



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

102/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI

CUSTODE:

ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Tiziana Lange Consiglio

CF: LNGTZN65C49G535Q

con studio in PIACENZA (PC) via Nuvolone 99

telefono: 05231730455

email: langetiziana@libero.it

PEC: tiziana.langeconsiglio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BORGONOVO VAL TIDONE via De Gasperi 1/3 e via Nino Bixio n.29, della superficie commerciale di **154,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una casa indipendente su due livelli in centro paese, ristrutturata, composta al piano terra da ingresso, soggiorno con cucina a vista, un disimpegno porta alla lavanderia, un piccolo cortile interno, e all'autorimessa. Dal soggiorno con una scala interna si sale al primo piano dove troviamo con una camera matrimoniale e il bagno , una seconda camera presenta un soppalco mansardato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 896 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: Via San Cristoforo 44, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord via San Cristoforo , ad est ragioni mapp.251 , a sud ragioni mapp. 471 ad ovest mappali 896 sub. 4 e mapp. 247

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 896 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 8,63 Euro, indirizzo catastale: via salice snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord ragioni mapp. 247, ad est ragioni mapp. 896 , a sud ragioni mapp. 471 ad ovest via Salice

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	154,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.573,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.000,00
Data della valutazione:	15/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, iscritta il 01/02/2010 a Piacenza ai nn. 1451/202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 270000,00.

Importo capitale: 13500,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 01/12/2016 a Piacenza ai nn. 15004/2072, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 30000,00.

Importo capitale: 15358,10

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 14/12/2016 a Piacenza ai nn. 15534/2153, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 30000,00.

Importo capitale: 15625,43

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 08/11/2022 a Piacenza ai nn. 16615/12192, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento di immobili

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 24/05/1995), trascritto il 08/06/1995 a Piacenza ai nn. 6122/4837

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/1984 fino al 24/05/1995), trascritto il 20/03/1984 a Piacenza ai nn. 2767/2381

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **58/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, presentata il 23/06/1998 con il n. 58/98 di protocollo.

Richiesta di conformità con presentazione della Scheda tecnica descrittiva del 25/02/2010 prot. 2293

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 BORGONOVO VAL TIDONE VIA DE GASPERI 1/3 E VIA NINO BIXIO N.29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BORGONOVO VAL TIDONE via De Gasperi 1/3 e via Nino Bixio n.29, della superficie commerciale di **154,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di una casa indipendente su due livelli in centro paese, ristrutturata, composta al piano terra da ingresso, soggiorno con cucina a vista, un disimpegno porta alla lavanderia, un piccolo cortile interno, e all'autorimessa. Dal soggiorno con una scala interna si sale al primo piano dove troviamo con una camera matrimoniale e il bagno , una seconda camera presenta un soppalco mansardato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 896 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: Via San Cristoforo 44, piano: T-1-2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: a nord via San Cristoforo , ad est ragioni mapp.251 , a sud ragioni mapp. 471 ad ovest mappali 896 sub. 4 e mapp. 247

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



FACCIATA VIA SAAN CRISTOFORO



FACCIATA CORTILE INTERNO



FACCIATA CORTILE INTERNO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista aerea Borgonovo Val Tidone



via San Cristoforo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



VISTA ZONA CUCINA



VISTA ZONA GIORNO





BAGNO / LAVANDERIA PIANO TERRA



CAMERA MATRIMONIALE PRIMO PIANO



CAMERA SINGOLA CON SOPPALCO



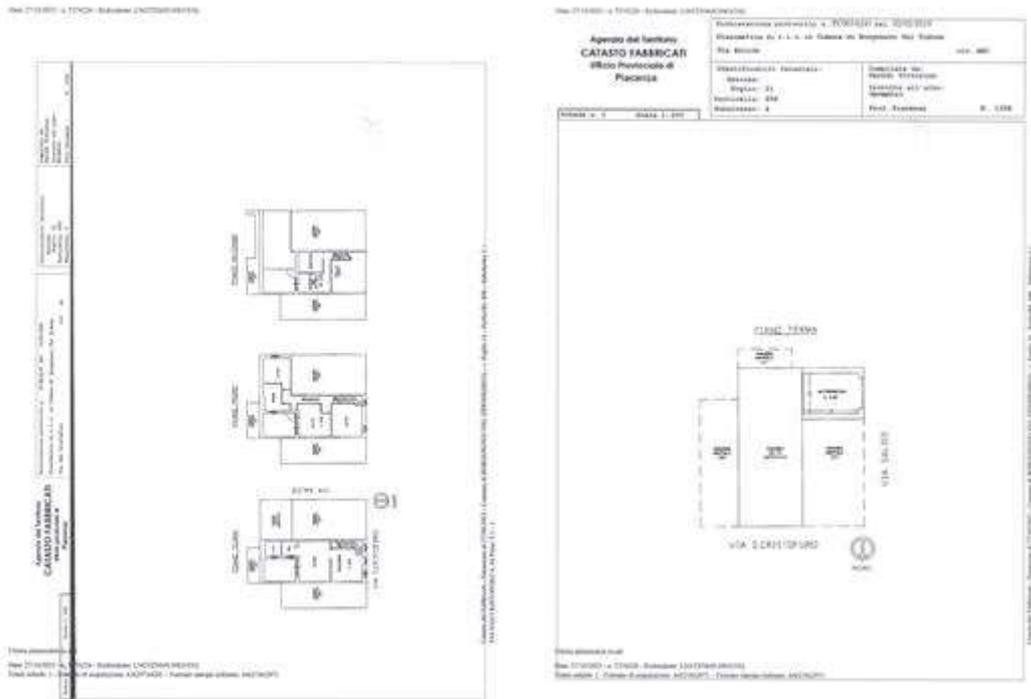
BAGNO PIANO PRIMO

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
appartamento	154,00	x	100 %	=	154,00
Totale:	154,00				154,00



PLANIMETRIA CATASTALE appartamento mapp. 896 sub. 3 PLANIMETRIA CATASTALE autorimessa mapp. 896 sub. 4

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 896 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 8,63 Euro, indirizzo catastale: via salice snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord ragioni mapp. 247, ad est ragioni mapp. 896 , a sud ragioni mapp. 471 ad ovest via Salice

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	22,00	x	50 %	=	11,00
Totale:	22,00				11,00



VISTA ESTERNA AUTORIMESSA DA VIA SALICE



VISTA INTERNA AUTORIMESSA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2023

Fonte di informazione: sito web immobiliare.it

Descrizione: casa indipendente in zona centro composta da ingresso in disimpegno, soggiorno, cucina abitabile con accesso a cantina a volte in mattoni e pietra, due camere (una matrimoniale e una

singola/studio) e bagno.

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 80.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2023

Fonte di informazione: sito web immobiliare.it

Descrizione: L'appartamento è così composto: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto ampie con parquet di cui una con balcone, bagno. Completa la proprietà la cantina posta al piano seminterrato dell'edificio.

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 88.000,00 pari a 988,76 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 70.400,00 pari a 791,01 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2023

Fonte di informazione: sito web immobiliare.it

Descrizione: casa indipendente in centro paese, ristrutturata, composta internamente da ingresso, soggiorno con cucina a vista, al piano inferiore taverna, dal soggiorno si sale al primo piano con una camera matrimoniale e il bagno e al secondo piano un'altra camera

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima utilizzata si basa sul procedimento di market comparison approach (MCA), attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. Nel comune di Borgonovo Val Tidone si è eseguita una rilevazione di beni comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, con l'applicazione della metodologia del confronto (Market Comparison Approach), attraverso la ricerca di offerte di mercato recenti sono stati individuati tre comparabili nella zona centrale del paese. Per colmare il divario tra i prezzi richiesti e i prezzi effettivi di compravendita si è applicato un decremento pari 20% sulle offerte di vendita reperite nel sito immobiliare www.immobiliare.it. Pertanto dai dati rilevati si è ricavato un valore di mercato pari a Euro 123.573,33 con una divergenza pari a 6,31 % accettabile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	80.000,00	70.400,00	72.000,00
Consistenza	165,00	100,00	89,00	100,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	988,76	900,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	720,00	720,00	720,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		80.000,00	70.400,00	72.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		46.800,00	54.720,00	46.800,00
Prezzo corretto		126.800,00	125.120,00	118.800,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **123.573,33**
 Divergenza: 6,31% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 154,00 x 748,93 = **115.335,11**
 Valore superficie accessori: 11,00 x 748,93 = **8.238,22**
123.573,33

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 123.573,33**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 123.573,33**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima utilizzata si basa sul procedimento di market comparison approach (MCA), attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio tecnico di Borgonovo Val Tidone, agenzie: Piacenza

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	154,00	11,00	123.573,33	123.573,33
				123.573,33 €	123.573,33 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Nel caso di cui trattasi l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì l'intera piena proprietà dell'immobile pignorato in capo al debitore esecutato. Pertanto il parere non è necessario.

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: **€. 123.573,33**

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: **€. 12.357,33**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.211,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 5,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.000,00**

data 15/11/2023

il tecnico incaricato
Tiziana Lange Consiglio