



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

116/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI

CUSTODE:

DOTT.SSA PAOLA UGOLOTTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Stefania Lecce

CF:LCCSFN65M44G535L
con studio in PIACENZA (PC) VIA SCALABRINI 68
telefono: 0523335336
email: stefania.lecce@pec.it
PEC: stefania.lecce@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PONTE DELL'OLIO VIA MONTEGRAPPA 11, della superficie commerciale di **163,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE E' UN APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO DI UNA PALAZZINA COMPOSTA DA UFFICI E LABORATORIO, DUE APPARTAMENTI ATTIGUI AL PRIMO PIANO CON PICCOLA AREA ESTERNA, PASSAGGIO PEDONALE COMUNE, E PIANO TERRA DESTINATO A DEPOSITO/CANTINA SITO IN PONTE DELL'OLIO (PIACENZA), VIA MONTEGRAPPA N. 11, IN POSIZIONE SEMICENTRALE DEL PAESE.

L'ACCESSO PRINCIPALE AVVIENE DA AREA COMUNE DELIMITATA DA RECINZIONE CON PICCOLA AREA VERDE. L'INGRESSO SECONDARIO E' SUL LATO OVEST DELL'EDIFICIO E SI RAGGIUNGE TRAMITE PASSAGGIO COMUNE LASTRICATO.

IL FABBRICATO E' STATO EDIFICATO NEL 1970 ED E' DISPOSTO SU DUE PIANI FUORITERRA DI CUI : PIANO TERRA DESTINATO A DEPOSITO/CANTINA, PIANO RIALZATO DESTINATO A LABORATORIO E PIANO PRIMO DESTINATO AD ABITAZIONE CIVILE E CARATTERIZZATO DA DUE APPARTAMENTI ADIACENTI (OGGETTI DI PERIZIA). L'APPARTAMENTO SI AFFACCIA SU VIA MONTEGRAPPA E SUL RETRO. NON SONO PRESENTI GARAGE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3 MT..Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2030 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da MAPPALE 25/3, VARIATI PER MODIFICA IDENTIFICATIVO IN DATA 23 DICEMBRE 2011: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/12/2011 PRATICA N. PC0256438 IN ATTI DAL 23/12/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (N. 90214. 1/2011)
Coerenze: BENE COMUNE NON CENSIBILE (MAPP.2030/1), RAGIONI MAPP.2030/3, MAPPALE 2029. CONFINI DELL'AREA URBANA AL MAPPALE 2031: MAPPALE 2030 SU TRE LATI E MAPPALE 2029 DA UN LATO.
- foglio 11 particella 2031 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe EU-AREA URBANA, superficie 8, indirizzo catastale: VIA MONTEGRAPPA-COMUNE DI PONTEDELL'OLIO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 16/12/2011 PRATICA N. PC0252336 IN ATTI DEL 16/12/2011 PRESENTATO IL 15/12/2011 (N.252336. 1/2011)
L'IMMOBILE COMPRENDE UNA PICCOLA AREA URBANA DI PERTINENZA DI MQ.8. SI PRECISA CHE L'AREA SCOPERTA DI PERTINENZA COMUNE CON LE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI, E' INDIVIDUATA AL CATASTO TERRENI, FOGLIO 11 MAPP.2030 SUB.1, BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB. 3,4,5 e 6.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

B appartamento a PONTE DELL'OLIO VIA MONTEGRAPPA 11, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE E' UN APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO DI UNA PALAZZINA COMPOSTA DA UFFICI E LABORATORIO, DUE

APPARTAMENTI ATTIGUI AL PRIMO PIANO CON PICCOLA AREA ESTERNA CON PASSAGGIO PEDONALE COMUNE, E PIANO TERRA DESTINATO A DEPOSITO/CANTINA SITO IN PONTE DELL'OLIO (PIACENZA), VIA MONTEGRAPPA N. 11, IN POSIZIONE SEMICENTRALE DEL PAESE.

L'ACCESSO PRINCIPALE AVVIENE DA AREA COMUNE DELIMITATA DA RECINZIONE CON PICCOLA AREA VERDE. L'INGRESSO SECONDARIO E' SUL LATO OVEST DELL'EDIFICIO E SI RAGGIUNGE TRAMITE PASSAGGIO COMUNE LASTRICATO.

IL FABBRICATO E' STATO EDIFICATO NEL 1970 ED E' DISPOSTO SU DUE PIANI FUORITERRA DI CUI : PIANO TERRA DESTINATO A DEPOSITO/CANTINA, PIANO RIALZATO DESTINATO A LABORATORIO E PIANO PRIMO DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE CARATTERIZZATO DA DUE APPARTAMENTI ADIACENTI (OGGETTI DI PERIZIA). L'APPARTAMENTO SI AFFACCIA SU VIA MONTEGRAPPA E SUL RETRO. NON SONO PRESENTI GARAGE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2030 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEGRAPPA, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/12/2011 PRATICA N. PC0256439 IN ATTI DAL 23/12/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (N. 90215.1/2011)
 Coerenze: BENE COMUNE NON CENSIBILE (MAPP.2030/1), RAGIONI MAPP. 2030/3, MAPPALE 2029, CONFINI DELL'AREA URBANA AL MAPPALE 2031: MAPPALE 2030 SU TRE LATI E MAPP. 2029 DA UN LATO.
 SI PRECISA CHE IL MAPPALE 2030 SUB.6 DERIVA DAL MAPPALE 25/3, VARIATI PER MODIFICA IDENTIFICATIVO IN DATA 23/12/2011 COME SOPRA DESCRITTO.
- foglio 11 particella 2031 (catasto terreni), partita PARTITA SPECIALE 1, qualita/classe EU-AREA URBANA, superficie 8, indirizzo catastale: VIA MONTEGRAPPA-COMUNE DI PONTE DELL'OLIO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 16/12/2011 PRATICA N. PC0252336 IN ATTI DAL 16/12/2011 PRESENTATO IL 15/12/2011 (N. 252336.1/2011)
 L'IMMOBILE COMPRENDE UNA PICCOLA AREA URBANA DI PERTINENZA DI MQ.8. SI PRECISA CHE L'AREA SCOPERTA DI PERTINENZA COMUNE CON LE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI, E' INDIVIDUATA AL CATASTO TERRENI, FOGLIO 11 MAPP.2030 SUB.1, BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB. 3,4,5 e 6.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	213,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.480,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.630,00
Data della valutazione:	13/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'IMMOBILE RISULTA INTESTATO A [REDACTED], PROPRIETARIO PER LA QUOTA DI 1/1, (ATTO NOTAIO RIBONI DEL 29/12/2011 REP. 30662/9637). (NEL PRESENTE ATTO DI COMPRAVENDITA LA PARTE VENDITRICE DICHIARA E QUELLA ACQUIRENTE PRENDE ATTO CHE, RELATIVAMENTE AGLI APPARTAMENTI AL MAPPALE 2030 SUBB.5 E 6 E' STATO STIPULATO UN CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO IN DATA 9 MARZO 2010 A FAVORE [REDACTED], CON SCADENZA 31 OTTOBRE 2013, REGISTRATO A FIDENZA IL GIORNO 11 MARZO 2010 AL N. 893 SERIE 3).

NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA SI AFFERMA CHE IL DEBITORE RISULTA ESSERE DI STATO CIVILE [REDACTED]. L' ESECUTATO RISIEME NELL'APPARTAMENTO DALLA DATA [REDACTED] PER CUI UTILIZZA IL BENE COME ABITAZIONE PRINCIPALE. ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO L' IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE [REDACTED].

IL CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO CIVILE ATTESTATO IN DATA 22/08/2023, AFFERMA CHE L'ESECUTATO E' RESIDENTE IN VIA MONTEGRAPPA N. 11 E CHE LA FAMIGLIA ANAGRAFICA E' COMPOSTA SOLO DALL'ESECUTATO. L'APPARTAMENTO ATTIGUO , SULLO STESSO PIANEROTTOLO ED INCLUSO NELLA ESECUZIONE, RISULTA LIBERO DA PERSONE E COSE.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI PRECISA CHE IL DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321 E SEGUENTI CCP DELLA PROCURA DELLA REPUBBLICA - TRIBUNALE DI PESARO- DEL 29/01/2014 E RIGUARDANTI BENI IMMOBILI POSTI IN ESECUZIONE, PER ANNOTAZIONE N.352 DEL 06/03/2023 SONO STATI POSTI IN DISSEQUESTRO

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 16/12/1988 a firma di NOTAIO M. TOSCANI ai nn. 71734 di repertorio, iscritta il 10/01/1989 a PIACENZA ai nn. 50/372, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 120.000.000 LIRE.

Importo capitale: 60.000.000 LIRE.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI SITI IN SAN GIORGIO PIACENTINO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/06/2019 a firma di TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 762 di repertorio, iscritta il 26/06/2019 a PIACENZA ai nn. 8588/1208, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 1.119.607,49.

Importo capitale: 1.119.607,49.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI SITI IN PONTEDELLOLIO (PC)-FGL.11-PART.2031-FGL.11-PART.2030-SUB.5,6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/11/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 2487 di repertorio, trascritta il 14/12/2022 a PIACENZA ai nn. 18755/13766, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI SITI IN PONTEDELLOLIO (PC)-FGL. 11-PART.2031-FGL.11 PART.2030- SUB.5,6

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO-ATTO ESECUTIVO CAUTELARE, stipulata il 14/01/2014 a firma di PROCURA REPUBBLICA TRIBUNALE PESARO ai nn. 4383/12 di repertorio, trascritta il 29/01/2014 a PESARO ai nn. 725/928, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321 E SEGUENTI CCP.

La formalità è riferita solamente a FABBRICATI SITI IN PONTEDELLOLIO (PC)-FGL. 11 PART. 2030, 2031, FGL. 11 PART.2030 SUB.6.

ANNOTAZIONE N.352 DEL 06/03/2023 DISSEQUESTRO

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

Ulteriori avvertenze:

L'IMMOBILE IN OGGETTO E' UNA VILLA UNIFAMILIARE COSTITUITA DA DUE APPARTAMENTI DI PROPRIETA' DEL DEBITORE CHE SI AUTOGESTISCE LE SPESE DI GESTIONE DELLE PARTI COMUNI.

SI PRECISA INOLTRE CHE ESISTE UNA SERVITU' DESCRITTA NELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL 29/12/2011 NOTAIO L. RIBONI:

A) L'ACCESSO AL VANO SCALA, DI SERVIZIO AGLI APPARTAMENTI, LABORATORIO ED UFFICIO (MAPP. 2030 SUBB. 3, 4, 5 E 6) GODE DI DIRITTO DI PASSAGGIO PEDONALE PER UNA LARGHEZZA DI METRI 1,50 (UNO VIRGOLA CINQUANTA) SUL TERRAZZO DI PROPRIETA' DEL SIGNOR [REDACTED] (MAPP. 2029) FINO A COLLEGARSI AL VIALETTA DI INGRESSO DOPO LA SCALA ESTERNA, SEMPRE PER UNA LARGHEZZA DI METRI 1,50 (UNO VIRGOLA CINQUANTA). SU DETTA STRISCIA DI TERRENO, PAVIMENTATA A GRÈS, IL BENEFICIARIO DELLA SERVITÙ È UNICO ED ESCLUSIVO RESPONSABILE PER L'EVENTUALE UTILIZZO CHE NE VENGA FATTO, ESSENDONE LA COPERTURA, ALLO STATO ATTUALE, REALIZZATA CON MATERIALE SCIVOLOSO. AI FINI DELLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI DETTO TRATTO DI TERRAZZO, ESSO DEVE ESSERE CONSIDERATO ALLA STREGUA DI UN LASTRICO SOLARE;

B) LA CONDUTTURA FOGNARIA, NONCHÈ LE RELATIVE FOSSE E POZZETTI AL SERVIZIO DELLA CONSISTENZA COMPRAVENDUTA INSISTONO SU TERRENO DI PROPRIETA' DEL SIGNOR [REDACTED] (MAPP. 2029), SU CUI GRAVA LA SERVITÙ DI PASSAGGIO PER LA RELATIVA MANUTENZIONE; E) LA CISTERNA DEL GASOLIO AL

SERVIZIO DEI FABBRICATI COMPRAVENDUTI ED ORMAI IN DISUSO INSISTE SULLA PROPRIETÀ DEL SIGNOR [REDACTED] A TALE PROPOSITO SI PRECISA CHE OGNI OPERA RICHIESTA ("BONIFICA O QUANT'ALTRO NECESSITI") RIMARRÀ A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE, COSÌ COME VIENE CONFERMATO LA SERVITÙ PER ACCEDERE E RECEDERE ALLE EVENTUALI MANUTENZIONI.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 29/12/2011), con atto stipulato il 29/12/2011 a firma di NOTAIO M.B. RIBONI ai nn. 30662/9637 di repertorio, trascritto il 26/01/2012 a PIACENZA ai nn. 1161/833.

La Parte venditrice dichiara e quella acquirente prende atto che: a) l'accesso al vano scala, di servizio agli appartamenti, laboratorio ed ufficio (mapp. 2030 subb. 3, 4, 5 e 6) gode di diritto di passaggio pedonale per una larghezza di metri 1,50 (uno virgola cinquanta) sul terrazzo di proprietà del Signor [REDACTED] (mapp. 2029) fino a collegarsi al vialetto di ingresso dopo la scala esterna, sempre per una larghezza di metri 1,50 (uno virgola cinquanta). Su detta striscia di terreno, pavimentata a grès, il beneficiario della servitù è unico ed esclusivo responsabile per l'eventuale utilizzo che ne venga fatto, essendone la copertura, allo stato attuale, realizzata con materiale scivoloso. Ai fini della manutenzione straordinaria di detto tratto di terrazzo, esso deve essere considerato alla stregua di un lastrico solare; d) la conduttura fognaria, nonché le relative fosse e pozzetti al servizio della consistenza compravenduta insistono su terreno di proprietà del Signor [REDACTED] (mapp. 2029), su cui grava la servitù di passaggio per la relativa manutenzione; e) la cisterna del gasolio al servizio dei fabbricati compravenduti ed ormai in disuso insiste sulla proprietà del Signor [REDACTED] a tale proposito si precisa che ogni opera richiesta ("bonifica o quant'altro necessiti") rimarrà a carico della Parte acquirente, così come viene confermata la servitù per accedere e recedere alle eventuali manutenzioni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 18/07/2006), con atto stipulato il 18/07/2006 a firma di NOTAIO L. RIBONI ai nn. 23558/4852 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 18/07/2006 fino al 29/12/2011), con atto stipulato il 18/07/2006 a firma di NOTAIO M.B. RIBONI ai nn. 23558/4852 di repertorio, registrato il 04/08/2006 a FIDENZA ai nn. 1362, trascritto il 14/08/2006 a PIACENZA ai nn. 8970

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 02/10/2008 fino al 29/12/2011), con atto stipulato il 02/10/2008 a firma di NOTAIO M.B. RIBONI ai nn. 26559/6850 di repertorio, registrato il 10/10/2008 a FIDENZA ai nn. 2929, trascritto il 14/10/2008 a PIACENZA ai nn. 10829.

NEL PRESENTE ATTO LA SOCIETA' [REDACTED] SI E' FUSA CON LA SOCIETA' [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CERTIFICATO ABITABILITA' N. 341/72, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE E LABORATORIO ARTIGIANALE, presentata il 15/04/1972, rilasciata il 19/10/1972, agibilità del 30/11/1972 con il n. 341 di protocollo. SI PRECISA CHE I LAVORI SONO INIZIATI IL 03/05/1970 E SONO ULTIMATI IL 29/11/1979

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **341/70**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE E LABORATORIO ARTIGIANALE, presentata il 14/02/1970, rilasciata il 21/04/1970 con il n. 341 di protocollo

SCIA N. **2594/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE, presentata il 18/08/2011 con il n. 2594 di protocollo

VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. **9047/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE, presentata il 17/10/2011 con il n. 9047 di protocollo.

SI PRECISA CHE I LAVORI SONONO ULTIMATI IL 27/12/2011 PROT. N. 11379

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera ELABORATO MODIFICATO CON ACCOGLIMENTO RISERVE ED OSSERVAZIONI-DELIBERA DEL C.C. N.50 DEL 18/09/1998, l'immobile ricade in zona ZONE PRODUTTIVE DI SATURAZIONE-ART.7.3 NT. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 7.3 – ZONE PRODUTTIVE DI SATURAZIONE Tali zone comprendono i fabbricati e le aree libere a destinazione produttiva esistenti all'interno del territorio urbanizzato. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al punto 2 del precedente Art. 7.1. In tali zone il RUE si attua per intervento edilizio diretto, secondo le seguenti prescrizioni: $U_f = 0,65 \text{ mq./mq.}$ $R_c = 65\%$ Spazi privati di parcheggio a norma Art. 10.7. In sede di presentazione al SUAP di richiesta del Titolo Edilizio per la nuova edificazione o ampliamento degli edifici esistenti dovrà essere prevista la realizzazione di aree o monetizzazione di: • parcheggio pubblico non inferiore a 10 mq./100 mq. di Su interessata dall'intervento di ampliamento o nuova costruzione; • verde pubblico non inferiore a 10 mq./100mq. di Su interessata dall'intervento o nuova costruzione. Al fine di ottenere un migliore assetto urbanistico della zona è consentita la monetizzazione delle aree da destinare a servizi pubblici, fatto salvo il parere favorevole dell'Amm.ne Comunale. Prescrizioni particolari: Le attività ammesse nelle aree e nei fabbricati individuati nelle presenti zone e contrassegnati con apposito simbolo nelle tavole di piano, dovranno in ogni caso essere compatibili con la residenza, non sono quindi da ritenersi insediabili tutte quelle attività che, per emissione di gas o altre esalazioni, vapori, fumi, scolo di acque, detenzione di quantitativi significativi di sostanze pericolose o suscettibili d'incendio o scoppio, rifiuti solidi o liquidi, rumori, possano costituire pericolo o arrecare danni o molestie alle persone.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

SI PRECISA CHE I DUE APPARTAMENTI OGGETTO DI PERIZIA (FGL. 11 PART. 2030 SUBB.5 E 6), SONO DIFFERENTI A LIVELLO DI MANUTENZIONE. L'APPARTAMENTO SUB. 5, ABITATO DAL DEBITORE ██████████, SI TROVA IN CONDIZIONI DI FRUIBILITÀ E AGIBILITÀ; AL CONTRARIO L'APPARTAMENTO SUB. 6, NON ESSENDO ABITATO, NECESSITEREBBE DI MANUTENZIONE, PULIZIA E REVISIONE IMPIANTISTICA.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01))

L'immobile risulta **conforme**.

ESISTE LA CORRISPONDENZA TRA LO STATO DI FATTO ED IL TITOLO ABITATIVO CON CUI IL COMUNE HA AUTORIZZATO LA REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DI CUI IL BENE PIGNORATO FA PARTE (LICENZA DI COSTRUZIONE N. 341/1970). SI PRECISA CHE, IL FABBRICATO NON HA SUBITO VARIAZIONI STRUTTURALI O CHE HANNO MODIFICATO LA STRUTTURA ORIGINARIA DELL'EDIFICIO. CERTIFICATO CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ DEL 19/10/1972 PROT. 341.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01))

L'immobile risulta **conforme**.

IL NUMERO CIVICO 15 EVIDENZIATO NELLE PLANIMETRIE CATASTALI E NEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA NON CORRISPONDE : IL NUMERO CIVICO AFFISSO E' IL N. 11 (normativa di riferimento: LEGGE N.52/1985)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01))

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: TUE ((Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01))

L'immobile risulta **conforme**.

IL PIGNORAMENTO RIGUARDA L'INTERA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE SOTTOPOSTA AD ESECUZIONE - SIGNOR

[REDACTED], PROPRIETA' PER 1/1 GLI ESTREMI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA RIPORTATI NELLA PLANIMETRIA CATASTALE, CORRISPONDONO AI DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: LE DUE CALDAIE DEGLI APPARTAMENTI SUBB. 5 E 6 NON PRESENTANO CERTIFICAZIONE E LA SOTTOSCRITTA NON HA POTUTO VERIFICARE L'EFFETTIVO FUNZIONAMENTO. (normativa di riferimento: ART.9 LEGGE N.46/1990)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SE LA CONFORMITA' E' INESISTENTE E' POSSIBILE PROCEDERE CON IL DIRI (DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA) SOLO SE GLI IMPIANTI SONO STATI REALIZZATI PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL DM 37/08. LA DICHIARAZIONE VIENE RESA DA UN TECNICO ABILITATO. LA DICHIARAZIONE DEVE ESSERE SUPPORTATA DA ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI UTILI A VERIFICARE LA RISPONDENZA DELL'IMPIANTO ALLA NORMATIVA. OCCORRE INOLTRE VERIFICARE IL FUNZIONAMENTO DELLE CALDAIE.

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

Costi di regolarizzazione:

- PULIZIA CALDAIA E ONTROLLO FUMI E FUNZIONAMENTO, PULIZIA FILTRI IMPIANTO CONDIZIONAMENTO: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE.

IL COSTO PER IL RIPRISTINO DEL FUNZIONAMENTO DELLE CALDAIE SI RIFERISCE AL SOLO RIPRISTINO DI IMPIANTI FUNZIONANTI. NEL CASO FOSSE NECESSARIO LA SOSTITUZIONE DEGLI ELEMENTI, IL COSTO VARIA DA 1000 EURO A 3000 EURO CADAUNA



CALDAIA APP.TO SUB. 5



SPLIT CONDIZIONATORE APP.TO SUB.6

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: APPARTAMENTO SUB.6 IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA CON FUORIUSCITA DI FILI ELETTRICI E NON FUNZIONANTE (normativa di riferimento: ART.9 LEGGE N.46/1990)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: NELL'APP.TO SUB.5 IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA MA NON SI RISCONTRA CERTIFICATO CONFORMITA' . L'IMPIANTO ELETTRICO RISULTA INSTALLATO IN EPOCA PASSATA, DOTATO DI PLACCHETTE ELETTRICHE. OCCORRE CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA'. NELL'APP.TO SUB. 6 L'IMPIANTO NON E' FUNZIONANTE E NON E' DOTATO DI CERTIFICATO DI CONFORMITA'. OCCORRE REVISIONE TOTALE IMPIANTO ELETTRICO ED EVENTUALE RIFACIMENTO

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

Costi di regolarizzazione:

- CERTIFICATO DI CONFORMITA' : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

Questa situazione è riferita solamente a FGL.11-PART. 2030 SUB.6.

NEL CASO FOSSE NECESSARIO INTERVENTO PER RIFACIMENTO IMPIANTO ELETTRICO NELL'APPARTAMENTO SUB. 6, IL COSTO SAREBBE DI CIRCA 3000 EURO.



IMPIANTO ELETTRICO APP.TO SUB.6



IMPIANTO ELETTRICO APP.TO SUB.5

BENI IN PONTE DELL'OLIO VIA MONTEGRAPPA 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PONTE DELL'OLIO VIA MONTEGRAPPA 11, della superficie commerciale di **163,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE E' UN APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO DI UNA PALAZZINA COMPOSTA DA UFFICI E LABORATORIO, DUE APPARTAMENTI ATTIGUI AL PRIMO PIANO CON PICCOLA AREA ESTERNA, PASSAGGIO PEDONALE COMUNE, E PIANO TERRA DESTINATO A DEPOSITO/CANTINA SITO IN PONTE DELL'OLIO (PIACENZA), VIA MONTEGRAPPA N. 11, IN POSIZIONE SEMICENTRALE DEL PAESE.

L'ACCESSO PRINCIPALE AVVIENE DA AREA COMUNE DELIMITATA DA RECINZIONE CON PICCOLA AREA VERDE. L'INGRESSO SECONDARIO E' SUL LATO OVEST DELL'EDIFICIO E SI RAGGIUNGE TRAMITE PASSAGGIO COMUNE LASTRICATO.

IL FABBRICATO E' STATO EDIFICATO NEL 1970 ED E' DISPOSTO SU DUE PIANI FUORITERRA DI CUI : PIANO TERRA DESTINATO A DEPOSITO/CANTINA, PIANO RIALZATO DESTINATO A LABORATORIO E PIANO PRIMO DESTINATO AD ABITAZIONE CIVILE E CARATTERIZZATO DA DUE APPARTAMENTI ADIACENTI (OGGETTI DI PERIZIA). L'APPARTAMENTO SI AFFACCIA SU VIA MONTEGRAPPA E SUL RETRO. NON SONO PRESENTI GARAGE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3 MT..Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2030 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da MAPPALE 25/3, VARIATI PER MODIFICA

IDENTIFICATIVO IN DATA 23 DICEMBRE 2011: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/12/2011 PRATICA N. PC0256438 IN ATTI DAL 23/12/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (N. 90214. 1/2011)

Coerenze: BENE COMUNE NON CENSIBILE (MAPP.2030/1), RAGIONI MAPP.2030/3, MAPPALE 2029. CONFINI DELL'AREA URBANA AL MAPPALE 2031: MAPPALE 2030 SU TRE LATI E MAPPALE 2029 DA UN LATO.

- foglio 11 particella 2031 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe EU-AREA URBANA, superficie 8, indirizzo catastale: VIA MONTEGRAPPA-COMUNE DI PONTEDELL'OLIO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 16/12/2011 PRATICA N. PC0252336 IN ATTI DEL 16/12/2011 PRESENTATO IL 15/12/2011 (N.252336. 1/2011)

L'IMMOBILE COMPRENDE UNA PICCOLA AREA URBANA DI PERTINENZA DI MQ.8. SI PRECISA CHE L'AREA SCOPERTA DI PERTINENZA COMUNE CON LE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI, E' INDIVIDUATA AL CATASTO TERRENI, FOGLIO 11 MAPP.2030 SUB.1, BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB. 3,4,5 e 6.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.



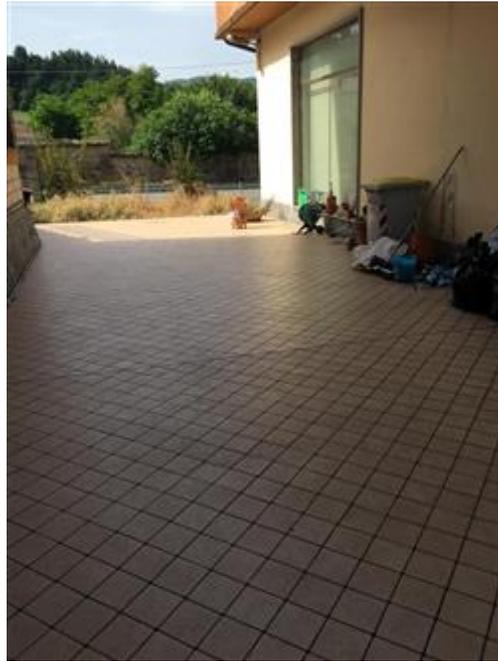
PROSPETTO PRINCIPALE



CANCELLO ACCESSO INGRESSO



SCALINATA ACCESSO PRINCIPALE



ACCESSO SECONDARIO LATO OVEST



VANO SCALA INGRESSO



VISTA DAL PRIMO PIANO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: VAL NURE.



PAESAGGIO ALTA VAL NURE

SERVIZI

- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- polizia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato

- ottimo ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

- autobus distante 300 MT.

- ottimo ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

- buono ★★★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO

L'EDIFICIO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE PIGNORATO E' COSTITUITO DA STRUTTURA MURARIA MISTA (CALCESTRUZZO E LATERIZIO), FONDAZIONI IN LATERIZIO PORTANTE, MURI PIANO TERRA IN CALCESTRUZZO E PIETRA, MURI PIANO RIALZATO E PRIMO IN LATERIZIO. SOLAI IN LATEROCEMENTO, CORNICIONI IN CALCESTRUZZO , TETTO A FALDE INCLINATE CON COPERTURA IN TEGOLE DI LATERIZIO, CANALE DI GRONDA IN LAMIERA ZINCATA E PREVERNICIATA. LE PARETI ED INTERCAPEDINI IN FORATI DI LATERIZIO, I SERRAMENTI SONO IN LEGNO, LE TAPPARELLE AVVOLGIBILI IN PVC. INTONACO AL CIVILE CON TINTEGGIATURA LISCIA, IL BALCONE HA UNA STRUTTURA IN CALCESTRUZZO, LE RINGHIERE IN FERRO E VETRO SMERIGLIATO A

DISEGNO SEMPLICE. L'EDIFICIO SI AFFACCIA SU VIA MONTEGRAPPA E SU AREA VERDE COMUNE. LE PARTI COMUNI SI PRESENTANO IN DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE. L'ATRIO DI INGRESSO, CON PORTA IN ACCIAIO E VETRO, HA PAVIMENTAZIONE E SCALE IN MARMO E RINGHIERA IN FERRO E LEGNO; LE PARETI IN INTONACO TINTEGGIATO. LA PALAZZINA DI CUI L'IMMOBILE FA PARTE NON E' DOTATA DI ASCENSORE.

CARATTERISTICHE TECNICHE APPARTAMENTO

L'APPARTAMENTO IN OGGETTO E' COMPOSTO ATTUALMENTE DA SETTE VANI: INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO, CORRIDOIO, TRE CAMERE (DI CUI DUE CON BALCONE), DOPPI SERVIZI; CON PICCOLA AREA URBANA DI PERTINENZA MQ. 8. PORTA DI INGRESSO BLINDATA IN LEGNO. IL PAVIMENTO E' IN CERAMICA MONOCOTTURA DECORATO TIPICO DELL'EPOCA, COLOR MATTONE IN SOGGIORNO, NELLE CAMERE DA LETTO COLORE MARRONE E BEIGE, IN CUCINA MONOCOTTURA COLORE BEIGE, UN BAGNO E' DOTATO DI VASCA CON RIVESTIMENTO IN CERAMICA MONOCOTTURA A TUTTA ALTEZZA, IL SECONDO BAGNO E' DOTATO DI DOCCIA ED IL RIVESTIMENTO IN PIASTRELLE DI CERAMICA MONOCOTTURA A TUTTA ALTEZZA, APPARECCHI SANITARI DI COLORE BIANCO.

I SERRAMENTI INTERNI SONO IN LEGNO TAMBURATO E LEGNO E VETRO SMERIGLIATO, GLI INFISSI ESTERNI SONO IN LEGNO CON TAPPARELLE IN PVC E VETRI DOPPI, IN CUCINA I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN VETRO ED ALLUMINIO.

IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA CON FRUTTI IN PLASTICA. PARETI INTONACATE E TINTEGGIATE; SONO PRESENTI ZANZARIERE ESCLUSO IL VANO CUCINA DOVE I SERRAMENTI SONO IN ALLUMINIO E VETRO. I TERMOSIFONI SONO IN GHISA. IL RISCALDAMENTO E' AUTONOMO. PRESENZA DI CITOFONO E IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CON DUE SPLIT POSIZIONATI NEL CORRIDOIO E NEI PRESSI DELLA CUCINA. LE PARETI DIVISORIE INTERNE SONO REALIZZATE IN LATERIZIO FORATO. GRADO DI FINITURA E CONSERVAZIONE : DISCRETO. LA METRATURA TOTALE DELL'APPARTAMENTO E' DI CIRCA 163 MQ.



SOGGIORNO



CAMERA LETTO



INGRESSO



BAGNO 1



BAGNO 2



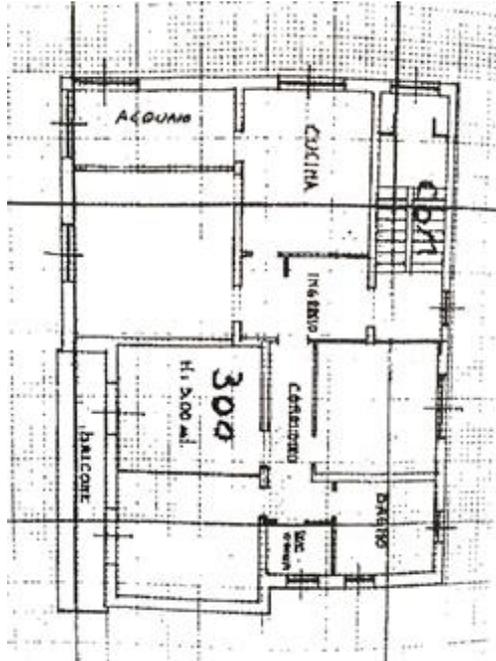
CAMERA LETTO

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PRIMO PIANO	163,00	x	100 %	=	163,00
Totale:	163,00				163,00



PLANIMETRIA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: AGENZIA 7 VALLI - PONTE DELL'OLIO

Descrizione: PORZIONE DI CASA- NUOVA COSTRUZIONE

Indirizzo: VIA MONTEGRAPPA

Superfici principali e secondarie: 228

Superfici accessorie:

Prezzo: 215.000,00 pari a 942,98 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/07/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE FACCIAMO AFFARI.IT-PIACENZA

Descrizione: QUADRILocale

Indirizzo: VIALE ROMA-PONTE DELL'OLIO

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.000,00 pari a 592,31 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER IL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO E' STATO UTILIZZATO UN PROCEDIMENTO DI STIMA A CORPO IN BASE ALLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, TECNICHE E DI VALORI DI MERCATO, CONSIDERANDO ANCHE ALTRE FONTI CONSULTATE CHE ANALIZZANO BENI SIMILI IN ZONE LIMITROFE. LA SOTTOSCRITTA HA VALUTATO INDICATIVAMENTE UNA METRATURA PIENA CORRISPONDENTE AL 100% PER L'APPARTAMENTO.

LA C.T.U. CONSIDERA UNA ANALISI ACCURATA DEI PREZZI RECENTEMENTE REALIZZATI PER BENI SIMILI; QUINDI FACENDO RIFERIMENTO A VALORI DI MERCATO, A CUI SI APPLICA UN ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 10% IN RAGIONE DELLA NATURA ESECUTIVA E NON CONTRATTUALE DELLA VENDITA.

NELLA VALUTAZIONE LA SOTTOSCRITTA C.T.U. HA TENUTO CONTO DI TUTTO QUANTO SOPRA ED IN PARTICOLARE DEI SEGUENTI ELEMENTI DI STIMA:

DESTINAZIONE D'USO

- CONSISTENZA COMMERCIALE
- UBICAZIONE DELL'IMMOBILE IN POSIZIONE SEMICENTRALE DEL PAESE DI PONTE DELL'OLIO
- GRADO DI FINITURA DISCRETO PER L'APPARTAMENTO E PER E LE PARTI COMUNI ESTERNE DEL FABBRICATO
- PRESENZA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA'
- IMPIANTO ELETTRICO E TERMOIDRAULICO A NORMA
- RISCALDAMENTO AUTONOMO CON CALDAIA NON FUNZIONANTE
- IMMOBILE OCCUPATO DAL PROPRIETARIO

VALORE 550 EURO/MQ.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **85.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE	-8.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 76.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.500,00**

BENI IN PONTE DELL'OLIO VIA MONTEGRAPPA 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a PONTE DELL'OLIO VIA MONTEGRAPPA 11, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE E' UN APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO DI UNA PALAZZINA COMPOSTA DA UFFICI E LABORATORIO, DUE APPARTAMENTI ATTIGUI AL PRIMO PIANO CON PICCOLA AREA ESTERNA CON PASSAGGIO PEDONALE COMUNE, E PIANO TERRA DESTINATO A DEPOSITO/CANTINA SITO IN PONTE DELL'OLIO (PIACENZA), VIA MONTEGRAPPA N. 11, IN POSIZIONE SEMICENTRALE DEL PAESE.

L'ACCESSO PRINCIPALE AVVIENE DA AREA COMUNE DELIMITATA DA RECINZIONE CON PICCOLA AREA VERDE. L'INGRESSO SECONDARIO E' SUL LATO OVEST DELL'EDIFICIO E SI RAGGIUNGE TRAMITE PASSAGGIO COMUNE LASTRICATO.

IL FABBRICATO E' STATO EDIFICATO NEL 1970 ED E' DISPOSTO SU DUE PIANI FUORITERRA DI CUI : PIANO TERRA DESTINATO A DEPOSITO/CANTINA, PIANO RIALZATO DESTINATO A LABORATORIO E PIANO PRIMO DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE CARATTERIZZATO DA DUE APPARTAMENTI ADIACENTI (OGGETTI DI PERIZIA). L'APPARTAMENTO SI AFFACCIA SU VIA MONTEGRAPPA E SUL RETRO. NON SONO PRESENTI GARAGE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2030 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEGRAPPA, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 23/12/2011 PRATICA N. PC0256439 IN ATTI DAL 23/12/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (N. 90215.1/2011)
Coerenze: BENE COMUNE NON CENSIBILE (MAPP.2030/1), RAGIONI MAPP. 2030/3, MAPPALE 2029, CONFINI DELL'AREA URBANA AL MAPPALE 2031: MAPPALE 2030 SU TRE LATI E MAPP. 2029 DA UN LATO.
SI PRECISA CHE IL MAPPALE 2030 SUB.6 DERIVA DAL MAPPALE 25/3, VARIATI PER MODIFICA IDENTIFICATIVO IN DATA 23/12/2011 COME SOPRA DESCRITTO.
- foglio 11 particella 2031 (catasto terreni), partita PARTITA SPECIALE 1, qualita/classe EU-AREA URBANA, superficie 8, indirizzo catastale: VIA MONTEGRAPPA-COMUNE DI PONTE DELL'OLIO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 16/12/2011 PRATICA N. PC0252336 IN ATTI DAL 16/12/2011 PRESENTATO IL 15/12/2011 (N. 252336.1/2011)
L'IMMOBILE COMPRENDE UNA PICCOLA AREA URBANA DI PERTINENZA DI MQ.8. SI PRECISA CHE L'AREA SCOPERTA DI PERTINENZA COMUNE CON LE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI, E' INDIVIDUATA AL CATASTO TERRENI, FOGLIO 11 MAPP.2030 SUB.1, BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB. 3,4,5 e 6.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.



PROSPETTO INGRESSO PRINCIPALE



PROSPETTO VEDUTA STRADA PRINCIPALE



PROSPETTO EDIFICIO



INGRESSO SECONDARIO EDIFICIO



LASTRICATO INGRESSO SECONDARIO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: VAL NURE.



PAESAGGIO ALTA VAL NURE

SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
polizia
scuola elementare



scuola media inferiore
spazi verde
supermercato

ottimo 
ottimo 
ottimo 

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 MT.

ottimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

buono 
ottimo 
ottimo 
ottimo 
al di sotto della media 
al di sotto della media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO

L'EDIFICIO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE PIGNORATO E' COSTITUITO DA STRUTTURA MURARIA MISTA (CALCESTRUZZO E LATERIZIO), FONDAZIONI IN LATERIZIO PORTANTE, MURI PIANO TERRA IN CALCESTRUZZO E PIETRA, MURI PIANO RIALZATO E PRIMO IN LATERIZIO. SOLAI IN LATEROCEMENTO, CORNICIONI IN CALCESTRUZZO, TETTO A FALDE INCLINATE CON COPERTURA IN TEGOLE DI LATERIZIO, CANALE DI GRONDA IN LAMIERA ZINCATA E PREVERNICIATA. LE PARETI ED INTERCAPEDINI IN FORATI DI LATERIZIO, I SERRAMENTI SONO IN LEGNO, LE TAPPARELLE AVVOLGIBILI IN PVC. INTONACO AL CIVILE CON TINTEGGIATURA LISCIA, IL BALCONE HA UNA STRUTTURA IN CALCESTRUZZO, LE RINGHIERE IN FERRO E VETRO SMERIGLIATO A DISEGNO SEMPLICE. L'EDIFICIO SI AFFACCIA SU VIA MONTEGRAPPA E SU AREA VERDE COMUNE. LE PARTI COMUNI SI PRESENTANO IN DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE. L'ATRIO DI INGRESSO, CON PORTA IN ACCIAIO E VETRO, HA PAVIMENTAZIONE E SCALE IN MARMO E RINGHIERA IN FERRO E LEGNO; LE PARETI IN INTONACO TINTEGGIATO. LA PALAZZINA DI CUI L'IMMOBILE FA PARTE NON E' DOTATA DI ASCENSORE.

CARATTERISTICHE TECNICHE APPARTAMENTO

TRATTASI DI UN APPARTAMENTO NON ABITATO DA TEMPO PER CUI NECESSITA DI OPERAZIONI DI REVISIONE E/O RIPRISTINO DI ALCUNE FUNZIONI DETERMINANTI PER LA SUA COMPLETA ABITABILITA' TRA CUI : IMPIANTO TERMOIDRAULICO E IMPIANTO ELETTRICO.

L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA CUCINA/SOGGIORNO, BAGNO, CAMERA DA LETTO. SI ACCEDE ALL'APPARTAMENTO TRAMITE SCALA IN MARMO CON RINGHIERA IN LEGNO E FERRO. LA PORTA DI INGRESSO E' BLINDATA. I PAVIMENTI SONO IN MONOCOTTURA DI CERAMICA DECORATA (20X20); NEL SOGGIORNO/CUCINA LA PARETE ADIBITA A CUCINA E' RIVESTITA IN PIASTRELLE H.180. NEL BAGNO, DOTATO SOLO DI PICCOLA VASCA, GLI APPARECCHI SANITARI SONO IN CERAMICA BIANCA, I PAVIMENTI E IL RIVESTIMENTO (A TUTTA ALTEZZA), SONO IN CERAMICA MONOCOTTURA. GLI INFISSI ESTERNI SONO IN LEGNO CON DOPPI VETRI MA USURATI, LE TAPPARELLE SONO IN PVC. GLI INFISSI INTERNI SONO IN LEGNO TAMBURATO E VETRO SMERIGLIATO. LO STATO MANUTENTIVO DEGLI INFISSI ESTERNI ED INTERNI RISULTA DISCRETO. L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' AUTONOMO, CALDAIA NON FUNZIONANTE. L'APPARTAMENTO E' DOTATO DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO (NON FUNZIONANTE) CON UNO SPLIT NEL SOGGIORNO. GLI ELEMENTI RADIANTI IN GHISA. LE PARETI INTERNE SONO INTONACATE. LA QUALITA' DEGLI INTONACI INTERNI E' MEDIOCRE. I SOLAI SONO IN LATEROCEMENTO CON RIVESTIMENTO

IN LEGNO PERLINATO, IL SOLAIO E' A FALDA INCLINATA. L'ALTEZZA MINIMA E' 260 CM. E L'ALTEZZA MASSIMA E' 319 CM.



SOGGIORNO/CUCINA



CAMERA LETTO



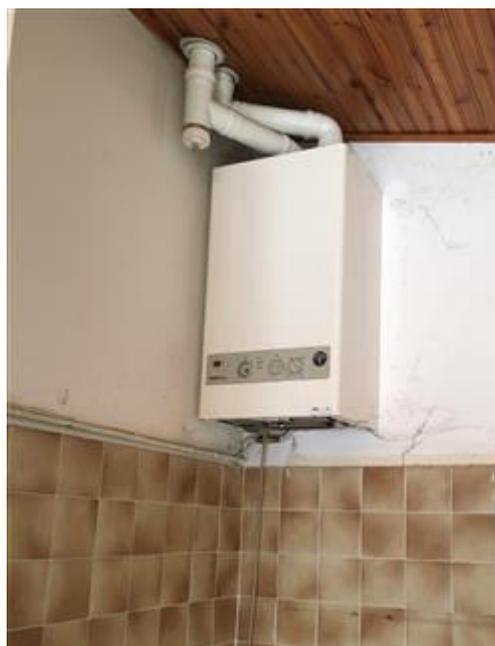
SOLAIO IN PERLINATO



BAGNO



SPLIT CONDIZIONATORE



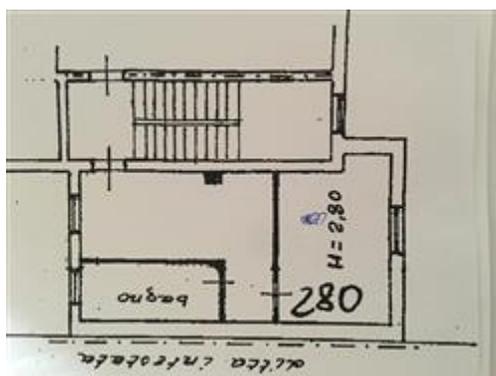
CALDAIA

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO 1 PIANO	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00



PLANIMETRIA APP.TO SUB.6

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/08/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE LEONARDO STUDIO IMMOBILIARE-PIACENZA

Descrizione: TRILOCALE

Indirizzo: VIA PAPA GIOVANNI XXIII-PONTE DELL'OLIO

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 547,37 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/08/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE 7 VALLI-PONTE DELL'OLIO

Descrizione: APPARTAMENTO

Indirizzo: VIA G. ROSSI

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 557,69 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER IL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO E' STATO UTILIZZATO UN PROCEDIMENTO DI STIMA A CORPO IN BASE ALLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, TECNICHE E DI VALORI DI MERCATO, CONSIDERANDO ANCHE ALTRE FONTI CONSULTATE CHE ANALIZZANO BENI SIMILI IN ZONE LIMITROFE. LA SOTTOSCRITTA HA VALUTATO INDICATIVAMENTE UNA METRATURA PIENA CORRISPONDENTE AL 100% PER L'APPARTAMENTO.

LA C.T.U. CONSIDERA UNA ANALISI ACCURATA DEI PREZZI RECENTEMENTE REALIZZATI PER BENI SIMILI; QUINDI FACENDO RIFERIMENTO A VALORI DI MERCATO, A CUI SI APPLICA UN ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 10% IN RAGIONE DELLA NATURA ESECUTIVA E NON CONTRATTUALE DELLA VENDITA. NELLA VALUTAZIONE LA SOTTOSCRITTA C.T.U. HA TENUTO CONTO DI TUTTO QUANTO SOPRA ED IN PARTICOLARE DEI SEGUENTI ELEMENTI DI STIMA:

DESTINAZIONE D'USO

- CONSISTENZA COMMERCIALE
- UBICAZIONE DELL'IMMOBILE IN POSIZIONE SEMICENTRALE DEL PAESE DI PONTE DELL'OLIO
- GRADO DI FINITURA MEDIOCRE PER L'APPARTAMENTO, DISCRETO PER L'INGRESSO E LE PARTI COMUNI ESTERNE DEL FABBRICATO
- PRESENZA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA'
- IMPIANTO ELETTRICO E TERMOIDRAULICO DA REVISIONARE
- RISCALDAMENTO AUTONOMO CON CALDAIA NON FUNZIONANTE
- IMMOBILE NON OCCUPATO DAL PROPRIETARIO O CHI NE FA LE VECI

VALORE 500 EURO/MQ.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **23.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
APPARTAMENTO 1 PIANO	-2.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PER IL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO E' STATO UTILIZZATO UN PROCEDIMENTO DI STIMA A CORPO IN BASE ALLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE , TECNICHE E DI VALORI DI MERCATO, CONSIDERANDO ANCHE ALTRE FONTI CONSULTATE CHE ANALIZZANO BENI SIMILI IN ZONE LIMITROFE.

VALORE 550 EURO/MQ.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PIACENZA, ufficio del registro di PIACENZA, conservatoria dei registri immobiliari di PIACENZA, ufficio tecnico di PONTE DELL'OLIO, agenzie: IMMOBILIARE 7 VALLI- LEONARDO STUDIO IMMOBILIARE-FACCIAMO AFFARI.IT, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE OMI, AGENZIA DELLE ENTRATE, 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	appartamento	163,00	0,00	76.500,00	76.500,00
B	appartamento	50,00	0,00	20.700,00	20.700,00
				97.200,00 €	97.200,00 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: €. **9.720,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I DUE APPARTAMENTI INCLUSI NELLA ESECUZIONE, POSSONO ESSERE VENDUTI SINGOLARMENTE IN QUANTO INDIPENDENTI: SI PRECISA CHE LE UTENZE SONO IN COMUNE.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **85.480,00**

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: €. **750,00**

Riduzione per arrotondamento: €. **100,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **84.630,00**

data 13/09/2023

