



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott. Stefano Aldo Tiberti

CUSTODE:

avv. Patrizia Tirelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ing. Roberto Skabic

CF:SKBRR51H17G535U

con studio in PIACENZA (PC) via Sebastiano Ricci 18

telefono: 0523337473

fax: 0523337473

email: ingeska@libero.it

PEC: roberto.skabic@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MONTICELLI D'ONGINA in via N. Bixio 41 della superficie commerciale di 102,05 mq **per la quota di 1/8 di nuda proprietà** del signor [REDACTED]. L'immobile è distribuito al piano secondo di un edificio condominiale, posto nel centro abitato di Monticelli (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A1: planimetria catastale; cfr. Allegato A1/a: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C1: raccolta fotografica).

L'intero edificio, realizzato prima degli anni 40", è stato sottoposto a interventi di manutenzione significativi negli anni 1973-1974; esso risulta adibito prevalentemente ad uso abitativo e terziario.

Identificazione catastale: foglio 20 particella 820 sub.4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 103 mq (totale, escluse aree scoperte 94 mq), rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: via N. Bixio n. 41, piano 2: intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà e a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e per 1/2 di diritto d'usufrutto.

Coerenze: al piano secondo, prospetto su cortile comune e su mappale ditta intestata 820 sub 3, mappale n. 47, vano scala comune, prospetto su strada comunale (via N. Bixio) e mappale n.48, salvo altri e come in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.840,31
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.156,00
Data della valutazione:	20/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai Signori [REDACTED] e [REDACTED] di nazionalità senegalese, in forza del contratto d'affitto ad uso locativo N. 001019 serie 3T, stipulato il 01/02//2017 e registrato il 01/02/2017 presso Agenzia delle Entrate. La prima scadenza utile del contratto coincide con la data del 31 gennaio anno 2021, eventualmente rinnovabile per ulteriori 4 anni; l'importo complessivo dell'affitto annuo risulta di 3600 Euro.

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'immobile è soggetto al vincolo del diritto di usufrutto a vantaggio della Signora [REDACTED] nata il [REDACTED]/1933.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] iscritta in data 10/05/2010 a Piacenza ai nn. 5230 art. 668 per complessivi Euro 55.000,00 di cui Euro 33.896,63 per capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pavia in data 09/04/2013. L'ipoteca grava sull'immobile solo per la quota di nuda proprietà di 1/8 spettante al sig. [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, contro [REDACTED] trascritto il 03/04/2018 a Piacenza ai nn. 4173 art. 3052, a favore di [REDACTED]. Il pignoramento grava sull'immobile solo per la quota di nuda proprietà di 1/8 spettante al signor [REDACTED]

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:	€ 900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	condominio non costituito

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. [REDACTED] deceduto in data [REDACTED]2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. ██████████ deceduto in data ██████████2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà e ██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà in forza di successione testamentaria in morte del Sig. ██████████ deceduto in data ██████████2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà e ██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà in forza di successione testamentaria in morte del Sig. ██████████ deceduto in data ██████████2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà e ██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. ██████████ deceduto in data ██████████2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominata erede per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ e ██████████ coniugi per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di titoli ultraventennali.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione edilizia N.61/73, rilasciata a ██████████ ██████████ e ██████████ in data 07/07/1973 per la trasformazione del prospetto di facciata (verso via N. Bixio); fine lavori in data 31/12/1973 (disponibile elaborato grafico della facciata).

Autorizzazione edilizia N. 224/83, rilasciata a ██████████ ██████████ e ██████████ in data 03/08/1983 per tinteggiatura facciata e risanamento umidità (non disponibili elaborati grafici).

Non sono disponibili altri titoli edilizi negli archivi comunali, nè tantomeno istanze di condono e/o richieste per l'agibilità dell'immobile. Lo stato di fatto di riferimento risulta, pertanto, la planimetria catastale del 29/09/1975.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Le aree di cui il mappale n. 820 del fg.20 sono classificate come segue (Cfr. CDU - Allegato D):

- ex PRG vigente: Zona omogenea A0, Centro storico di Monticelli art. 34; Territorio Urbanizzato art. 89.
- ex PSC vigente: Territorio Urbanizzato art. 29 N.T.; Centro storico del capoluogo art. A7 L.R. 20/2000; Territorio Urbanizzato.

Inoltre, sono applicabili per le aree sopraindicate le prescrizioni di cui: a) Regolamento Edilizio Comunale vigente; b) Previsone di P.P.A. vigente; c) Ogni altra disposizione contenuta nella legislazione comunale, regionale e nazionale vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità, rispetto alla situazione riportata sulle mappe catastali: 1) risulta non presente la parete separante tra l'area di ingresso all'appartamento e il locale di soggiorno posizionato fronte-strada; 2) risulta non presente il ripostiglio previsto in fondo al corridoio tra bagno e camera in difetto di esecuzione di parete divisoria; 3) la finestra del servizio igienico risulta posizionata sulla muratura rivolta verso il terrazzo, invece che verso il cortile; 4) non risulta disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria e aggiornamento/acquisizione certificato di abitabilità. I costi di regolarizzazione in relazione alla quota di 1/8: spese tecniche e oneri per CILA in sanatoria: €200,00; i tempi necessari per la regolarizzazione: 40giorni

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) risulta non presente la parete separante tra l'area di ingresso all'appartamento e il locale di soggiorno posizionato fronte-strada; 2) risulta non presente il ripostiglio previsto in fondo al corridoio tra bagno e camera per non esecuzione di parete divisoria; 3) la finestra del servizio igienico risulta posizionata sulla muratura rivolta verso il terrazzo, invece che verso il cortile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione della planimetria catastale.

I costi di regolarizzazione in relazione alla quota di 1/8: spese tecniche e oneri per docfa: €75,00; i tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Le difformità sono regolarizzabili mediante ispezione e piccole modifiche relative a: impianto gas, impianto idrico sanitario, impianto elettrico e impianto termico mirate all'acquisizione dei certificati di conformità impiantistica o delle XXXXXXXXXX di rispondenza. Costi di regolarizzazione in relazione alla quota di 1/8: €200,00; tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

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

BENI IN MONTICELLI D'ONGINA VIA N. BIXIO 41

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTICELLI D'ONGINA in via N. Bixio 41 della superficie commerciale di 102,05 mq per la quota di 1/8 di nuda proprietà del signor [REDACTED]. L'immobile è distribuito al piano secondo di un edificio condominiale, posto nel centro abitato di Monticelli (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A1: planimetria catastale; cfr. Allegato A1/a: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C1: raccolta fotografica).

L'intero edificio, realizzato prima degli anni 40", è stato sottoposto a interventi di manutenzione significativi negli anni 1973-1974; esso risulta adibito prevalentemente ad uso abitativo e terziario.

Identificazione catastale: foglio 20 particella 820 sub.4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 103 mq (totale, escluse aree scoperte 94 mq), rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: via N. Bixio n. 41, piano 2: intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà e a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e per 1/2 di diritto d'usufrutto.

Coerenze: al piano secondo, prospetto su cortile comune e su mappale ditta intestata 820 sub 3, mappale n. 47, vano scala comune, prospetto su strada comunale (via N. Bixio) e mappale n.48, salvo altri e come in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/terziaria (i più importanti centri limitrofi sono Castelvetro e Caorso). Il traffico nella zona è limitato, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: vista sulla rocca rinascimentale Pallavicino Casali del XV secolo e sul piazzale antistante.

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento risulta distribuito sul terzo impalcato fuoriterza dell'edificio condominiale; l'immobile è chiuso inferiormente dal solaio intermedio di piano e superiormente dalla copertura a falde inclinate con struttura portante in travi di legno e murature di laterizio. Le superfici opache esterne sono realizzate con murature di laterizio di mattone pieno o semipieno, intonacate da ambo i lati; nelle superfici predette sono ricavate le aperture per porte e finestre. L'edificio è dotato di un cortile comune al piano terra, raggiungibile dalla via N. Bixio attraverso un androne carrabile.

L'immobile occupa l'intero piano secondo dell'edificio; esso risulta costituito da: un ampio locale di soggiorno a cui si accede dal vano scala, due camere da letto ed un locale di servizio igienico. Dal locale di soggiorno è possibile accedere ad un cucinotto e ad un terrazzo scoperto il cui prospetto

principale si affaccia sul cortile condominiale; le camere ed il servizio igienico sono disimpegnati tramite due corridoi disposti in linea di cui il primo è collegato col soggiorno e col terrazzo.

L'accesso all'immobile dall'esterno avviene dal portoncino pedonale in fregio alla via N. Bixio, attraverso una scala condominiale che collega il piano terra ai piani superiori (primo e secondo).

La suddivisione interna dell'immobile risulta ottenuta con muri portanti e tamponamenti di laterizio intonacati. L'altezza interna dei locali è variabile in funzione della pendenza del soffitto; l'altezza minima del soffitto misura 1,95 m all'imposta della volta in prossimità del frontestrada e quella massima 3,05 m alla sommità della volta; l'altezza media del soffitto inclinato del servizio igienico risulta, invece, di 2,34 m.

Le componenti edilizie risultano costituite da:

infissi esterni: porte-finestra e finestre sono realizzate con telai in legno, corredati di elementi oscuranti costituiti da persiane in legno; le superfici trasparenti sono in vetro stampato semplice. Stato manutentivo: mediocre;

infissi interni: porta d'ingresso e porte interne sono realizzate in legno di mediocre qualità costruttiva. Stato manutentivo: sufficiente

manto di copertura: il manto è realizzato con coppi di laterizio sopra una struttura portante in travi di legno e murature verticali di laterizio; i soffitti sono in generale di laterizio e del tipo a volta, ad esclusione di quello inclinato del servizio igienico. In corso di visita non sono emersi problemi di tenuta della copertura, fatto salva la presenza di infiltrazioni meteoriche nei soffitti dell'immobile del piano primo derivanti da una insufficiente impermeabilizzazione del terrazzo. Stato manutentivo: non sufficiente, in considerazione della vetustà della copertura e delle infiltrazioni del terrazzo.

pareti esterne: sono realizzate con muratura di laterizio di mattoni pieni senza coibentazione aggiuntiva; le superfici esterne sono intonacate e tinteggiate, ma presentano difetti e scrostamenti diffusi. Stato manutentivo: sufficiente

pavimentazione esterna: è realizzata con un massetto di cls. di cemento nelle aree di cortile e con piastrelloni in cemento nell'androne. Stato manutentivo: mediocre nel cortile e sufficiente nell'androne.

muri d'ambito del cortile: l'area che circonda il fabbricato sul retro e sui fianchi è chiusa da murature di laterizio in comune coi fabbricati confinanti; l'accesso all'interno del cortile è ottenuto attraverso un portone carraio in legno massello a 2 ante. Stato manutentivo: sufficiente.

pavimentazione interna appartamento: risulta realizzata con piastrelle ceramiche di scarsa qualità nelle camere e nel servizio igienico; con piastrelle di ceramica nel terrazzo; con piastrelle lapidee di colore chiaro nel soggiorno. I gradini e i ballatoi del vano scala sono realizzati con materiale lapidei di colore chiaro. Stato manutentivo: discreto.

rivestimento interno: è realizzato, in generale, con intonaco civile e tinteggiatura; con piastrelle ceramiche di scarsa qualità nel locale di servizio igienico e nella cucina. Stato manutentivo: discreto.

strutture: le strutture verticali sono realizzate con murature di mattoni di laterizio; le strutture orizzontali sono realizzate: con solai costituiti da travetti di acciaio e volterrane di laterizio e cemento al piani intermedi; con travi e travetti di legno in copertura. In corso di visita non sono emersi problemi di carattere strutturale. Stato manutentivo: sufficiente.

Le componenti impiantistiche risultano costituite da:

impianto elettrico, telefonico e televisivo: sono realizzati sottotraccia e alimentati ad una tensione è di 220V con presenza di antenna tradizionale. Gli impianti presentano dotazioni minimali adeguate all'impiego previsto; non sono stati, tuttavia, verificati funzionalmente.

Impianto di riscaldamento a termosifoni: l'acqua calda viene alimentata mediante un generatore termico autonomo a gas collocato entro nicchia in cucina; l'impianto, che non è stato verificato funzionalmente, è provvisto di libretto d'impianto e di certificato energetico APE.

impianto gas metano: l'impianto, che alimenta il generatore termico ed il fornello di cucina, non è stato verificato funzionalmente.

impianto idrico sanitario: risulta realizzato sottotraccia per l'erogazione di acqua calda e fredda;

l'acqua (potabile) è derivata da acquedotto comunale. Stato manutentivo: sufficiente.

fognatura: i condotti di scarico sono realizzati in generale sottotraccia con recapito finale nella rete di fognatura. L'impianto, sebbene molto datato e apparentemente adeguato all'impiego previsto, non è stato verificato funzionalmente.

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
camere e servizi	93,50	x	100 %	=	93,50
terrazzo scoperto	28,50	x	30 %	=	8,55
Totale:	122,00				102,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile considerato dalla presente stima è usato, risulta datato per caratteristiche costruttive e qualitative e in condizioni di manutenzione non completamente sufficienti; esso è stato realizzato prima degli anni 40" e sottoposto ad una manutenzione ampia negli anni 1973 e 1974. Si affaccia sulla via Nino Bixio nei pressi della rocca Pallavicino Casati e della relativa piazza antistante; la rocca risulta un elemento di grande interesse storico-culturale per il paese e per l'intera comunità; inoltre, l'immobile presenta una consistenza metrica appetibile, rispetto ai "normali standard" commerciali di vendita e trovasi al piano secondo, senza ascensore (il montascale che collega il piano terra al primo non risulta di uso comune). L'immobile è, infine, vincolato da diritto d'usufrutto.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che la piena proprietà dell'immobile, nello stato attuale, abbia un valore di 750 €/mq. Considerata la superficie commerciale arrotondata di 102 mq, si calcola che il valore di piena proprietà dell'immobile risulti pari a 76500,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **76.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per diritto di usufrutto in conformità al coefficiente 0,15 della tabella in vigore dal 01/01/2020 (decreto MEF del 12/12/2019).	-11.475,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di nuda proprietà): **€ 65.025,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.128,13**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello di "stima a corpo", attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni delle unità immobiliari e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU.

Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile che possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. In aggiunta è stata applicata la detrazione conseguente al vincolo di usufrutto in capo all'immobile a favore di [REDACTED] [REDACTED]

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Monticelli d'Ongina, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

[REDACTED] 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	102,05	0,00	65.025,00	8.128,13
				65.025,00 €	8.128,13 €

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 406,41**

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 406,41**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 475,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.840,31**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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 **€ 684,03**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 0,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.156,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MONTICELLI D'ONGINA in via N. Bixio 41 della superficie commerciale di 143,10 mq **per la quota di 1/8 di nuda proprietà** del signor [REDACTED]. L'immobile è distribuito al piano primo di un edificio condominiale, posto nel centro abitato di Monticelli (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A2: planimetria catastale; cfr. Allegato A2/a: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C2: raccolta fotografica).

L'intero edificio, realizzato prima degli anni 40", è stato sottoposto ad interventi di manutenzione significativi negli anni 1973-1974; esso risulta adibito prevalentemente ad uso abitativo e terziario.

Identificazione catastale: foglio 20 particella 820 sub.3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 142 mq (totale, escluse aree scoperte 130 mq), rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: via N. Bixio n. 41, piano 1: intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà e a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e per 1/2 di diritto di usufrutto.

Coerenze: al piano primo, prospetto su cortile comune, mappale 48, mappale 1132, mappale 1097, mappale 47, vano scala comune, strada comunale (via N. Bixio), mappale 48, salvo altri e come in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	143,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.222,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.299,00
Data della valutazione:	20/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di usufruttuario e piena proprietaria per la quota di 1/2.

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'immobile è soggetto al vincolo del diritto di usufrutto a vantaggio della Signora [REDACTED] nata il [REDACTED]/1933.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritta in data 10/05/2010 a Piacenza ai nn. 5230 art. 668 per complessivi Euro 55.000,00 di cui Euro 33.896,63 per capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pavia in data 09/04/2013. L'ipoteca grava sull'immobile in esame solo per la quota di nuda proprietà di 1/8, spettante al sig. [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, contro [REDACTED] trascritto il 03/04/2018 a Piacenza ai nn. 4173 art. 3052, a favore di [REDACTED]. Il pignoramento grava sul l'immobile in esame solo per la quota di nuda proprietà di 1/8, spettante al signor [REDACTED]

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:	€ 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	condominio non costituito

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] 2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

[REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] 2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948

art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

[REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data [REDACTED]2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

[REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data [REDACTED]2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data [REDACTED]2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominata erede per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] coniugi per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di titoli ultraventennali.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione edilizia N.61/73, rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in data 07/07/1973 per la trasformazione del prospetto di facciata (verso via N. Bixio); fine lavori in data 31/12/1973 (disponibile elaborato grafico della facciata).

Autorizzazione edilizia N. 224/83, rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in data 03/08/1983 per tinteggiatura facciata e risanamento umidità (non disponibili elaborati grafici).

Non sono disponibili altri titoli edilizi negli archivi comunali, nè tantomeno istanze di condono e/o richieste per l'agibilità dell'immobile. Lo stato di fatto di riferimento risulta, pertanto, la planimetria catastale del 29/09/1975.. Lo stato di fatto di riferimento risulta, pertanto, la planimetria catastale del 29/09/1975.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Le aree di cui il mappale n. 820 del fg.20 sono classificate come segue (Cfr. CDU - Allegato D):

- ex PRG vigente: Zona omogena A0, Centro storico di Monticelli art. 34; Territorio Urbanizzato art. 89.
- ex PSC vigente: Territorio Urbanizzato art. 29 N.T.; Centro storico del capoluogo art. A7 L.R. 20/2000; Territorio Urbanizzato.

Inoltre, sono applicabili per le aree sopraindicate le prescrizioni di cui: a) Regolamento Edilizio Comunale vigente; b) Previsione di P.P.A. vigente; c) Ogni altra disposizione contenuta nella legislazione comunale, regionale e nazionale vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante l'acquisizione certificato di abitabilità. I costi di regolarizzazione in relazione alla quota di 1/8: spese tecniche e oneri: €50,00; i tempi necessari per la regolarizzazione: 40giorni

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Le difformità sono regolarizzabili mediante ispezione e piccole modifiche relative a: impianto gas, impianto idrico sanitario, impianto elettrico e impianto termico, mirate all'acquisizione dei certificati di conformità impiantistica o delle [REDACTED] di rispondenza. Costi di regolarizzazione relativamente alla quota di 1/8: €300,00; tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

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

BENI IN MONTICELLI D'ONGINA VIA N. BIXIO 41

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTICELLI D'ONGINA in via N. Bixio 41 della superficie commerciale di 143,10 mq **per la quota di 1/8 di nuda proprietà** del signor [REDACTED]. L'immobile è distribuito al piano primo di un edificio condominiale, posto nel centro abitato di Monticelli (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A2: planimetria catastale; cfr. Allegato A2/a: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C2: raccolta fotografica).

L'intero edificio, realizzato prima degli anni 40", è stato sottoposto ad interventi di manutenzione significativi negli anni 1973-1974; esso risulta adibito prevalentemente ad uso abitativo e terziario.

Identificazione catastale: foglio 20 particella 820 sub.3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 142 mq (totale, escluse aree scoperte 130 mq), rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: via N. Bixio n. 41, piano 1: intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà e a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e per 1/2 di diritto di usufrutto.

Coerenze: al piano primo, prospetto su cortile comune, mappale 48, mappale 1132, mappale 1097, mappale 47, vano scala comune, strada comunale (via N. Bixio), mappale 48, salvo altri e come in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/terziaria (i più importanti centri limitrofi sono Castelvetro e Caorso). Il traffico nella zona è limitato, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: vista sulla rocca rinascimentale Pallavicino Casali del XV secolo e sul piazzale antistante.

COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della 
media

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento risulta distribuito sul secondo impalcato fuoriterza dell'edificio condominiale; l'immobile è chiuso inferiormente e superiormente dal solaio intermedio di piano. Le superfici opache esterne sono realizzate con murature di laterizio di mattone pieno o semipieno, intonacate da ambo i lati; nelle superfici predette sono ricavate le aperture per porte e finestre. L'edificio è dotato di un cortile comune, al piano terra, raggiungibile dalla via N. Bixio attraverso un androne carraio.

L'immobile occupa l'intero piano primo; esso è costituito da: un vano d'ingresso, un ampio soggiorno, tre camere da letto, una cucina ed un locale di servizio igienico. Le camere, il soggiorno ed il servizio igienico sono disimpegnati tramite un corridoio di collegamento; dall'ingresso, che comunica col vano scala comune, è possibile accedere, oltre che al soggiorno e alla cucina, ad un ampio terrazzo scoperto, disposto su due lati contigui che si affacciano sul cortile condominiale. Sul terrazzo è ubicato un vano accessorio a servizio indiretto dell'appartamento, costituito da un locale ad uso di lavanderia.

L'accesso all'immobile dall'esterno avviene dal portoncino ubicato in via N. Bixio, attraverso una scala condominiale che collega il piano terra ai piani superiori (primo e secondo). L'immobile è asservito da montascale privato.

La suddivisione interna dell'immobile abitativo risulta ottenuta con muri portanti e tamponamenti di laterizio intonacati. L'altezza interna dei locali dell'immobile risulta praticamente costante e di poco superiore a 2,90 m; inferiore al predetto valore risulta, invece, l'altezza del locale lavanderia sul terrazzo.

Le componenti edilizie risultano costituite da:

infissi esterni: porte-finestra e finestre sono realizzate con telai in legno, corredate di elementi oscuranti costituiti da persiane in legno. Le superfici trasparenti sono in vetro stampato semplice. Stato manutentivo: mediocre;

infissi interni: porta d'ingresso e porte interne sono realizzate in legno di discreta qualità costruttiva. Stato manutentivo: discreto;

manto di copertura: è realizzato con coppi di laterizio sopra una struttura portante in travi di legno e murature verticali di laterizio. In corso di visita non sono emersi problemi di tenuta della copertura,

fatto salva la presenza di infiltrazioni meteoriche sui soffitti dell'appartamento rivolti verso il cortile, provenienti dal terrazzo soprastante (solaio piano del terzo impalcato),. Stato manutentivo: non sufficiente, in considerazione della vetustà della copertura e delle infiltrazioni del terrazzo.

pareti esterne: sono realizzate con muratura di laterizio di mattoni pieni, senza coibentazione aggiuntiva; le superfici esterne si presentano intonacate e tinteggiate, ma con difetti di superficie e scrostamenti diffusi. Stato manutentivo: sufficiente

pavimentazione esterna: nel cortile è realizzata con un massetto di cls. di cemento; nell'androne con piastrellone di cemento. Stato manutentivo: mediocre nel cortile e sufficiente nell'androne.

muri d'ambito del cortile: l'area che circonda il fabbricato sul retro e sui fianchi è chiusa da muri in laterizio in comune coi fabbricati confinanti; l'accesso all'interno del cortile è ottenuto attraverso un portone carraio in legno massello a 2 ante. Stato manutentivo: sufficiente.

pavimentazione interna appartamento: è realizzata: con parquet di legno nelle camere, con piastrelle ceramiche in cucina e nel servizio igienico; con piastrelle di marmo e cemento (marmettoni) nel corridoio, nel soggiorno e nell'ingresso, con guaina impermeabile nel terrazzo, con piastrelle ceramiche nella lavanderia. Il pavimento dei ballatoi e i gradini del vano scala sono realizzati con materiale lapideo di tinta ██████ Stato manutentivo: discreto.

rivestimento interno: è realizzato, in generale, con intonaco civile e tinteggiatura; con piastrelle ceramiche di scarsa qualità nel locale di servizio igienico, nella cucina e nella lavanderia. Stato manutentivo: discreto.

strutture: le strutture verticali sono realizzate con murature di mattoni di laterizio; le strutture orizzontali sono realizzate: con solai misti costituiti da travetti di acciaio e volterrane di laterizio e cemento ai piani intermedi; con travi e travetti di legno in copertura. In corso di visita, non sono emersi problemi di carattere strutturale. Stato manutentivo: sufficiente.

Le componenti impiantistiche risultano costituite da:

impianto elettrico, telefonico e televisivo: sono realizzati sottotraccia e alimentati ad una tensione è di 220V con presenza di antenna tradizionale. Gli impianti presentano apparecchiature di tipo minimale apparentemente adeguate all'impiego previsto; non sono stati, tuttavia, verificati funzionalmente.

Impianto di riscaldamento a termosifoni: l'acqua calda viene alimentata mediante un generatore termico autonomo a gas collocato entro nicchia in cucina; l'impianto, che non è stato verificato funzionalmente, è provvisto di libretto d'impianto.

impianto gas metano: l'impianto, che alimenta il generatore termico ed il fornello di cucina, non è stato verificato funzionalmente.

impianto idrico sanitario: risulta realizzato sottotraccia per l'erogazione di acqua calda e fredda; l'acqua (potabile) è derivata da acquedotto comunale. Stato manutentivo: sufficiente.

fognatura: i condotti di scarico son realizzati in generale sottotraccia con recapito finale nella rete di fognatura. L'impianto, sebbene molto datato e apparentemente adeguato all'impiego previsto, non è stato verificato funzionalmente.

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
camere e servizi igienici	128,00	x	100 %	=	128,00
terrazzo	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazzo (oltre 25 mq)	38,00	x	10 %	=	3,80

ripostiglio (lavanderia) 7,60 x 50 % = 3,80

Totale:	198,60				143,10
----------------	---------------	--	--	--	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile considerato dalla presente stima è usato, risulta datato per caratteristiche costruttive e qualitative e in condizioni di manutenzione non completamente sufficienti; esso è stato realizzato prima degli anni 40" e sottoposto ad ampia manutenzione negli anni 1973-1974. Si affaccia sulla via Nino Bixio in prossimità della rocca Pallavicino Casati e della relativa piazza antistante; la rocca risulta di grande interesse storico-culturale per il paese e per l'intera comunità; inoltre, l'immobile presenta una consistenza metrica elevata, rispetto ai "normali standard" commerciali di vendita e trovasi ubicato al piano primo, asservito da apposito montascale privato che collega il piano terra al primo. L'immobile è, infine, vincolato da diritto d'usufrutto.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che l'immobile, nello stato attuale, abbia un valore di 700 €/mq. Considerata la superficie commerciale arrotondata di 143 mq, si calcola che il valore di piena proprietà dell'immobile risulti di 100100,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **100.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per diritto di usufrutto in conformità al coefficiente 0,15 della tabella in vigore dal 01/01/2020 (decreto MEF del 12/12/2019).	-15.015,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di nuda proprietà): € 85.085,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.635,63

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello di "stima a corpo", attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni delle unità immobiliari e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU.

Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile che possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. In aggiunta è stata applicata la detrazione conseguente al vincolo di usufrutto in capo all'immobile a favore di [REDACTED]

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico del Comune di Monticelli d'Ongina,

tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

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	143,10	0,00	85.085,00	10.635,63
				85.085,00 €	10.635,63 €

Riduzione del 5 % per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€ 531,78
Riduzione del 5 % per lo stato di occupazione:	€ 531,78
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 350,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.222,06

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10 % 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:	€ 922,21
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 0,86
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.299,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2018

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento a MONTICELLI D'ONGINA in via N. Bixio 41 della superficie commerciale di 71,00 mq **per la quota di 1/8 di nuda proprietà** del signor [REDACTED]. L'immobile è distribuito al piano terra di un edificio condominiale, posto nel centro abitato di Monticelli (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A3: planimetria catastale; cfr. Allegato A3/a: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C3: raccolta fotografica).

L'intero edificio, realizzato prima degli anni 40", è stato sottoposto a interventi di manutenzione significativi negli anni 1973-1974; esso risulta adibito prevalentemente ad uso abitativo e terziario.

Identificazione catastale: foglio 20 particella 820 sub.2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 94 mq (totale, escluse aree scoperte 94 mq), rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: via N. Bixio n. 35, piano terra: intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà e a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e per 1/2 di diritto di usufrutto.

Coerenze: al piano terra, mappale 47, vano scala comune, strada comunale (via N. Bixio), mappale 820 sub 1 ditta intestata, androne e cortile comune e mappale 820 sub 6 ditta intestata, salvo altri e come in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.364,34
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.027,00
Data della valutazione:	20/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal signor [REDACTED], in forza del contratto d'affitto ad uso locativo N. 006055 serie 3T, stipulato il 22/06/2016 e registrato il 22/06/2016 presso Agenzia delle Entrate e prorogato per ulteriori 4 anni con adempimento successivo in data 17/06/2020. La nuova scadenza del contratto prorogato coincide con la data del 14 giugno anno 2024; l'importo complessivo dell'affitto annuo risulta di 3480 Euro.

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'immobile è soggetto al vincolo del diritto di usufrutto a vantaggio della Signora [REDACTED] nata il 31/01/1933.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] iscritta in data 10/05/2010 a Piacenza ai nn. 5230 art. 668 per complessivi Euro 55.000,00 di cui Euro 33.896,63 per capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pavia in data 09/04/2013. L'ipoteca grava sull'immobile in esame solo per la quota di nuda proprietà di 1/8 spettante al sig. [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, contro [REDACTED] trascritto il 03/04/2018 a Piacenza ai nn. 4173 art. 3052, a favore di [REDACTED]. Il pignoramento grava sul mappale in esame solo per la quota di nuda proprietà di 1/8 spettante al signor [REDACTED]

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:	€ 650,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	condominio non costituito

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/8, di nuda proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] 2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto. in forza di denuncia di successione.

[REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà, in forza di successione testamentaria in morte

del Sig. ██████████ deceduto in data ██████████ 2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà e ██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

██████████, per la quota di 1/8 di nuda proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. ██████████ deceduto in data ██████████ 2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà e ██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto. per la quota di 1/8

██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. ██████████ deceduto in data ██████████ 2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà e ██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. ██████████ deceduto in data ██████████ 2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominata erede per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto. in forza di atto di compravendita.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ e ██████████ coniugi per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di titoli ultraventennali.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione edilizia N.61/73, rilasciata a ██████████ ██████████ e ██████████ in data 07/07/1973 per la trasformazione del prospetto di facciata (verso via N. Bixio); fine lavori in data 31/12/1973 (disponibile elaborato grafico della facciata).

Autorizzazione edilizia N. 224/83, rilasciata a ██████████ ██████████ e ██████████ in data 03/08/1983 per tinteggiatura facciata e risanamento umidità (non disponibili elaborati grafici).

Non sono disponibili altri titoli edilizi negli archivi comunali, nè tantomeno istanze di condono e/o richieste per l'agibilità dell'immobile. Lo stato di fatto di riferimento risulta, pertanto, la planimetria catastale del 29/09/1975.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Le aree di cui il mappale n. 820 del fg.20 sono classificate come segue (Cfr. CDU - Allegato D):

- ex PRG vigente: Zona omogenea A0, Centro storico di Monticelli art. 34; Territorio Urbanizzato art. 89.
- ex PSC vigente: Territorio Urbanizzato art. 29 N.T.; Centro storico del capoluogo art. A7 L.R. 20/2000; Territorio Urbanizzato.

Inoltre, sono applicabili per le aree sopraindicate le prescrizioni di cui: a) Regolamento Edilizio Comunale vigente; b) Previsone di P.P.A. vigente; c) Ogni altra disposizione contenuta nella legislazione comunale, regionale e nazionale vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità, rispetto alla situazione riportata sulle mappe catastali: 1) risulta solo in parte presente la parete separante tra l'area di ingresso all'appartamento e il locale di soggiorno posizionato fronte-strada; 2) la quota di pavimento e soffitto dei locali bagno, corridoio, camera e cucina sono ribassati rispetto al locale di ingresso; 3) il bagno è provvisto di finestra posizionata sulla muratura rivolta verso il cortile; 4) non risulta disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria e aggiornamento/acquisizione certificato di abitabilità. I costi di regolarizzazione in relazione alla quota di 1/8: spese tecniche e oneri per CILA in sanatoria: €200,00; i tempi necessari per la regolarizzazione: 40giorni

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) risulta solo in parte presente la parete separante tra l'area di ingresso all'appartamento e il locale di soggiorno posizionato fronte-strada; 2) l'altezza dei locali varia da 3,75 m (parte verso strada) a quota 3 m (parte verso cortile); 3) il bagno è provvisto di finestra posizionata sulla muratura rivolta verso il cortile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione della planimetria catastale.

I costi di regolarizzazione in relazione alla quota di 1/8: spese tecniche e oneri per docfa: €75,00; i tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Le difformità sono regolarizzabili mediante ispezione e piccole modifiche relative a: impianto gas, impianto idrico sanitario, impianto elettrico e impianto termico mirate all'acquisizione dei certificati di conformità impiantistica o delle di rispondenza. Costi di regolarizzazione in relazione alla quota di 1/8: €200,00; tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

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

BENI IN MONTICELLI D'ONGINA VIA N. BIXIO 41

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTICELLI D'ONGINA in via N. Bixio 41 della superficie commerciale di 71,00 mq **per la quota di 1/8 di nuda proprietà** del signor [REDACTED]. L'immobile è distribuito al piano terra di un edificio condominiale, posto nel centro abitato di Monticelli (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A3: planimetria catastale; cfr. Allegato A3/a: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C3: raccolta fotografica).

L'intero edificio, realizzato prima degli anni 40", è stato sottoposto a interventi di manutenzione significativi negli anni 1973-1974; esso risulta adibito prevalentemente ad uso abitativo e terziario.

Identificazione catastale: foglio 20 particella 820 sub.2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 94 mq (totale, escluse aree scoperte 94 mq), rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: via N. Bixio n. 35, piano terra: intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà e a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e per 1/2 di diritto di usufrutto.

Coerenze: al piano terra, mappale 47, vano scala comune, strada comunale (via N. Bixio), mappale 820 sub 1 ditta intestata, androne e cortile comune e mappale 820 sub 6 ditta intestata, salvo altri e come in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/terziaria (i più importanti centri limitrofi sono Castelvetro e Caorso). Il traffico nella zona è limitato, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: ingresso con vista della rocca rinascimentale Pallavicino Casali del XV secolo e del piazzale antistante.

COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento risulta distribuito sul primo impalcato fuoriterra dell'edificio condominiale; l'immobile è chiuso inferiormente dall'area di sedime e superiormente dal solaio intermedio di piano. Le superfici opache esterne sono realizzate con murature di laterizio di mattone pieno o semipieno, intonacate da ambo i lati; nelle superfici predette sono ricavate le aperture per porte e finestre. L'edificio è dotato di un cortile comune, al piano terra, raggiungibile dalla via N. Bixio attraverso un androne carraio.

L'immobile occupa una porzione del piano terreno; esso è essenzialmente costituito da: un ampio soggiorno, una camera da letto, una cucina ed un locale di servizio igienico. Il soggiorno, la camera, la cucina ed il servizio igienico sono disimpegnati tra loro tramite un corridoio di collegamento; il soggiorno è collegato al vano scala comune dell'edificio; la cucina è accessibile, oltre che dal corridoio interno, da una porta che si affaccia sul cortile condominiale.

L'accesso all'immobile dall'esterno avviene dal portoncino ubicato in via N. Bixio, attraverso il ballatoio di una scala condominiale che collega il piano terra ai piani superiori (primo e secondo) o

dalla cucina passando attraverso il cortile e l'androne condominiale.

La suddivisione interna dell'immobile abitativo risulta ottenuta con muri portanti e tamponamenti di laterizio intonacati. L'altezza interna dell'immobile risulta variabile: pari a 3,75m per la parte verso strada; pari a 3 m circa per la cucina e la parte verso il cortile.

Le componenti edilizie risultano costituite da:

infissi esterni: porte-finestra e finestre sono realizzate con telai in legno, corredati di elementi oscuranti costituiti da antine interne in legno o tapparelle in materiale plastico; le superfici trasparenti sono in vetro stampato semplice. Stato manutentivo: quasi sufficiente;

infissi interni: porta d'ingresso e porte interne sono realizzate in legno di mediocre qualità costruttiva. Stato manutentivo: sufficiente

manto di copertura: il manto è realizzato con coppi di laterizio sopra una struttura portante in travi di legno e murature verticali di laterizio; i soffitti sono in generale di laterizio e del tipo a volta, ad esclusione di quello piano della cucina (sottostante il terrazzo). In corso di visita non sono emersi problemi di tenuta della copertura, fatto salva la presenza di infiltrazioni meteoriche nei soffitti dell'immobile del piano primo derivanti da una insufficiente impermeabilizzazione del terrazzo. Stato manutentivo: non sufficiente, in considerazione della vetustà della copertura e delle infiltrazioni del terrazzo.

pareti esterne: sono realizzate con muratura di laterizio di mattoni pieni, senza coibentazione aggiuntiva; le superfici esterne sono intonacate e tinteggiate, ma presentano difetti e scrostamenti diffusi. Stato manutentivo: sufficiente

pavimentazione esterna: è realizzata con un massetto di cls. di cemento nelle aree di cortile, con marmettoni di cemento nell'androne. Stato manutentivo: mediocre nel cortile, sufficiente nell'androne.

muri d'ambito del cortile: l'area che circonda il fabbricato sul retro e sui fianchi è chiusa da murature di laterizio in comune coi fabbricati confinanti; l'accesso all'interno del cortile è ottenuto attraverso un portone carraio in legno massello a 2 ante. Stato manutentivo: sufficiente.

pavimentazione interna appartamento: risulta realizzata con piastrelle di cemento e graniglia di marmo nelle camere e in cucina; con piastrelle di ceramica nel servizio igienico. I gradini e i ballatoi del vano scala sono realizzati con materiale lapidei di colore chiaro. Stato manutentivo: discreto.

rivestimento interno: è realizzato, in generale, con intonaco civile e tinteggiatura; con piastrelle ceramiche di scarsa qualità nel locale di servizio igienico e nella cucina. Stato manutentivo: discreto.

strutture: le strutture verticali sono realizzate con murature di mattoni di laterizio; le strutture orizzontali sono realizzate: con solai costituiti da travetti di acciaio e volterrane di laterizio e cemento ai piani intermedi; con travi e travetti di legno in copertura. In corso di visita non sono emersi problemi di carattere strutturale. Stato manutentivo: sufficiente.

Le componenti impiantistiche risultano costituite da:

impianto elettrico, telefonico e televisivo: sono realizzati sottotraccia e alimentati ad una tensione di 220V con presenza di antenna tradizionale. Gli impianti presentano dotazioni minimali adeguate all'impiego previsto; non sono stati, tuttavia, verificati funzionalmente.

Impianto di riscaldamento a termosifoni: l'acqua calda viene alimentata mediante un generatore termico autonomo a gas collocato entro nicchia in cucina; l'impianto, che non è stato verificato funzionalmente, è provvisto di libretto d'impianto e di certificato energetico APE.

impianto gas metano: l'impianto, che alimenta il generatore termico ed il fornello di cucina, non è stato verificato funzionalmente.

impianto idrico sanitario: risulta realizzato sottotraccia per l'erogazione di acqua calda e fredda; l'acqua (potabile) è derivata da acquedotto comunale. Stato manutentivo: sufficiente.

fognatura: i condotti di scarico sono realizzati in generale sottotraccia con recapito finale nella rete di fognatura. L'impianto, sebbene molto datato e apparentemente adeguato all'impiego previsto, non è stato verificato funzionalmente.

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
camere, cucina e servizi.	73,00	x	100 %	=	73,00
Totale:	73,00				73,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile considerato dalla presente stima è usato, risulta datato per caratteristiche costruttive e qualitative e trovasi in condizioni di manutenzione quasi sufficienti; esso è stato realizzato prima degli anni 40" e sottoposto ad ampia manutenzione negli anni 1973 e 1974. Si affaccia sulla via Nino Bixio in prossimità della rocca Pallavicino Casati e della relativa piazza antistante; la piazza e il castello sono di grande interesse storico-culturale per il paese e per l'intera comunità locale; l'immobile, che è ubicato al piano terreno, presenta una consistenza metrica "favorevole", in relazione alle attuali richieste commerciali di mercato. L'immobile trovasi, infine, vincolato da diritto d'usufrutto.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che l'immobile, nello stato attuale, abbia un valore di 550 €/mq. Considerata la superficie commerciale arrotondata di 73 mq, si calcola che il valore di piena proprietà dell'immobile sia di 40150,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.150,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per diritto di usufrutto in conformità al coefficiente 0,15 della tabella in vigore dal 01/01/2020 (decreto MEF del 12/12/2019).	-6.022,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di nuda proprietà): **€ 34.127,50**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.265,94**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello della "stima a corpo", attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni delle unità immobiliari e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU.

Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune

aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell' immobile che possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. In aggiunta è stata applicata la detrazione conseguente al vincolo di usufrutto in capo all'immobile a favore di [REDACTED] [REDACTED]

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Monticelli d'Ongina, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

[REDACTED] 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	73,00	0,00	34.127,50	4.265,94
				34.127,50 €	4.265,94 €

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€ 213,30
Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 213,30
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 475,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.364,34

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€ 336,43
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 0,91
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.027,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2018

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ufficio a MONTICELLI D'ONGINA via N. Bixio 35, della superficie commerciale di 31,00 mq **per la quota di 1/8 di nuda proprietà** del signor [REDACTED]. L'immobile è distribuito al piano terra di un edificio condominiale, posto nel centro abitato di Monticelli (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A4: planimetria catastale; cfr. Allegato A4/a: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C4: raccolta fotografica).

L'intero edificio, realizzato prima degli anni 40", è stato sottoposto ad interventi di manutenzione significativi negli anni 1973-1974; esso risulta adibito prevalentemente ad uso abitativo e terziario.

Identificazione catastale: foglio 20 particella 820 sub.1 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 31 mq, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: via N. Bixio n. 35, piano terra: intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà e a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e per 1/2 di diritto di usufrutto.

Coerenze: al piano terra, strada comunale (via N. Bixio), androne comune e mappale 820 sub 2 ditta intestata, salvo altri e come in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	31,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.520,98
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.368,00
Data della valutazione:	20/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta libero.

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'immobile è soggetto al vincolo del diritto di usufrutto a vantaggio della Signora [REDACTED] nata il [REDACTED]1933.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] iscritta in data 10/05/2010 a Piacenza ai nn. 5230 art. 668 per complessivi Euro 55.000,00 di cui Euro 33.896,63 per capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pavia in data 09/04/2013. L'ipoteca grava sull'immobile in esame solo per la quota di nuda proprietà di 1/8, spettante al sig. [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, contro [REDACTED] trascritto il 03/04/2018 a Piacenza ai nn. 4173 art. 3052, a favore di [REDACTED]. Il pignoramento grava sul l'immobile in esame solo per la quota di nuda proprietà di 1/8, spettante al signor [REDACTED]

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:	€ 350,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	condominio non costituito

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. [REDACTED] deceduto in data [REDACTED]2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

[REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. [REDACTED] deceduto in data [REDACTED]2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà e ██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. ██████████ deceduto in data ██████████ 2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà e ██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. ██████████ deceduto in data ██████████ 2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà e ██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. ██████████ deceduto in data ██████████ 2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominata erede per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto in forza di atto di compravendita.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ e ██████████ coniugi per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di titoli ultraventennali.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione edilizia N.61/73, rilasciata a ██████████ e ██████████ in data 07/07/1973 per la trasformazione del prospetto di facciata (verso via N. Bixio); fine lavori in data 31/12/1973 (disponibile elaborato grafico della facciata).

Autorizzazione edilizia N. 224/83, rilasciata a ██████████ e ██████████ in data 03/08/1983 per tinteggiatura facciata e risanamento umidità (non disponibili elaborati grafici).

Non sono disponibili altri titoli edilizi negli archivi comunali, nè tantomeno istanze di condono e/o richieste per l'agibilità dell'immobile. Lo stato di fatto di riferimento risulta, pertanto, la planimetria catastale del 29/09/1975.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Le aree di cui il mappale n. 820 del fg.20 sono classificate come segue (Cfr. CDU - Allegato D):

- ex PRG vigente: Zona omogenea A0, Centro storico di Monticelli art. 34; Territorio Urbanizzato art. 89.

- ex PSC vigente: Territorio Urbanizzato art. 29 N.T.; Centro storico del capoluogo art. A7 L.R. 20/2000; Territorio Urbanizzato.

Inoltre, sono applicabili per le aree sopraindicate le prescrizioni di cui: a) Regolamento Edilizio Comunale vigente; b) Previsione di P.P.A. vigente; c) Ogni altra disposizione contenuta nella legislazione comunale, regionale e nazionale vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante l'acquisizione del certificato di abitabilità. I costi di regolarizzazione in relazione alla quota di 1/8: spese tecniche e oneri: €50,00; i tempi necessari per la regolarizzazione: 40giorni

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Le difformità sono regolarizzabili mediante ispezione e piccole modifiche relative a: impianto elettrico, impianto termico e impianto gas, mirate all'acquisizione dei certificati di conformità impiantistica o delle [REDACTED] di rispondenza. Costi di regolarizzazione relativamente alla quota di 1/8: €150,00; tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

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

BENI IN MONTICELLI D'ONGINA VIA N. BIXIO 35

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a MONTICELLI D'ONGINA via N. Bixio 35, della superficie commerciale di 31,00 mq **per la quota di 1/8 di nuda proprietà** del signor [REDACTED]. L'immobile è distribuito al piano terra di un edificio condominiale, posto nel centro abitato di Monticelli (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A4: planimetria catastale; cfr. Allegato A4/a: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C4: raccolta fotografica).

L'intero edificio, realizzato prima degli anni 40", è stato sottoposto ad interventi di manutenzione significativi negli anni 1973-1974; esso risulta adibito prevalentemente ad uso abitativo e terziario.

Identificazione catastale: foglio 20 particella 820 sub.1 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 31 mq, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: via N. Bixio n. 35, piano terra: intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà e a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e per 1/2 di diritto di usufrutto.

Coerenze: al piano terra, strada comunale (via N. Bixio), androne comune e mappale 820 sub 2 ditta

intestata, salvo altri e come in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/terziaria (i più importanti centri limitrofi sono Castelvetro e Caorso). Il traffico nella zona è limitato, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: vista sulla rocca rinascimentale Pallavicino Casali del XV secolo e sul piazzale antistante.

COLLEGAMENTI

autobus

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ufficio risulta ubicato al piano terra con accesso da via N. Bixio; l'immobile è chiuso inferiormente dal piano di sedime dell'edificio e superiormente dal solaio intermedio di piano. Le superfici opache esterne sono realizzate con murature di laterizio di mattone pieno o semipieno, intonacate da ambo i lati; nelle superfici predette sono ricavate le aperture per porte e finestre.

L'immobile occupa una piccola parte del piano terra dell'edificio; esso risulta costituito da: un piccolo locale di ingresso a cui si accede dall'androne condominiale e da un locale ad uso ufficio di ordinarie dimensioni comunicante con il primo; l'immobile non è dotato di servizio igienico.

La delimitazione di confine dell'immobile risulta ottenuta con muri portanti e tamponamenti di laterizio intonacati. L'altezza interna dell'immobile risulta 3,75 m, costante per i due locali.

Le componenti edilizie risultano costituite da:

infissi esterni: le finestre sono realizzate con telai in legno e antine oscuranti in legno; le superfici trasparenti sono in vetro stampato semplice. Stato manutentivo: mediocre;

infissi interni: la porta d'ingresso e le porte interne sono realizzate in legno di mediocre qualità costruttiva. Stato manutentivo: sufficiente

manto di copertura dell'edificio: il manto è realizzato con coppi di laterizio sopra una struttura portante in travi di legno e murature verticali di laterizio. In corso di visita non sono emersi problemi di tenuta della copertura, fatto salva la presenza di infiltrazioni meteoriche nei soffitti dell'immobile del piano primo, derivanti da una insufficiente impermeabilizzazione del terrazzo. Stato manutentivo: non sufficiente, in considerazione della vetustà della copertura e delle infiltrazioni del terrazzo.

pareti interne/esterne: sono realizzate con murature di laterizio di mattoni pieni, senza coibentazione aggiuntiva; le superfici si presentano intonacate e tinteggiate, ma con difetti superficiali e lievi scrostamenti. Stato manutentivo: appena sufficiente

pavimentazione esterna: è realizzata con massetto di cls. di cemento nel cortile e con piastrelle di cemento nell'androne. Stato manutentivo: mediocre nel cortile e sufficiente nell'androne.

muri d'ambito del cortile: l'area che circonda il fabbricato sul retro e sui fianchi è chiusa dalla muratura in laterizio in comune coi fabbricati confinanti; il portone carraio posto sulla via N.

Bixio è in legno massello a 2 ante. Stato manutentivo: sufficiente.

pavimentazione interna: è realizzata: con piastrelle di cemento graniglia di marmo. Stato manutentivo: sufficiente.

strutture: le strutture verticali sono realizzate con murature di mattoni di laterizio; le strutture orizzontali sono realizzate: con solai misti, costituiti da travetti di acciaio e volterrane di laterizio e cemento ai piani intermedi; con travi e travetti di legno in copertura. In corso di visita non sono emersi problemi di carattere strutturale. Stato manutentivo: sufficiente.

Le componenti impiantistiche risultano costituite da:

impianto elettrico e telefonico: sono realizzati sottotraccia e alimentati ad una tensione è di 220V c.a.. Gli impianti si presentano con apparecchiature di tipo minimale appena adeguati all'impiego previsto; non sono stati, tuttavia, verificati funzionalmente.

Impianto di climatizzazione: l'immobile è dotato nel locale più grande di termoconvettore a parete alimentato a gas.

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
locali ufficio	31,00	x	100 %	=	31,00
Totale:	31,00				31,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile considerato dalla presente stima è usato e di dimensioni funzionali limitate, risulta datato per caratteristiche costruttive e qualitative (non dispone di servizio igienico) e in condizioni di manutenzione non completamente sufficienti; esso è stato realizzato prima degli anni 40" e sottoposto ad ampia manutenzione negli anni 1973 e 1974. Ha facile accesso dalla via Nino Bixio nei pressi della rocca Pallavicino Casati; la rocca risulta un richiamo di grande interesse storico-culturale per il paese e per l'intera comunità. L'immobile è, infine, vincolato da diritto d'usufrutto.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che l'immobile, nello stato attuale, abbia un valore di 550 €/mq. Considerata la superficie commerciale arrotondata di 31 mq, si calcola che il valore di piena proprietà dell'immobile sia di 17050,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **17.050,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per diritto di usufrutto in conformità al coefficiente 0,15 della tabella in vigore dal 01/01/2020 (decreto MEF del 12/12/2019).	-2.557,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di nuda proprietà):	€ 14.492,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.811,56

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello di "stima a corpo", attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni delle unità immobiliari e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU.

Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile che possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. In aggiunta è stata applicata la detrazione conseguente al vincolo di usufrutto in capo all'immobile a favore di [REDACTED]

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Monticelli d'Ongina, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

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	31,00	0,00	14.492,50	1.811,56
				14.492,50 €	1.811,56 €

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€ 90,58
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 200,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.520,98

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale	€ 152,10
---	-----------------

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 0,89
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.368,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2018

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a MONTICELLI D'ONGINA via N. Bixio 35, della superficie commerciale di 18,00 mq **per la quota di 1/8 di nuda proprietà** del signor [REDACTED]. L'immobile è ubicato nell'area di cortile di un edificio condominiale, posto nel centro abitato di Monticelli (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A5: planimetria catastale; cfr. Allegato A5/a: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C5: raccolta fotografica).

L'intero edificio, realizzato prima degli anni 40", è stato sottoposto a interventi di manutenzione significativi negli anni 1973-1974; esso risulta adibito prevalentemente ad uso abitativo e terziario.

Identificazione catastale: foglio 20 particella 820 sub.5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 19 mq, superficie totale 24 mq, rendita 98,13 Euro, indirizzo catastale: via N. Bixio n. 35, piano terra: intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà e a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e per 1/2 di diritto di usufrutto.

Coerenze: al piano terra, cortile comune, mappale 48, mappale 1132 e mappale 820 sub 6 ditta intestata, salvo altri e come in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 426,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 384,00
Data della valutazione:	20/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta libero.

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'immobile è soggetto al vincolo del diritto di usufrutto a vantaggio della Signora [REDACTED] nata il [REDACTED]1933.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] iscritta in data 10/05/2010 a Piacenza ai nn. 5230 art. 668 per complessivi Euro 55.000,00 di cui Euro 33.896,63 per capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pavia in data 09/04/2013. L'ipoteca grava sull'immobile in esame solo per la quota di nuda proprietà di 1/8 spettante al sig. [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, contro [REDACTED] trascritto il 03/04/2018 a Piacenza ai nn. 4173 art. 3052, a favore di [REDACTED]. Il pignoramento grava sul l'immobile in esame solo per la quota di nuda proprietà di 1/8 spettante al signor [REDACTED]

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:	€ 150,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	condominio non costituito

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. [REDACTED] deceduto in data [REDACTED].2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

[REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. [REDACTED] deceduto in data [REDACTED].2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà e ██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. ██████████ deceduto in data ██████████.2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà e ██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. ██████████ deceduto in data ██████████.2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà e ██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. ██████████ deceduto in data ██████████.2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominata erede per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto. in forza di atto di compravendita.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ e ██████████ coniugi per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di titoli ultraventennali.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione edilizia N.61/73, rilasciata a ██████████ e ██████████ in data 07/07/1973 per la trasformazione del prospetto di facciata (verso via N. Bixio); fine lavori in data 31/12/1973 (disponibile elaborato grafico della facciata).

Autorizzazione edilizia N. 224/83, rilasciata a ██████████ e ██████████ in data 03/08/1983 per tinteggiatura facciata e risanamento umidità (non disponibili elaborati grafici).

Non sono disponibili altri titoli edilizi negli archivi comunali, nè tantomeno istanze di condono e/o richieste per l'agibilità dell'immobile. Lo stato di fatto di riferimento risulta, pertanto, la planimetria catastale del 29/09/1975.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Le aree di cui il mappale n. 820 del fg.20 sono classificate come segue (Cfr. CDU - Allegato D):

- ex PRG vigente: Zona omogena A0, Centro storico di Monticelli art. 34; Territorio Urbanizzato art. 89.

- ex PSC vigente: Territorio Urbanizzato art. 29 N.T.; Centro storico del capoluogo art. A7 L.R. 20/2000; Territorio Urbanizzato.

Inoltre, sono applicabili per le aree sopraindicate le prescrizioni di cui: a) Regolamento Edilizio Comunale vigente; b) Previsone di P.P.A. vigente; c) Ogni altra disposizione contenuta nella legislazione comunale, regionale e nazionale vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il servizio igienico già abbinato (cfr. catasto) all'immobile è stato separato e ricompreso per intero in un'altra unità immobiliare; in particolare risulta eseguita una parete separante tra l'area del box ed il locale di servizio igienico per impedirne l'accesso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria e aggiornamento/acquisizione certificato di abitabilità. I costi di regolarizzazione per la quota di 1/8: spese tecniche e oneri per CILA in sanatoria: € 125,00; i tempi necessari per la regolarizzazione: 40 giorni

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il servizio igienico già abbinato all'immobile è stato separato e ricompreso per l'intero ad altra unità immobiliare. Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione della planimetria catastale.

I costi di regolarizzazione relativi alla quota di 1/8: spese tecniche e oneri per docfa: €50,00; i tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile non dispone di impianti funzionanti, corredati di certificazione di conformità. In particolare, non dispone di impianto elettrico ed è attraversato da condutture posate "a vista" per l'erogazione idrica e fognaria (anche a servizio di altre unità immobiliari).

Le difformità sono regolarizzabili mediante modifica/esecuzione dell'impianto per l'illuminazione elettrica e la riqualificazione delle condutture idriche (separazione, verifica funzionalità, isolamento, etc.) mirate all'acquisizione dei certificati di conformità impiantistica o delle [REDACTED] di rispondenza. Costi di regolarizzazione relativi alla quota di 1/8: €125,00; tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

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

BENI IN MONTICELLI D'ONGINA VIA N. BIXIO 35

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MONTICELLI D'ONGINA via N. Bixio 35, della superficie commerciale di 18,00 mq **per la quota di 1/8 di nuda proprietà** del signor [REDACTED]. L'immobile è ubicato nell'area di cortile di un edificio condominiale, posto nel centro abitato di Monticelli (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A5: planimetria catastale; cfr. Allegato A5/a: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C5: raccolta fotografica).

L'intero edificio, realizzato prima degli anni 40", è stato sottoposto a interventi di manutenzione significativi negli anni 1973-1974; esso risulta adibito prevalentemente ad uso abitativo e terziario.

Identificazione catastale: foglio 20 particella 820 sub.5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 19 mq, superficie totale 24 mq, rendita 98,13 Euro, indirizzo catastale: via N. Bixio n. 35, piano terra: intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà e a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e per 1/2 di diritto di usufrutto.

Coerenze: al piano terra, cortile comune, mappale 48, mappale 1132 e mappale 820 sub 6 ditta intestata, salvo altri e come in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/terziaria (i più importanti centri limitrofi sono Castelvetro e Caorso). Il traffico nella zona è limitato, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: rocca rinascimentale Pallavicino Casali del XV secolo.

COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box risulta ubicato al piano terra con accesso dal cortile dell'edificio condominiale; l'immobile è chiuso inferiormente dal piano di sedime e superiormente dalla terrazza soprastante. Le superfici opache esterne sono realizzate con murature di laterizio di mattone pieno o semipieno, intonacate da ambo i lati; nella superficie in fronte al cortile è ricavata l'apertura carraia.

L'immobile occupa una piccola porzione del piano terreno ed è costituito da un unico locale di forma rettangolare. L'accesso all'immobile dall'esterno avviene dal portone posto in fronte alla via N. Bixio, attraverso un androne che collega l'area di cortile con l'esterno.

La delimitazione di confine dell'immobile risulta ottenuta con muri portanti e tamponamenti di laterizio intonacati. L'altezza interna dei locali dell'immobile risulta praticamente costante e di poco superiore a 4,50 m

Le componenti edilizie risultano costituite da:

infissi esterni: il portone a 2 ante è realizzato con telai in ferro verniciato. Le superfici trasparenti sono in vetro stampato semplice. Stato manutentivo: mediocre;

manto di copertura: è realizzato con una guaina bituminosa sopra un solaio portante di tipo misto. In corso di visita, non sono emersi problemi di tenuta della copertura, fatto salva la presenza di infiltrazioni meteoriche datate, provenienti dal terrazzo soprastante e rilevate nel soffitto dell'immobile. Stato manutentivo: non sufficiente, in considerazione della vetustà della copertura.

pareti esterne: sono realizzate con muratura di laterizio di mattoni pieni, senza coibentazione aggiuntiva; le superfici esterne si presentano intonacate e tinteggiate, ma con difetti e scrostamenti diffusi. Stato manutentivo: appena sufficiente

pavimentazione esterna: è realizzata con massetto di cls. di cemento nel cortile e con piastrelloni di cemento nell'androne. Stato manutentivo: mediocre nel cortile e sufficiente nell'androne.

muri d'ambito del cortile: l'area che circonda il fabbricato sul retro e sui fianchi è chiusa dalla muratura in laterizio posta in comune coi fabbricati confinanti; il portone carraio posto sulla via N. Bixio è in legno massello a 2 ante. Stato manutentivo: sufficiente.

pavimentazione interna: è realizzata: con battuto di cemento. Stato manutentivo: sufficiente.

strutture: le strutture verticali sono realizzate con murature di mattoni di laterizio; le strutture orizzontali sono realizzate: con solai costituiti da travetti di acciaio e volterrane di laterizio e cemento. In corso di visita non sono emersi problemi di carattere strutturale. Stato manutentivo: sufficiente.

Le componenti impiantistiche risultano costituite da:

impianto elettrico: praticamente inesistente.

impianto idrico sanitario: risulta disponibile una tubazione corredata di rubinetto realizzata a vista per l'erogazione di acqua fredda; l'acqua (potabile) è derivata da acquedotto comunale. Stato manutentivo: insufficiente.

fognatura: sono presenti tubi di scarico, appartenenti ad altra unità immobiliare, correnti a vista sulla parete. L'impianto non è stato verificato funzionalmente.

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
box	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile considerato dalla presente stima è usato e di dimensioni funzionali (profondità) appena sufficienti, risulta datato per caratteristiche costruttive e qualitative e in condizioni di manutenzione non completamente sufficienti; esso è stato realizzato prima degli anni 40" e sottoposto ad ampia manutenzione negli anni 1973 e 1974. Ha facile accesso dalla via Nino Bixio nei pressi della rocca Pallavicino Casati; la rocca risulta un richiamo di grande interesse storico-culturale per il paese e per l'intera comunità. L'immobile è, infine, vincolato da diritto d'usufrutto.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che l'immobile, nello stato attuale, abbia un valore di 400 €/mq. Considerata la superficie commerciale arrotondata di 18,0 mq, si calcola che il valore di piena proprietà dell'immobile sia di 7200,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per diritto di usufrutto in conformità al coefficiente 0,15 della tabella in vigore dal 01/01/2020 (decreto MEF del 12/12/2019).	-1.080,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di nuda proprietà):	€ 6.120,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 765,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello di "stima a corpo", attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni delle unità immobiliari e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU.

Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile che possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. In aggiunta è stata applicata la detrazione conseguente al vincolo di usufrutto in capo all'immobile a favore di [REDACTED]

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Monticelli d'Ongina, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

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	box singolo	18,00	0,00	6.120,00	765,00
				6.120,00 €	765,00 €

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€ 38,25
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 426,75

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€ 42,68
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 0,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 384,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2018

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

deposito a MONTICELLI D'ONGINA via N. Bixio 35, della superficie commerciale di 48 mq **per la quota di 1/8 di nuda proprietà** del signor [REDACTED]. L'immobile è ubicato nell'area di cortile di un edificio condominiale, posto nel centro abitato di Monticelli (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A6: planimetria catastale; cfr. Allegato A6/a: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C6: raccolta fotografica).

L'intero edificio, realizzato prima degli anni 40", è stato sottoposto a interventi di manutenzione significativi negli anni 1973-1974; esso risulta adibito prevalentemente ad uso abitativo e terziario.

Identificazione catastale: foglio 20 particella 820 sub.6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 43 mq, superficie totale 50 mq, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: via N. Bixio n. 35, piano terra: intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà e a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e per 1/2 di diritto di usufrutto.

Coerenze: al piano terra, cortile comune, mappale 820 sub 5 ditta intestata, mappale 1132, mappale 1097, mappale 47 e mappale 820 sub 2 ditta intestata, salvo altri e come in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.485,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.336,00
Data della valutazione:	20/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta libero

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'immobile è soggetto al vincolo del diritto di usufrutto a vantaggio della Signora [REDACTED] nata il [REDACTED]1933.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] iscritta in data 10/05/2010 a Piacenza ai nn. 5230 art. 668 per complessivi Euro 55.000,00 di cui Euro 33.896,63 per capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pavia in data 09/04/2013. L'ipoteca grava sul mappale in esame solo per la quota di nuda proprietà di 1/8, spettante al sig. [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, contro [REDACTED] trascritto il 03/04/2018 a Piacenza ai nn. 4173 art. 3052, a favore di [REDACTED]. Il pignoramento grava sul mappale in esame solo per la quota di nuda proprietà di 1/8, spettante al signor [REDACTED]

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:	€ 200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	condominio non costituito

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. [REDACTED] deceduto in data [REDACTED].2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

[REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. [REDACTED] deceduto in data [REDACTED].2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà e ██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. ██████████ deceduto in data ██████████ 2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà e ██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. ██████████ deceduto in data ██████████ 2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominati eredi in parti uguali i nipoti ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ per la quota di 1/8 di nuda proprietà e ██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto.

██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di successione testamentaria in morte del Sig. ██████████ deceduto in data ██████████ 2004. Testamento olografo del 22/10/2004 Rep. 130617, ricevuto dal notaio M. Toscani di Piacenza ed ivi registrato il 24-01-2005 al n. 171. Denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 434 vol. 326 ed ivi trascritta il 11-05-2005 al n. generale 7948 art.5152. Nominata erede per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto in forza di atto di compravendita.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ e ██████████ coniugi per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di titoli ultraventennali.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione edilizia N.61/73, rilasciata a ██████████ e ██████████ in data 07/07/1973 per la trasformazione del prospetto di facciata (verso via N. Bixio); fine lavori in data 31/12/1973 (disponibile elaborato grafico della facciata).

Autorizzazione edilizia N. 224/83, rilasciata a ██████████ e ██████████ in data 03/08/1983 per tinteggiatura facciata e risanamento umidità (non disponibili elaborati grafici).

Non sono disponibili altri titoli edilizi negli archivi comunali, nè tantomeno istanze di condono e/o richieste per l'agibilità dell'immobile. Lo stato di fatto di riferimento risulta, pertanto, la planimetria catastale del 29/09/1975.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Le aree di cui il mappale n. 820 del fg.20 sono classificate come segue (Cfr. CDU - Allegato D):

- ex PRG vigente: Zona omogenea A0, Centro storico di Monticelli art. 34; Territorio Urbanizzato art. 89.

- ex PSC vigente: Territorio Urbanizzato art. 29 N.T.; Centro storico del capoluogo art. A7 L.R. 20/2000; Territorio Urbanizzato.

Inoltre, sono applicabili per le aree sopraindicate le prescrizioni di cui: a) Regolamento Edilizio Comunale vigente; b) Previsione di P.P.A. vigente; c) Ogni altra disposizione contenuta nella legislazione comunale, regionale e nazionale vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il servizio igienico, già abbinato ad altro immobile, è stato ricompreso per intero tra i vani del deposito; in particolare, risulta eseguita una parete separante tra le due unità immobiliari e ricavata una porta per accedere nel servizio igienico dal deposito stesso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria e aggiornamento/acquisizione certificato di abitabilità. I costi di regolarizzazione per la quota di 1/8: spese tecniche e oneri per CILA in sanatoria: € 125,00; i tempi necessari per la regolarizzazione: 40giorni

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il servizio igienico, già abbinato ad altro immobile, è stato ricompreso per intero tra i vani del deposito; in particolare, risulta eseguita una parete separante tra le due unità immobiliari e ricavata una porta per accedere nel servizio igienico dal deposito stesso.

I costi di regolarizzazione relativi alla quota di 1/8: spese tecniche e oneri per docfa: €50,00; i tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

L'immobile non dispone di impianti funzionanti, corredati di certificazione di conformità. In particolare, non dispone di impianto elettrico; il servizio igienico è corredato di apparecchi sanitari e condutture molto datate (anche a servizio di altre unità immobiliari).

Le difformità sono regolarizzabili mediante modifica/esecuzione dell'impianto per l'illuminazione elettrica e la riqualificazione dell'impianto idrico sanitario mirate all'acquisizione dei certificati di conformità impiantistica o delle XXXXXXXXXX di rispondenza. Costi di regolarizzazione relativi alla quota di 1/8: €125,00; tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

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

BENI IN MONTICELLI D'ONGINA VIA N. BIXIO 35

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito a MONTICELLI D'ONGINA via N. Bixio 35, della superficie commerciale di 48 mq **per la quota di 1/8 di nuda proprietà** del signor XXXXXXXXXX L'immobile è ubicato nell'area di cortile di un edificio condominiale, posto nel centro abitato di Monticelli (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A6: planimetria catastale; cfr. Allegato A6/a: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C6: raccolta fotografica).

L'intero edificio, realizzato prima degli anni 40", è stato sottoposto a interventi di

manutenzione significativi negli anni 1973-1974; esso risulta adibito prevalentemente ad uso abitativo e terziario.

Identificazione catastale: foglio 20 particella 820 sub.6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 43 mq, superficie totale 50 mq, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: via N. Bixio n. 35, piano terra: intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 di nuda proprietà e a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e per 1/2 di diritto di usufrutto.

Coerenze: al piano terra, cortile comune, mappale 820 sub 5 ditta intestata, mappale 1132, mappale 1097, mappale 47 e mappale 820 sub 2 ditta intestata, salvo altri e come in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Castelvetro e Caorso). Il traffico nella zona è limitato, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: rocca rinascimentale Pallavicino Casali del XV secolo.

COLLEGAMENTI

autobus

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il deposito risulta ubicato al piano terra con accesso dal cortile dell'edificio condominiale; l'immobile è chiuso inferiormente dal piano di sedime e superiormente dal terrazzo soprastante. Le superfici opache esterne sono realizzate con murature di laterizio di mattone pieno e semipieno, intonacate da ambo i lati; nella superficie in fronte al cortile è ricavata l'apertura carraia e quella pedonale.

L'immobile occupa una piccola porzione del piano terreno ed è costituito da due locali contigui di forma rettangolare separati da una porta interna di collegamento; il locale più grande è inserito un piccolo servizio igienico. L'accesso all'immobile dall'esterno avviene dal portone posto in fronte alla via N. Bixio, attraverso un androne che collega l'area di cortile con l'esterno.

La delimitazione di confine dell'immobile commerciale/artigianale risulta ottenuta con muri portanti e tamponamenti di laterizio intonacati. L'altezza interna dei locali dell'immobile risulta praticamente costante e di poco superiore a 4,50 m.

Le componenti edilizie risultano costituite da:

infissi esterni: il portone a 2 ante è realizzato con telai in ferro verniciato; la porta pedonale è realizzata, invece, in legno verniciato. Le superfici trasparenti sono in vetro stampato semplice. Stato manutentivo: mediocre .

manto di copertura: è realizzato con una guaina bituminosa sopra un solaio portante di tipo misto. In corso di visita non sono emersi problemi di tenuta della copertura, fatto salva la presenza di infiltrazioni meteoriche datate, provenienti dal terrazzo soprastante e rilevate nel soffitto

dell'immobile. Stato manutentivo: non sufficiente, in considerazione della vetustà della copertura.

pareti interne/esterne: sono realizzate con murature di laterizio di mattoni pieni, senza coibentazione aggiuntiva; le superfici si presentano intonacate e tinteggiate, ma con difetti e scrostamenti diffusi. Stato manutentivo: appena sufficiente

pavimentazione esterna: è realizzata con massetto di cls. di cemento nel cortile e con piastrelloni di cemento nell'androne. Stato manutentivo: mediocre nel cortile e sufficiente nell'androne.

muri d'ambito del cortile: l'area che circonda il fabbricato sul retro e sui fianchi è chiusa dalla muratura in laterizio in comune coi fabbricati confinanti; il portone carraio posto sulla via N. Bixio è in legno massello a 2 ante. Stato manutentivo: sufficiente.

pavimentazione interna: è realizzata: con battuto di cemento. Stato manutentivo: sufficiente.

strutture: le strutture verticali sono realizzate con murature di mattoni di laterizio; le strutture orizzontali sono realizzate: con solai costituiti da travetti di acciaio e volterrane di laterizio e cemento. In corso di visita non sono emersi problemi di carattere strutturale. Stato manutentivo: sufficiente.

Le componenti impiantistiche risultano costituite da:

impianto elettrico: praticamente inesistente.

impianto idrico sanitario: il servizio igienico è servito da un impianto di erogazione di acqua fredda; l'acqua (potabile) è derivata da acquedotto comunale. Stato manutentivo: insufficiente.

fognatura: il servizio igienico è provvisto di impianto di scarico. L'impianto non è stato verificato funzionalmente.

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
deposito e servizio igienico	48,00	x	100 %	=	48,00
Totale:	48,00				48,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile considerato dalla presente stima è usato e di limitate dimensioni in relazione alla sua destinazione, risulta datato per caratteristiche costruttive e qualitative e in condizioni di manutenzione non completamente sufficienti; esso è stato realizzato prima degli anni 40" e sottoposto ad ampia manutenzione negli anni 1974 e 1975. Ha facile accesso dalla via Nino Bixio nei pressi della rocca Pallavicino Casati; la rocca costituisce un elemento di grande interesse storico-culturale per il paese e per l'intera comunità. L'immobile è, infine, vincolato da diritto d'usufrutto.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che l'immobile, nello stato attuale, abbia un valore di 350 €/mq. Considerata la superficie commerciale arrotondata di 48 mq, si calcola che il valore di piena proprietà dell'immobile sia di 16800,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per diritto di usufrutto in conformità al coefficiente 0,15 della tabella in vigore dal 01/01/2020 (decreto MEF del 12/12/2019).	-2.520,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di nuda proprietà):	€ 14.280,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.785,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello di "stima a corpo", attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni delle unità immobiliari e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU.

Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile che possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. In aggiunta, è stata applicata la detrazione conseguente al vincolo di usufrutto in capo all'immobile a favore di [REDACTED]

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Monticelli d'Ongina, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Monticelli.

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	deposito artigianale	48,00	0,00	14.280,00	1.785,00

	14.280,00 €	1.785,00 €
--	-------------	------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.485,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 148,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 0,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.336,00**

data 20/12/2020

il tecnico incaricato
ing. Roberto Skabic


