TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

129/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Evelina Iaquinti

CUSTODE:

Istituto vendite giudiziarie di Parma

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2023

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

arch. Monica Mazzari

CF:MZZMNC69R66C816I
con studio in RIVERGARO (PC) ancarano sotto
telefono: 0523951200
fax: 0523951200
email: studiomazzari@hotmail.it
PEC: monica.mazzari@postecert.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PIACENZA via A. Carini 13, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di stima è posto al piano secondo di una palazzina di tre appartamenti sovrapposti, oltre a cantine e sottotetto, sita nella prima periferia della città di Piacenza, in zona prevalentemente residenziale e ben servita dai servizi pubblici. L'edificio, risalente agli anni '60, si presenta piuttosto degradato sia esternamente che all'interno e denota assenza di interventi manutentivi nel tempo.

L'accesso pedonale avviene dall'antistante giardinetto condominiale che circonda l'intera proprietà e quello carrabile da passaggio laterale gravato da servitù di passaggio a favore del mappale 218 posto sul retro dell'immobile in oggetto, con rampa comune alle due proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 300.Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 157 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 123 mq, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Carini n. 13, piano: S-01-2-3
  graffato al fg 46 mapp 245 ente urbano del Catasto Terreni, che consiste in una piccola area scoperta ad uso esclusivo e adibita ad orto di mq 27

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**123,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 82.410,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 73.000,00**
Data della valutazione:	**31/10/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Alla data del sopralluogo e in seguito alle informazioni ottenute si precisa che l'immobile risulta occupato dalla [redacted] figlia dell'esecutata, e dai suoi due figli minori. L'esecutata risulta residente nell'immobile oggetto della procedura, ma da circa un anno non vi risiede.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 13/12/2006 a firma di notaio Ercolano Francesco ai nn. 15625/4162 di repertorio, iscritta il 11/01/2007 a Piacenza ai nn. 702/126, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 160000.
Importo capitale: 80000.
A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di Surroga del 18/11/2011 nn.15960/2277 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/12/2022 a firma di Tribunale Civile di Piacenza ai nn. 2942 di repertorio, trascritta il 09/01/2023 a Piacenza ai nn. 255/175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobili.
Si precisa che nel compendio pignorato deve considerarsi compresa la relativa quota di comproprietà pari ad 1/3 sugli enti, spazi ed impianti condominiali comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e s.s. del Codice Civile così come precisati nell'atto del Notaio Dott. Luigi Giancani di Piacenza in data 14.06.1975 Rep. 6936 trascritto a Piacenza (PC) in data 09.07.1975 ai nn. 4305/3643;

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**

Ulteriori avvertenze:
La [redacted] dichiara che non è stato nominato un amministratore di condominio.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/2006), con atto stipulato il 13/12/2006 a firma di notaio Francesco Ercolano ai nn. 15624/4161 di repertorio, trascritto il 11/01/2007 a Piacenza ai nn. 701/508.
Con il suddetto atto veniva acquistata dalla [redacted] la quota di 1/1 di nuda proprietà ed i [redacted] Usufrutto con diritto di accrescimento spettante ai coniugi [redacted] consolidatosi a favore di Passerini Rita alla morte dei predetti avvenuta rispettivamente in data 09.07.2007 e 16.09.2019

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/06/1975 fino al 13/12/2006), con atto stipulato il 14/06/1975 a firma di notaio Luigi Giancani ai nn. 6936 di repertorio, trascritto il 09/07/1975 a Piacenza ai nn. 4305/3643.
Con il suddetto atto la [redacted] dell'intero stabile di cui l'immobile oggetto di pignoramento ne è porzione. In seguito [redacted] edeva la sua quota di spettanza dell'intero stabile di cui l'immobile in oggetto ne è porzione ai fratelli [redacted] i quali, procedevano alla divisione dell'intero compendio immobiliare , divisione nella quale l'immobile in oggetto del pignoramento de quo veniva assegnato a favore del [redacted] con successivo ricongiungimento di usufrutto a favore dello stesso in seguito al decesso di [redacted] avvenuto il 23.06.2002

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 286**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione, presentata il 13/04/1963, rilasciata il 22/04/1963 con il n. 3583 di protocollo, agibilità del 30/11/1964 con il n. 248 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, in forza di delibera Variante approvata con Deliberazione di Consig lio Comu na le n . 52 del 1 1 . 1 1 . 2019, l'immobile ricade in zona CITTA' CONSOLIDATA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tessuto a bassa densità - art. 75

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come evidenziato nella relazione preliminare a cura dell'Avv. Matteo Bozzini: " i dati identificativi catastali non corrispondono a quelli rilevati nell'atto di pignoramento in quanto il pignoramento

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

stesso, pur contenendo la descrizione dell'area scoperta in uso esclusivo destinata ad orto, non riporta i dati catastali della stessa, individuata al Catasto Terreni foglio 46, mappale 245, ente urbano, non rinvenibili neppure nella nota di trascrizione del pignoramento medesimo". Tuttavia, come riportato in visura al catasto Fabbricati, il mappale 157 risulta graffato al mappale 245. La graffa è un segno utilizzato in ambito catastale per collegare una superficie edificata con una scoperta ed indica che sulla superficie edificata e sulla superficie scoperta, che di fatto costituiscono una sola particella catastale con un solo numero, insiste lo stesso diritto reale. Pertanto, a parere della scrivente, non si ritiene necessario estendere il pignoramento all'area distinta al mapp. 245, peraltro poco influente ai fini del valore del bene.

Inoltre, si precisa che, nel compendio pignorato, deve considerarsi compresa la relativa quota di comproprietà pari a 1/3 sugli enti, spazi ed impianti condominiali comuni tali ritenuti ai sensi di legge e come precisati nell'atto a Ministero Notaio Dott. Luigi Giancani di Piacenza in data 14/06/1975 Rep. 6936 trascritto a Piacenza (PC) in data 09.07.1975 ai nn. 4305/3643, compreso il vano autorimessa indiviso distinto al foglio 46, mappale 157, sub. 4.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PIACENZA VIA A. CARINI 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIACENZA via A. Carini 13, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di stima è posto al piano secondo di una palazzina di tre appartamenti sovrapposti, oltre a cantine e sottotetto, sita nella prima periferia della città di Piacenza, in zona prevalentemente residenziale e ben servita dai servizi pubblici. L'edificio, risalente agli anni '60, si presenta piuttosto degradato sia esternamente che all'interno e denota assenza di interventi manutentivi nel tempo.

L'accesso pedonale avviene dall'antistante giardinetto condominiale che circonda l'intera proprietà e quello carrabile da passaggio laterale gravato da servitù di passaggio a favore del mappale 218 posto sul retro dell'immobile in oggetto, con rampa comune alle due proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 300.Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 157 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 123 mq, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Carini n. 13, piano: S-01-2-3
  graffato al fg 46 mapp 245 ente urbano del Catasto Terreni, che consiste in una piccola area scoperta ad uso esclusivo e adibita ad orto di mq 27

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media
centro sportivo	nella media

COLLEGAMENTI

autobus	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si configura come quadrilocale, con un vano adibito a soggiorno, una cucina, tre camere da letto ed un bagno, oltre a disimpegni e balcone.
Le finiture interne sono: pavimenti e rivestimenti in ceramica e marmette, doppi serramenti in legno internamente, dotati di vetrocamera e avvolgibili, e in alluminio esternamente, portoncino di ingresso blindato.

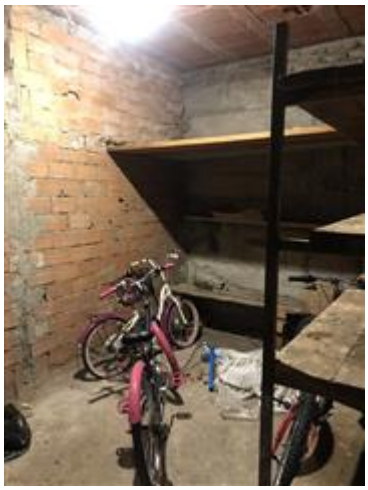
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'impianto di riscaldamento è autonomo, a termosifoni con caldaia posta nel vano cucina.
Il tutto si presenta in scarso stato di conservazione, con finiture ed impianti risalenti all'epoca di costruzione che necessitano di manutenzione/sostituzione ed adeguamento alle normative vigenti.
Al piano seminterrato è presente una cantina di pertinenza di circa mq 9, realizzata con blocchi non intonacati, pavimento in cemento e porta d'ingresso in lamiera, inoltre risulta di pertinenza anche il vano sottoscala dello stesso piano.

Al piano terzo è presente un sottotetto non abitabile e indiviso di cui una porzione individuata catastalmente e di circa mq 17, risulta di pertinenza dell'appartamento in questione.

Una porzione dell'area scoperta di pertinenza del fabbricato, individuata al mapp. 245 e con una consistenza di mq 27, adibita ad orto, risulta di uso esclusivo dell'appartamento in oggetto, come da risultanze catastali e da atto di acquisto del 2007.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

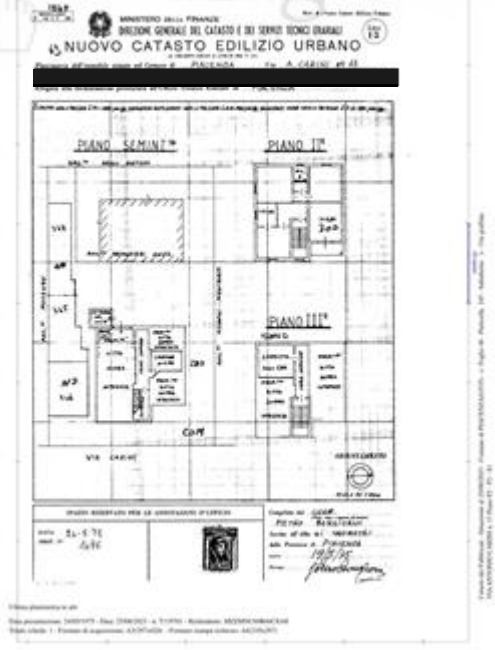


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento e pertinenze	123,00	x	100 %	=	123,00
Totale:	**123,00**				**123,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A titolo di riferimento si sono ricercate le recenti quotazioni di mercato pubblicate dalle più accreditate fonti di rilevazione prezzi degli immobili. In particolare, si è fatto riferimento alle rilevazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; alle rilevazioni del Borsino Immobiliare (quotazioni on-line), oltre alle quotazioni riscontrate presso gli operatori immobiliari relative alla zona in oggetto e all'anno corrente.
Considerando in particolare che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico ubicate nel comune di Piacenza, in zona periferica Veggioletta/Sant'Antonio/Borgotrebbia e in stato conservativo normale indica un valore di mercato minimo pari a 700,00 €/mq; che il Borsino Immobiliare per la stessa zona in relazione ad abitazioni in stabili di seconda fascia, indica un valore di mercato minimo pari a 640,00 €/mq, mentre il valore medio degli immobili di zona, con analoghe caratteristiche è pari a 670,00 €/mq, per la stima del bene in oggetto si ritiene congruo adottare un valore unitario pari a 670,00 €/m.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	123,00	x	670,00	=	**82.410,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 82.410,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 82.410,00**

AstaLegale.net

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è adottato un criterio di stima di tipo sintetico-comparativo con i prezzi praticati nel mercato immobiliare, con riferimento all'ubicazione, allo stato di conservazione, alla vetustà e alle caratteristiche tipologiche del bene.
Il valore di mercato è dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario assunto a riferimento è stato ottenuto confrontando le recenti quotazioni di mercato pubblicate dalle più accreditate fonti di rilevazione prezzi degli immobili. In particolare, si è fatto riferimento alle rilevazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; alle rilevazioni del Borsino Immobiliare (quotazioni on-line), oltre alle quotazioni riscontrate presso gli operatori immobiliari relative alla zona in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Piacenza, agenzie: agenzie on line, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate - Borsino Immobiliare (on line)

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;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	123,00	0,00	82.410,00	82.410,00
				82.410,00 €	**82.410,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.410,00**

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: **€. 8.241,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 338,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 831,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.000,00**

data 31/10/2023

il tecnico incaricato
arch. Monica Mazzari

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009