione peritale in quanto risulta inagibile ed in pericolo di crollo. Peraltro non è possibile individuare con certezza le difformità interne rispetto la planimetria catastale depositata presso il NCEU di Piacenza.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: incongruenza tra la planimetria catastale del 20/01/1969 e lo stato del luogo, in quanto la planimetria risulta incompleta di dettagli grafici relativi a porte e finestre. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale - compenso professionale: €400,00
- spese catastali per presentazione pratica DOCFA: €50,00

Questa situazione è riferita solamente a bene oggetto del presente elaborato peritale.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIACENZA VIA NINO BIXIO 14/16

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a PIACENZA Via Nino Bixio 14/16, della superficie commerciale di **178,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La presente Esecuzione Immobiliare riguarda un immobile sito a Piacenza in via Nino Bixio n. 14/16, in stato avanzato di degrado e abbandono, con pericolo di crollo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 91 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 1.404,76 Euro, indirizzo catastale: Piacenza, Via Nino Bixio n. 14/16, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 93, 88, 2349 e via Nino Bixio

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km

nella media 

autobus distante 500 mt

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

pessimo 

luminosità:

pessimo 

panoramicità:

pessimo 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

pessimo 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La presente Esecuzione Immobiliare riguarda un immobile sito a Piacenza in via Nino Bixio n. 14/16, in stato avanzato di degrado e abbandono con pericolo di crollo, realizzato in epoca antecedente la Legge Urbanistica n. 1150/1942.

L'immobile, censito al catasto fabbricati del Comune di Piacenza, è attualmente accatastato come ufficio ma risulta inagibile ed in stato di abbandono come si evince dalla relazione fotografica allegata.

Allo stesso immobile, per quando detto sopra, non è stato possibile accedere.

I materiali e le finiture evinte sono di bassa fattura.

Da quanto visto l'immobile è inagibile.

Le NTA del Rue del Comune di Piacenza, per l'immobile in oggetto, prevedono la possibilità di eseguire interventi di recupero della volumetria esistente, senza aumento di superficie utile, ed il mantenimento della destinazione d'uso, pertanto l'immobile è recuperabile all'attuale destinazione.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato con area cortilizia	178,00	x	100 %	=	178,00
<b>Totale:</b>	<b>178,00</b>				<b>178,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: osservatorio immobiliare FIAIP

Descrizione: fabbricato ad uso ufficio

Indirizzo: Piacenza, via Nino Bixio n. 14/16

Superfici principali e secondarie: 178

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.500,00 pari a 250,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base del sopralluogo, visto lo stato di degrado in cui l'intero immobile.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **44.500,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario del 20% per maggiori oneri	-8.900,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.600,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Piacenza, ed inoltre: Osservatorio 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	ufficio	178,00	0,00	35.600,00	35.600,00
				<b>35.600,00 €</b>	<b>35.600,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

E' pignorata l'intera quota di proprietà dell'immobile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 450,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 35.150,00**

**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: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 35.150,00**

data 28/11/2022

il tecnico incaricato  
FRANCO SILVA