



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

37/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AREC NEPIX SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. Evelina Iaquinti

CUSTODE:

Avv. Ilaria Rossi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Federica Carpanini

CF:CRPFC77P43G535J

con studio in PONTE DELL'OLIO (PC) Loc. Caminata di Castione n.16/A

telefono: 0523557273

email: federica@amoabitare.it

PEC: federica.carpanini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTICELLI D'ONGINA Strada Motta 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione di fabbricato in corso di ristrutturazione, confinante con altra abitazione di differente proprietà già ristrutturata. Il fabbricato si trova nelle campagne di Monticelli d'Ongina, in Strada Motta n. 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 176 (catasto terreni), qualita/classe FABBRICATO RURALE, superficie 525, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 11/06/1992 (n. 916.1/1990) Annotazione di immobile: PENDENTE RICONOSCIMENTO DI RURALITA'- GEOMETRIA DA VERIFICARE
- foglio 31 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR CLASSE 2, superficie 198, reddito agrario 2,05 €, reddito dominicale 1,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO n. 916.1/1990 in atti dal in atti dal 11/06/1992

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.000,00
Data della valutazione:	29/12/2023

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/01/2008 a firma di Notaio Manfredo Ferrerio ai nn. 92860/13368 di repertorio, iscritta il 06/02/2008 a Piacenza ai nn. 2394/382, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 300.000,00 €.

Importo capitale: 200.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/12/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza ai nn. 3733 di repertorio, trascritta il 16/01/2017 a Piacenza ai nn. 341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 03/05/2023 a firma di UNEP C/O Tribunale di Padova ai nn. 1999 di repertorio, trascritta il 08/05/2023 a Piacenza ai nn. 6989/4902, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/2008), con atto stipulato il 31/01/2008 a firma di Notaio M. Ferrerio ai nn. 92859/13367 di repertorio,

trascritto il 06/02/2008 a Piacenza ai nn. 2393/1468

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/1990 fino al 31/01/2008), con atto stipulato il 16/06/1990 a firma di Notaio P.G. Bongiorno ai nn. 29030/10053 di repertorio, trascritto il 05/07/1990 a Piacenza ai nn. 6714/5019

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/1990 fino al 31/01/2008), con atto stipulato il 16/06/1990 a firma di Notaio P.G. Bongiorno ai nn. 29030/10053 di repertorio, trascritto il 05/07/1990 a Piacenza ai nn. 6714/5019

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. **159/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia, rilasciata il 17/09/1990

Licenza di Costruzione N. **61/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di completamento, rilasciata il 13/04/1991

Variante N. **209/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di completamento , rilasciata il 28/10/1993

Variante N. **76/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 29/11/1996

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE APPROVATO , in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale N. 14 del 17/07/2023 in vigore dal 02/08/2023, l'immobile ricade in zona Vedere CDU in allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è in corso di ristrutturazione in forza dei titoli edilizi indicati in perizia, ad oggi scaduti. . Lo stato di progetto indicato negli ultimi elaborati depositati presso il Comune di Monticelli d'Ongina non corrisponde allo stato dei luoghi. Il futuro acquirente dovrà presentare nuova pratica edilizia attraverso la quale completare le opere regolarizzando il progetto depositato e concludere l'iter autorizzativo con l'ottenimento del certificato di agibilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia SCIA per opere di completamento.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La Visura Catastale aggiornata presenta la dicitura: PER L'IMMOBILE SONO STATE AVVIATE LE PROCEDURE PREVISTE DALL'ART. 1, COMMA 277, DELLA LEGGE DEL 24 DICEMBRE 2007, N. 244. L'immobile infatti non risulta accatastato al Catasto Fabbricati, bensì al Catasto Terreni con destinazione di "Fabbricato Rurale". Ai sensi della Legge sopracitata esso è sottoposto all'obbligo di accatastamento al Catasto Fabbricati ed essendo scaduti i termini è oggetto di possibile sanzione amministrativa di importo variabile da € 1.032 a € 8.264. (normativa di riferimento: L. n. 244 del 4 dicembre 2007)

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

Costi di regolarizzazione:

- Eventuale sanzione a carico del proprietario: € 8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTICELLI D'ONGINA STRADA MOTTA 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTICELLI D'ONGINA Strada Motta 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione di fabbricato in corso di ristrutturazione, confinante con altra abitazione di differente proprietà già ristrutturata. Il fabbricato si trova nelle campagne di Monticelli d'Ongina, in Strada Motta n. 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 176 (catasto terreni), qualita/classe FABBRICATO RURALE, superficie 525, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 11/06/1992 (n. 916.1/1990) Annotazione di immobile: PENDENTE RICONOSCIMENTO DI RURALITA'- GEOMETRIA DA VERIFICARE
- foglio 31 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR CLASSE 2, superficie 198, reddito agrario 2,05 €, reddito dominicale 1,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO n. 916.1/1990 in atti dal in atti dal 11/06/1992

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1996.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare facente parte di complesso bifamiliare, composta da piano terra e piano primo. L'ingresso è indipendente, si accede all'ingresso dell'abitazione da giardino di proprietà esclusiva. Al piano terra si trovano ingresso, studio, cucina con ripostiglio, ampia zona soggiorno, bagno con disimpegno. Al centro della zona living, attorno ad un ampio camino, è posta una scala a

giorno che conduce ad un ballatoio su cui affacciano un bagno e tre camere da letto di cui una con ampio bagno privato.

La casa si trova allo stato di "rustico": presenta intonaco alle pareti, serramenti in alluminio con tendina integrata nella vetrocamera, tubazioni degli impianti idrotermosanitari e dell'impianto elettrico, quest'ultimo privo di cavi, sottofondo pronto per la posa dei pavimenti, la scala ed il ballatoio sono privi di parapetti. Per rendere abitabile l'abitazione occorrono i seguenti lavori: completamento impianto idraulico con posa generatore e corpi scaldanti, completamento impianto elettrico con passaggio cavi e interruttori, prese e luci, posa pavimenti, rivestimenti, tinteggiature e sanitari, posa camino, varie ed eventuali.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene corretto indicare come valore di stima l'importo di 158.000,00 €, considerate la metratura, la posizione, eventuali problematiche intrinseche legate ad aspetti costruttivi non del tutto manifesti ma ipotizzabili, le osservazioni di mercato, lo stato di fatto "al rustico" dell'immobile, che deve essere completato per essere abitabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	158.000,00
-----------------	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 158.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 158.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato utilizzato il procedimento di stima "sintetico comparativo", basato sul confronto tra i valori di riferimento di alcuni osservatori immobiliari, dei dati indicati nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate ed il trasposto economico determinato da una serie di parametri per identificare il valore reale dell'immobile come la posizione nel territorio, l'età del fabbricato, la qualità intrinseca dell'immobile, la presenza di vincoli artistici ed architettonici, la presenza di vincoli locativi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monticelli D'Ongina, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Monticelli D'Ongina

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	158.000,00	158.000,00
				158.000,00 €	158.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.000,00**

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: **€. 150.000,00**

data 29/12/2023

il tecnico incaricato
Arch. Federica Carpanini