



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

63/2016

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. ANTONINO FAZIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/12/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Fabio Subacchi

CF: SBCFBA67C31G535K

con studio in PIACENZA (PC) Via Manfredi 91/A

telefono: 0523711945

fax: 0523462098

email: subacchifabio@gmail.com

PEC: fabio.subacchi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2016

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Porzione di fabbricato** a MONTICELLI D'ONGINA Via Valmontana 5A/7, della superficie commerciale di **434,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED] Porzione di fabbricato costituito da 2 unità immobiliari residenziali con annessi cortile comune, autorimessa/legnaia e terreno di pertinenza. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 28/189 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 260,29 Euro, indirizzo catastale: Via Valmontana 8, piano: T-1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da Variazione toponomastica del 10/09/2014 protocollo n. PC0132320 (n. 86026.1/2014)
[REDACTED] deceduto in data 04/02/2011
- foglio 16 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 1, superficie 2140, deduzione A2, reddito agrario 23,21 € reddito dominicale 21,12 € intestato a [REDACTED] derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 12/03/1974 in atti dal 09/03/1989 (n. 3462.1/1984)
[REDACTED] deceduto in data 04/02/2011
- foglio 16 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 123,17 Euro, indirizzo catastale: Via Valmontana Bassa, piano: T-1, intestato a [REDACTED] 1/2 [REDACTED] 1/2, derivante da Variazione del 09/06/2014 prot. n. PC0044938 in atti dal 09/06/2014 G.A.F. Codifica piano incoerente (n. 14246.1/2014)
[REDACTED] deceduto in data 04/02/2011 Mappale originato dal mapp 25/1
- foglio 16 particella 187 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 51 mq, rendita 139,60 Euro, indirizzo catastale: Via Valmontana Bassa, piano: T, intestato a [REDACTED] 1/2 [REDACTED] 1/2, derivante da Variazione toponomastica del 11/02/2011 prot. n. PC0033592 in atti dal 11/02/2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 14592.1/2011)
[REDACTED] deceduto in data 04/02/2011 Mappale originato dal mapp 25/2

Immobile ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	434,84 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 472.318,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 377.552,80
Data della valutazione:	21/12/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 06/09/2013, con scadenza il 31/08/2017, registrato il 06/09/2013 a CREMONA ai nn. 2362 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2400 € annui . Non è presente nel contratto l'autorimessa di cui al mappale 187 sub 2 ed il terreno di cui al mappale 29

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:

L'esecutata risultava coniugata in regime di comunione dei beni con il proprietario deceduto [REDACTED]

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/08/2009 a firma di Marco Gianluppi ai nn. 647/422 di repertorio, iscritta il 12/08/2009 a Piacenza ai nn. 12943/2405, a favore di Banca Popolare di Bergamo SpA, contro [REDACTED] e F [REDACTED] a, derivante da Atto Notaio Marco Gianluppi.

Importo ipoteca: 1.040.000,00 €

Importo capitale: 520.000,00 €

Durata ipoteca: 30 anni.

Debitori non datori di ipoteca C [REDACTED] i

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/03/2016 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 879 di repertorio, trascritta il 13/04/2016 a Piacenza ai nn. 4961/3856, a favore di Banco di Brescia San Paolo Cab SpA, contro [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 3.000,00**

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: Si precisa che il trasferimento dell'immobile non è assoggettato al pagamento

dell'IVA da parte dell'aggiudicatario non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Relativamente agli immobili di piena o parziale proprietà di [REDACTED] deceduto in data 04/02/2011, non risultano presentate pratiche di successione. L'esecutata Sig.ra [REDACTED] risultava coniugata in regime di comunione dei beni con il proprietario deceduto [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 12/03/1974), trascritto il 19/12/1980 a Piacenza ai nn. 3086/2647, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato fg 16 mapp 28 graffato al mapp 189 insistente su terreno al fg 16 mapp 28 Ente Urbano - Terreno di cui al fg 16 mapp 29.

[REDACTED] deceduto in data 04/02/2011

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/05/1994), con atto stipulato il 06/05/1994 a firma di Notaio Buongiorno Pier Germano ai nn. 36618/11197 di repertorio, trascritto il 25/05/1994 a Piacenza ai nn. 5008/3737, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato di al fg 16 mapp 187 sub 1 ed autorimessa di cui al fg 16 mapp 187 sub 2.

[REDACTED] deceduto in data 04/02/2011

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/05/1994), con atto stipulato il 06/05/1994 a firma di Notaio Buongiorno Pier Germano ai nn. 36618/11197 di repertorio, trascritto il 25/05/1994 a Piacenza ai nn. 5008/3737, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato di al fg 16 mapp 187 sub 1 ed autorimessa di cui al fg 16 mapp 187 sub 2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 18/91 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione, presentata il 31/01/1991, rilasciata il 23/04/1991 con il n. 3685 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato di cui al fg 16 mapp 28

Denuncia di inizio dell'attività edilizia N. 62/2008, intestata a [REDACTED] - [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione edilizia, presentata il 03/06/2008 con il n. 6838 prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato fg 16 mapp 28 graffato al mapp 189 e fabbricato di al fg 16 mapp 187 sub 1 ed autorimessa di cui al fg 16 mapp 187 sub 2.

Pratica edilizia onerosa senza la comunicazione di fine lavori

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 20 del 30/09/2002 [...] n. 7 del 22/07/2015, l'immobile ricade in zona Edifici ed insediamenti costituenti unità rurali in piena attività.

Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 66

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 20 del 30/09/2002 [...] n. 7 del 22/07/2015, l'immobile ricade in zona Pianura meandriforme recente ed antica. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 87

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diverso posizionamento di alcune pareti e creazione di una zona soppalcata al piano primo rispetto alle planimetrie di progetto. (normativa di riferimento: Pratica di riferimento DIA 62/2008 prot. 6838 del 03/06/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione comunale: €1.000,00
- Redazione di pratica da parte di un tecnico: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di fine lavori e conseguente abitabilità (normativa di riferimento: Pratica di riferimento DIA 62/2008 prot. 6838 del 03/06/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di richiesta di abitabilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di pratica da parte di un tecnico: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni nei fabbricati, sagoma autorimessa non corretta, non vi sono i manufatti indicati nella particella 189.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTICELLI D'ONGINA VIA VALMONTANA 5A/7

PORZIONE DI FABBRICATO

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di fabbricato a MONTICELLI D'ONGINA Via Valmontana 5A/7, della superficie commerciale di **434,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████) Porzione di fabbricato costituito da 2 unità immobiliari residenziali con annessi cortile comune, autorimessa/legnaia e terreno di pertinenza. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 28/189 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 260,29 Euro, indirizzo catastale: Via Valmontana 8, piano: T-1, intestato a ██████████ ██████████ derivante da Variazione toponomastica del 10/09/2014 protocollo n. PC0132320 (n. 86026.1/2014) ██████████ deceduto in data 04/02/2011
- foglio 16 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 1, superficie 2140, deduzione A2, reddito agrario 23,21 € reddito dominicale 21,12 € intestato a ██████████ derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 12/03/1974 in atti dal 09/03/1989 (n. 3462.1/1984) ██████████ deceduto in data 04/02/2011
- foglio 16 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 123,17 Euro, indirizzo catastale: Via Valmontana Bassa, piano: T-1, intestato a ██████████ 1/2 ██████████ 1/2, derivante da Variazione del 09/06/2014 prot. n. PC0044938 in atti dal 09/06/2014 G.A.F. Codifica piano incoerente (n. 14246.1/2014) ██████████ deceduto in data 04/02/2011 Mappale originato dal mapp 25/1
- foglio 16 particella 187 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 51 mq, rendita 139,60 Euro, indirizzo catastale: Via Valmontana Bassa, piano: T, intestato a ██████████ 1/2 ██████████ 1/2, derivante da Variazione toponomastica del 11/02/2011 prot. n. PC0033592 in atti dal 11/02/2011 Variazione toponomastica richiesta dal Comune (n. 14592.1/2011) ██████████ deceduto in data 04/02/2011 Mappale originato dal mapp 25/2

Immobile ristrutturato nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Monticelli d'Ongina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Non presenti.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 15 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 3 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 20 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato costituito da 2 unità immobiliari residenziali con annessi cortile comune, autorimessa/legnaia e terreno di pertinenza. Le unità immobiliari, con accesso da cortile comune, si articolano su n. 2 piani fuori terra. L'unità denominata A attualmente abitata e completamente arredata è composta da ingresso, soggiorno/cucina, bagno e camera a piano terra, camera a piano primo; L'unità in aderenza denominata B attualmente non abitata e parzialmente arredata è composta da ampio soggiorno con cucina, bagno/lavanderia e cantina a piano terra, 2 camere con annessi bagni e cabine armadio e uno studio a piano primo. Da una delle due camere attraverso una scala interna si accede ad una porzione con funzione di soppalco. Nel cortile è inoltre presente un pozzo e sullo stesso si affaccia un edificio monopiano con funzione di autorimessa e legnaia. Il lotto è fornito di un'ampia area verde di pertinenza. Il lotto risulta recintato con rete metallica plastificata, mentre l'accesso carrabile e pedonale avviene dalla via Valmontana attraverso un lotto interposto di altra proprietà. Le caratteristiche costruttive del fabbricato abitativo sono le seguenti: - strutture verticali: muratura in laterizio portante di mattoni pieni con controparete in mattoni forati e intercapedine isolata; - strutture orizzontali: solai in laterocemento; - strutture della copertura: in parte in laterocemento ed in parte in legno massello; - copertura: a 2 falde con manto in coppi; - lattoneria: in lamiera preverniciata; - esterni: rivestimento in mattoni faccia vista nel prospetto che si affaccia sul cortile interno, intonaco tinteggiato di colore bianco per il prospetto su via Valmontana. Le principali caratteristiche tecniche e di finitura sono le seguenti: - tramezzature: muratura in laterizio; - intonaco: al civile tinteggiato; - pavimenti: ceramica/gres porcellanato nell'unità A, legno di colore scuro in soggiorno e camere e gres nei bagni per l'unità B; - rivestimenti: ceramica in bagno; - serramenti esterni: persiane in alluminio colore verde; - serramenti interni: in alluminio con vetrocamera; - porta d'ingresso: blindata con rivestimento in legno; - porte interne: in legno cieche; - impianto elettrico: del tipo sottotraccia; - impianto idrico sanitario: completo per bagni e cucine; - impianto di riscaldamento: Unità A: caldaia a gpl che alimenta sia la produzione di acqua calda sanitaria che l'impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio; Unità B: caldaia a gpl che alimenta sia la produzione di acqua calda sanitaria che l'impianto di riscaldamento con pannelli a pavimento; - impianto di condizionamento: presente nell'unità A; predisposizione nell'Unità B; - grado di finitura: buono in considerazione della recente ristrutturazione; - grado di manutenzione: buono. Le caratteristiche costruttive dell'autorimessa sono le seguenti: - strutture portanti: muratura in laterizio portante; - copertura: monofalda con struttura in ferro/legno e manto in lastre ondulate e coppi; - lattoneria: in lamiera preverniciata; - esterni: intonaco tinteggiato di colore arancio. Le principali caratteristiche tecniche e di finitura sono le seguenti: - intonaco: al civile tinteggiato; - pavimenti: gres porcellanato; - serramenti interni: in legno; - portoni carrabile: in metallo e specchiature in vetro a doppia anta; - grado di manutenzione: discreto. La zona non è provvista di fornitura di gas metano e di pubblica fognatura. Nell'area verde di pertinenza è presente il serbatoio di carico del gpl. Lo scarico delle acque di fognatura avviene attraverso un sistema di letti assorbenti.

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
Residenziale piano terra	180,00	x	100 %	=	180,00
Residenziale piano primo (al netto dei vani scala)	170,00	x	100 %	=	170,00
Autorimessa	91,50	x	25 %	=	22,88
Superficie scoperta	180,00	x	10 %	=	18,00
Superficie scoperta (eccedente la superficie dell'unità)	2.198,00	x	2 %	=	43,96
Totale:	2.819,50				434,84

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio

Descrizione: Ville e villini

Superfici principali e secondarie: 435

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 478.500,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio immobiliare Piacenza e Provincia FIAIP

Descrizione: Case e ville

Superfici principali e secondarie: 435

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 609.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia in Comune di Piacenza

Domanda: Valore al mq

Tempo di rivendita o di assorbimento: breve termine

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando: 1) le informazioni reperite sulla valutazione del bene; 2) il buono stato di manutenzione, conservazione e finitura del fabbricato e dell'autorimessa annessa; 3) le dotazioni tecnologiche ed impiantistiche dello stesso; 4) la scarsità di servizi di primaria necessità nelle

immediate vicinanze del fabbricato, si ritiene di poter valutare il bene considerando un valore di 1100,00 €/mq di superficie commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 434,84 x 1.100,00 = **478.318,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 478.318,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 478.318,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per formulare una corretta valutazione del bene è quello del confronto con altri beni simili oggetto di trattativa o compravendita. A tal fine sono state esaminate e vagliate quotazioni immobiliari relativi agli immobili in zona aventi caratteristiche simili per ciò che concerne tipologia costruttiva e finiture. E' stato inoltre consultato l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e l'osservatorio del mercato immobiliare FIAIP di Piacenza e provincia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Monticelli d'Ongina, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Immobiliare FIAIP di Piacenza e provincia

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	Porzione di fabbricato	434,84	0,00	478.318,50	478.318,50
				478.318,50 €	478.318,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 472.318,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% 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:	€ 94.463,70
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 302,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 377.552,80



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2016

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Casa economica a MONTICELLI D'ONGINA via Olza Fogarole - Cristo 112, frazione Olza - Fogarole, della superficie commerciale di **208,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████) Fabbricato residenziale con annessa autorimessa e cortile di proprietà L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 147 sub. 4/5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 10 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: Via Santi Olza Po n. 82, piano: T-1, intestato a ██████████ derivante da Variazione toponomastica del 10/09/2014 prot. n. PC0131979 in atti dal 10/09/2014 Variazione di toponomastica (n. 85667.1/2014) ██████████ deceduto in data 04/02/2011 Mappale originato dal mapp 327 sub 4 graffato al mapp 329
- foglio 14 particella 147 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 33 mq, rendita 105,67 Euro, indirizzo catastale: via Olza Fogarole Cristo n. 82, piano: T, intestato a ██████████ derivante da Variazione toponomastica del 12/09/2014 prot. n. PC0133058 in atti dal 12/09/2014 Variazione di toponomastica (n. 86518.1/2014) ██████████ deceduto in data 04/02/2011 Mappale originato dal mapp 327 sub 2

ASTAlegale.net

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	208,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 124.280,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 99.121,00
Data della valutazione:	21/12/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

. Occupato dalla Signora ██████████ ivi residente, in qualità di cogniuge in regime di comunione dei beni con il defunto ██████████

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:*

L'esecutata risultava coniugata in regime di comunione dei beni con il proprietario deceduto [REDACTED]

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/05/2010 a firma di Notaio Antonioli Roberto ai nn. 54684/13446 di repertorio, iscritta il 03/06/2010 a Piacenza ai nn. 8087/1575, a favore di Banco di Brescia S.p.A., contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 159.192,56 €

Importo capitale: 318.386,00 €

Durata ipoteca: 20 anni.

Debitori non datori di ipoteca C [REDACTED] i

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/03/2016 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 879 di repertorio, trascritta il 13/04/2016 a Piacenza ai nn. 4961/3856, a favore di Banco di Brescia San Paolo Cab SpA, contro [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 1.000,00**

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: Si precisa che il trasferimento dell'immobile non è assoggettato al pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Relativamente agli immobili di proprietà di [REDACTED] deceduto in data 04/02/2011, non risultano presentate pratiche di successione. L'esecutata Sig.ra [REDACTED] risultava coniugata in regime di comunione dei beni con il proprietario deceduto [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1991), con atto stipulato il 30/01/1991 a firma di Notaio Piero Foletti ai nn. 38007/3536 di repertorio, trascritto il 10/02/1991 a Piacenza ai nn. 1265/1144, in forza di atto di compravendita.

██████████ deceduto in data 04/02/2011

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. **257/1959**, intestata a F ██████████, per lavori di Trasformazione di magazzino in casa di abitazione, presentata il 05/03/1959, rilasciata il 23/03/1959, agibilità del 09/02/1960 con il n. 48 di protocollo

Licenza edilizia N. **21/1973** e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di Ampliamento e soprizzo di una parte di fabbricato, presentata il 10/03/1973, rilasciata il 14/05/1973 con il n. 21/73 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **0271410807**, intestata a ██████████ presentata il 29/03/1986 con il n. 688-689-690 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 20 del 30/09/2002 [...] n. 7 del 22/07/2015, l'immobile ricade in zona B1 - a prevalente destinazione rurale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 44/45

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 20 del 30/09/2002 [...] n. 7 del 22/07/2015, l'immobile ricade in zona Pianura meandriforme recente ed antica. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 87

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di certificato di abitabilità aggiornato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta del certificato di abitabilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di abitabilità: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTICELLI D'ONGINA VIA OLZA FOGAROLE - CRISTO 112, FRAZIONE OLZA
- FOGAROLE

CASA ECONOMICA

DI CUI AL PUNTO A

Casa economica a MONTICELLI D'ONGINA via Olza Fogarole - Cristo 112, frazione Olza - Fogarole, della superficie commerciale di **208,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████) Fabbricato residenziale con annessa autorimessa e cortile di proprietà L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 147 sub. 4/5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 10 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: Via Santi Olza Po n. 82, piano: T-1, intestato a ██████████ derivante da Variazione toponomastica del 10/09/2014 prot. n. PC0131979 in atti dal 10/09/2014 Variazione di toponomastica (n. 85667.1/2014) ██████████ deceduto in data 04/02/2011 Mappale originato dal mapp 327 sub 4 graffato al mapp 329
- foglio 14 particella 147 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 33 mq, rendita 105,67 Euro, indirizzo catastale: via Olza Fogarole Cristo n. 82, piano: T, intestato a ██████████ derivante da Variazione toponomastica del 12/09/2014 prot. n. PC0133058 in atti dal 12/09/2014 Variazione di toponomastica (n. 86518.1/2014) ██████████ deceduto in data 04/02/2011 Mappale originato dal mapp 327 sub 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Monticelli d'Ongina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 15 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 50 mt	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 20 km	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato residenziale con annessi cortile comune, autorimessa e terreno di pertinenza. L'unità immobiliare, con accesso da cortile comune, si articola su n. 2 piani fuori terra. L'unità attualmente abitata e completamente arredata è composta da ingresso, soggiorno, sale, cucina, lavanderia, depositi e cantine a piano terra, 2 camere ed un bagno a piano primo. Sempre al piano primo ma con accesso dalla zona delle cantine sono presenti due locali deposito. L'autorimessa è in adiacenza al fabbricato residenziale con accesso dal cortile comune. Il lotto è fornito di una piccola area verde di pertinenza. Il lotto risulta recintato con rete metallica plastificata, mentre l'accesso carrabile e pedonale avviene dal cortile comune direttamente dalla via Olza Fogarole Cristo. Le caratteristiche costruttive del fabbricato abitativo sono le seguenti: - strutture verticali: muratura in laterizio portante di mattoni pieni; - strutture orizzontali: solai in laterocemento; - copertura: a 2 falde con manto in coppi; - lattoneria: in lamiera preverniciata; - esterni: intonaco tinteggiato di colore verde con cordolo in pietra per un'altezza di circa 50/60 cm. Le principali caratteristiche tecniche e di finitura sono le seguenti: - tramezzature: muratura in laterizio; - intonaco: al civile tinteggiato; - pavimenti: ceramica; - rivestimenti: ceramica in bagno; - serramenti esterni: tapparelle ed in parte persiane in legno colore scuro; sono presenti le inferriate al piano terra; - serramenti interni: in legno con vetrocamera; - porta d'ingresso: blindata con rivestimento in legno; - porte interne: in legno con specchiatura vetro; - impianto elettrico: del tipo sottotraccia; - impianto idrico sanitario: completo per bagni e cucine; - impianto di riscaldamento: caldaia autonoma che alimenta sia la produzione di acqua calda sanitaria che l'impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio; - grado di finitura: discreto; - grado di manutenzione: discreto. Le caratteristiche costruttive dell'autorimessa sono le seguenti: - strutture portanti: muratura in laterizio portante; - copertura: monofalda con coppi; - lattoneria: in lamiera preverniciata; - esterni: intonaco tinteggiato di colore verde. Le principali caratteristiche tecniche e di finitura sono le seguenti: - intonaco: al civile tinteggiato; - pavimenti: gres; - portoni carrabile: in metallo e specchiature in vetro a doppia anta; - grado di manutenzione: discreto.

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
Piano terra abitativo	80,00	x	100 %	=	80,00
Piano primo abitativo	50,00	x	100 %	=	50,00
Superficie scoperta (fino alla superficie dell'unità)	155,00	x	10 %	=	15,50
Superficie scoperta (per superfici eccedenti)	90,00	x	2 %	=	1,80
Superficie terrazzo	5,00	x	30 %	=	1,50
Superficie accessori principali (cantine, depositi, autorimesse ...)	120,00	x	50 %	=	60,00

Totale:	500,00	208,80
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio

Descrizione: Abitazioni di tipo economico

Superfici principali e secondarie: 208

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 135.200,00 pari a 650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio immobiliare Piacenza e Provincia FIAIP

Descrizione: Appartamenti da ristrutturare

Superfici principali e secondarie: 208

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 114.400,00 pari a 550,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia in Comune di Piacenza

Domanda: Valore al mq

Tempo di rivendita o di assorbimento: breve termine

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando: 1) le informazioni reperite sulla valutazione del bene; 2) il discreto stato di manutenzione, conservazione e finitura del fabbricato principale e dell'autorimessa annessa; 3) le dotazioni tecnologiche ed impiantistiche dello stesso; 4) la scarsità di servizi di primaria necessità nelle immediate vicinanze del fabbricato, si ritiene di poter valutare il bene considerando un valore di 600,00 €/mq di superficie commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 208,80 x 600,00 = **125.280,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 125.280,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 125.280,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per formulare una corretta valutazione del bene è quello del confronto con altri beni simili oggetto di trattativa o compravendita. A tal fine sono state esaminate e vagliate quotazioni immobiliari relativi agli immobili in zona aventi caratteristiche simili per ciò che concerne tipologia costruttiva e finiture. E' stato inoltre consultato l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e l'osservatorio del mercato immobiliare FIAIP di Piacenza e provincia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Monticelli d'Ongina, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Immobiliare FIAIP di Piacenza e provincia

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	Casa economica	208,80	0,00	125.280,00	125.280,00
				125.280,00 €	125.280,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 124.280,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 24.856,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 303,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 99.121,00**

data 21/12/2016

il tecnico incaricato
Fabio Subacchi

