



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2017

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/06/2021

creata con Tribù Office 6

 ASTAlegale.net

INTEGRAZIONE CON SOSTITUZIONE DELLA SCHEDA DESCRITTIVA LOTTO 5

del 03/11/2022

TECNICO INCARICATO:

Paolo Vegezzi

CF: VGZPLA55R02G747D

con studio in PIACENZA (PC) Via S. Franca 60

telefono: 0523384545

fax: 0523043778

email: ing.vegezzi@gmail.com

PEC: paolo.vegezzi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

05 appartamento a PIACENZA Via Ricci Oddi 8, 2° Piano, della superficie commerciale di **87,50** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- Foglio 69 Particella 89 Sub. 8 (catasto fabbricati), Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita 413,17 Euro.
- Coerenze: L'unità confina: a nord con unità sub 5 degli stessi proprietari, passaggio e scala comuni; a sud con vuoto su area cortilizia comune. a ovest con vuoto sulla via Ricci Oddi; a est con vuoto su area cortilizia comune.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.250,00
Data della valutazione:	03/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data dei sopralluoghi, avvenuti il 5 febbraio 2021 e il 26 ottobre 2022, l'immobile risultava 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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/04/2014 a Piacenza ai nn. 487, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA [REDACTED], derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE numero 438 del 15/04/1994.

Importo ipoteca: € 6.197.482,75.

Importo capitale: € 4.290.705,71

ipoteca **giudiziale**, registrata il 01/04/1994, iscritta il 01/04/1994 a Piacenza ai nn. 438, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 6.197.482,75.

Importo capitale: € 4.290.705,71

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 09/06/2017 a Piacenza ai nn. 5393, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO, trascritto il 27/03/2019 a Piacenza ai nn. 2992, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9403

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████, in forza di atto di compravendita (fino al 12/07/2015), trascritto il 14/01/1992 a Piacenza ai nn. 655. Dante causa agli attuali proprietari ██████████ o soprariportati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

La richiesta presentata al Comune di Piacenza e il successivo accesso agli atti ha permesso di accertare l'assenza di pratiche edilizie riferibili agli immobili.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Durante il sopralluogo è emerso:

- che l'unità Sub 8 in esame, e l'unità confinate a nord Sub 5, in capo agli stessi proprietari, hanno in realtà un unico ingresso dal pianerottolo;
- che la parete di confine tra le due unità risulta aperta da due vani che mettono liberamente in comunicazione le due unità immobiliari, sopra riportate;
- che la porta di ingresso dell'unità limitrofa a quella in esame risulta chiusa da parete in cartongesso, non praticabile né accessibile. Pur non avendo reperito presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Piacenza gli elaborati riferibili all'immobile in esame e quindi non essendo in grado di riferire in merito alla eventuale regolarità o meno dello stato rilevato, ritengo, basandomi sulla visura della documentazione catastale disponibile e di quanto rilevato durante i sopralluoghi, che la situazione rilevata di due unità "accorpate" in un'unica unità, con unico accesso e tra loro comunicanti, configuri una situazione di irregolarità. Tale condizione può essere regolarizzata presentando una SCIA in sanatoria, probabilmente senza sanzione trattandosi di autodenuncia, che evidenzi i varchi realizzati a suo tempo presumibilmente senza titolo e segnali la realizzazione del ripristino della parete divisoria. La pratica dovrà essere presentata contestualmente con i proprietari dell'unità limitrofa, trattandosi del ripristino di una parete in comune. Per la regolarizzazione si possono prevedere i seguenti impegni di spesa:

• pratica edilizia: spese tecniche e diritti di segreteria:	€ 800,00
• taglio della pavimentazione e ripristino parete divisoria:	€ 1.800,00
• adeguamento impianti per rendere autonome le unità	<u>€ 1.800,00</u>
TOTALE	€ 4.400,00

di cui in capo al sub 5 (quota pari al 50%) € 2.200,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

In considerazione di quanto esposto al punto precedente, l'attuale mancata corrispondenza tra la distribuzione degli spazi interni rilevata e la planimetria catastale depositata, verrebbe meno a seguito del ripristino della parete divisoria e della presentazione della SCIA, volta a ripristinare la conformità edilizia dell'immobile. Tuttavia la planimetria catastale attualmente depositata riporta l'indicazione di cucina (K) in un locale in effetti destinato a lavanderia, mentre la predisposizione impiantistiche per la cucina si trovano nel locale limitrofo. Tale situazione può essere regolarizzata mediante la presentazione di una variazione catastale (DOCFA), per la quale si presume un costo per le spese tecniche e diritti pari a € 550,00.

BENI IN PIACENZA VIA RICCI ODDI 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO05

appartamento a PIACENZA Via Ricci Oddi 8, della superficie commerciale di **87,50** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 89 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro. Coerenze: L'unità confina: a nord con passaggio e scala comuni; a sud con vuoto su area cortilizia comune. a ovest con vuoto sulla via Ricci Oddi; a est con vuoto su area cortilizia comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona prossima al centro cittadino, delimitato dalle mura farnesiane, in un'area prettamente residenziale. Il traffico della via Ricci Oddi è di tipo locale, i parcheggi nella zona sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità ad uso di appartamento si trova al piano secondo di una palazzina ad uso di abitazioni. L'unità risulta accessibile dalla via Ricci Oddi attraverso corridoio e vano scala comuni. Il vano scala comune risulta essere in pessime condizioni, le murature risultano interessate da formazione di muffe e infiltrazioni. Risulta internamente essere costituito da soggiorno, cucina, camera e bagno. Sul lato sud è presente un balcone con struttura in calcestruzzo, pavimento in gres e parapetto in ferro. Al piano primo interrato, è presente uno spazio di servizio ad uso di cantina, accessibile da vano scala comune. Al piano primo interrato, è presente uno spazio di servizio ad uso di cantina, accessibile da vano scala comune, che costituisce parte integrante del bene in esame. Sul lato nord, è presente una parete con due varchi aperti che mettono in comunicazione l'unità in esame con l'unità Sub. 5 confinante.

Il riscaldamento è autonomo, con generatore di calore costituito da una caldaia del tipo a tiraggio naturale e sistema di distribuzione del calore costituito da termosifoni. Non risulta possibile appurare se i sistemi, visibilmente datati, risultino essere funzionanti né sono state rinvenute documentazioni che comprovino la regolare manutenzione degli stessi. Gli impianti elettrici e del gas metano sono visibilmente datati. Con riferimento a quanto esposto nel precedente paragrafo 8. relativo ai giudizi di conformità, si segnala che nell'appartamento limitrofo (Sub. 5) collegato a quello in oggetto, non si rileva la presenza di un generatore di calore né tantomeno la presenza di tubazioni di alimentazione gas in ingresso all'unità immobiliare e del relativo contatore. Allo stesso modo, non si rileva la presenza di quadri elettrici. L'unico quadro presente al piano si trova in prossimità dell'ingresso dell'appartamento oggetto di esecuzione. Nel vano predisposto al piano terreno sono presenti un numero di contatori inferiore a quello degli appartamenti individuati catastalmente. Tale situazione rilevata, lascia presumere che l'appartamento Sub. 5, collegato a quello oggetto di esecuzione, non sia impiantisticamente autonomo. Alla pratica edilizia in sanatoria dovrà seguire un accordo con i proprietari dell'immobile confinante per regolarizzare le utenze e le relative spese per gli interventi necessaria a rendere autonome le due unità, non esattamente quantificabili ma presumibilmente nell'ordine di € 1.800,00, di cui € 900,00 (quota pari al 50%) da ritenersi in capo al Sub. 5.

Le finiture sono datate e in stato di manutenzione modesto. I pavimenti sono in legno, le pareti sono intonacate e presentano nella parte bassa efflorescenze dovute a fenomeni di umidità di risalita. I serramenti sono in legno con vetro singolo protetti esternamente da chiusure oscuranti del tipo "a tapparella". I rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica. Lo stato manutentivo generale è modesto.

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
abitazione	77,00	x	100 %	=	77,00
balcone	8,00	x	30 %	=	2,40
cantina	27,00	x	30 %	=	8,10
Totale:	112,00				87,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto:

- . delle dimensioni dell'unità immobiliare;
- . dello stato manutentivo generale dell'unità, da ritenersi modesto;
- . dello stato manutentivo delle aree comuni, da ritenersi modesto.

A valere anche il particolare momento non favorevole del mercato immobiliare locale e nazionale che risente ancora della grave crisi finanziaria iniziata nel 2008 e che, dopo timidi segnali di ripresa, ha avuto, a partire dai primi mesi del 2020 una ulteriore frenata determinata dall'emergenza epidemiologica determinata dal COVID-19.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,50 x 800,00 = **70.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
05	appartamento	87,50	0,00	70.000,00	70.000,00
				70.000,00 €	70.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.250,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.250,00**