



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

245/2015

DEBITORE:

GIUDICE:

dott. Antonino Fazio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

monica mazzari

CF: MZZMNC69R66C816I

con studio in RIVERGARO (PC) anciano sotto

telefono: 0523951200

fax: 0523951200

email: studiomazzari@hotmail.it

PEC: monica.mazzari@postecert.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 245/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a BORGONOVO VAL TIDONE Loc. Maiolo 178, della superficie commerciale di **192,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà L'edificio si trova in loc. Maiolo, frazione del comune di Borgonovo, in zona collinare. Trattasi di un rustico in mattoni e pietra costruito in epoca ante '67, adibito ad abitazione, ma al momento in condizioni di completo abbandono, con porzioni pericolanti che non hanno consentito l'accesso all'interno. E' stata fatta una valutazione dall'esterno dal lato strada in quanto il lato posteriore non è praticabile per la presenza di vegetazione troppo fitta. Si articola su tre livelli, libero su tre lati, con il lato ovest adiacente ad altro fabbricato ed insiste su di un lotto adibito a giardino di pertinenza. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 293 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 218,72 Euro, indirizzo catastale: località Maiolo, piano: T-1-2, intestato a

Coerenze: a sud con strada comunale, a ovest con mapp. 76, a nord e a est con mapp. 249

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	192,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.040,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 56.535,00
Data della valutazione:	22/12/2016

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/07/2009 a firma di Notaio Luigi Giancani ai nn. 75024/19864 di repertorio, iscritta il 22/07/2009 a Piacenza ai nn. 11500/2092, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Creta - Credito Cooperativo Piacentino - Societa' Cooperativa, contro derivante da mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 130000.

Importo capitale: 65000

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 08/07/2014 a firma di Equitalia nord spa Milano ai nn. 5156/6814 di repertorio, registrata il 10/07/2014 a Piacenza ai nn. 6695/960, a favore di equitalia Nord S.p.a. Milano, contro , derivante da ipoteca esattoriale.

Importo ipoteca: 83520,44.

Importo capitale: 41760,22

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 30/11/2015 a Piacenza ai nn. 4167, trascritta il 22/12/2015 a Piacenza ai nn. 14967/11759, a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo - Societa' Cooperativa, contro

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:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/2009), con atto stipulato il 16/07/2009 a firma di Notaio Luigi Giancani ai nn. 75023/19863 di repertorio, trascritto il 22/07/2009 a Piacenza ai nn. 11499/7450, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 02/07/1973 fino al 24/05/1974), trascritto il 02/07/1973 a Piacenza ai nn. 5715/4846, in forza di denuncia di successione

per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 24/05/1974 fino al 22/07/2009), con atto stipulato il 22/05/1974 a firma di notaio Fermi Pietro ai nn. 66974 di repertorio, registrato il 14/06/1974 a Piacenza ai nn. 2844, trascritto il 22/06/1974 a Piacenza ai nn. 4913/4220, in forza di atto di divisione

per la quota di 1/3, in forza di usufrutto (dal 31/03/1981 fino al 22/07/2009), in forza di usufrutto.

Ricongiungimento alla nuda proprietà in morte di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile risulta essere stato costruito in data anteriore al 1/09/1967 e non sussistono presso gli uffici comunali pratiche edilizie successive.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona zona Produttiva agricola comparto vitivivino. Norme tecniche di attuazione ed indici: RUE art. 63 sistema della collina PSC art. 18

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il giudizio di conformità non può essere espresso in quanto l'immobile risulta in condizioni di forte degrado e non essendo stato possibile il sopralluogo anche all'interno non è possibile valutare la conformità edilizia, catastale e degli impianti.

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 LOC. MAIOLO 178

RUSTICO

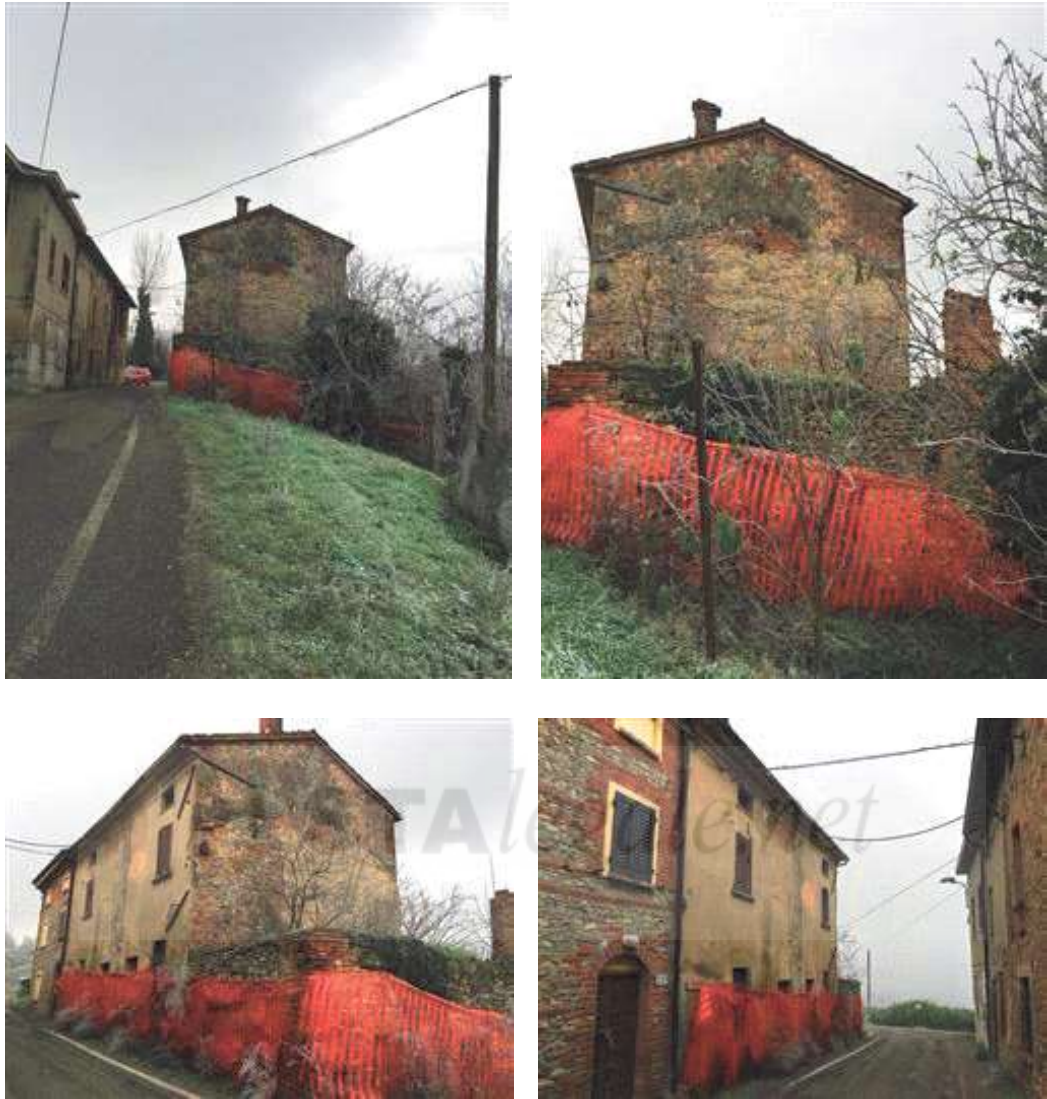
DI CUI AL PUNTO A

rustico a BORGONOVO VAL TIDONE Loc. Maiolo 178, della superficie commerciale di **192,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (L'edificio si trova in loc. Maiolo, frazione del comune di Borgonovo, in zona collinare. Trattasi di un rustico in mattoni e pietra costruito in epoca ante '67, adibito ad abitazione, ma al momento in condizioni di completo abbandono, con porzioni pericolanti che non hanno consentito l'accesso all'interno. E' stata fatta una valutazione dall'esterno dal lato strada in quanto il lato posteriore non è praticabile per la presenza di vegetazione troppo fitta. Si articola su tre livelli, libero su tre lati, con il lato ovest adiacente ad altro fabbricato ed insiste su di un lotto adibito a giardino di pertinenza. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 293 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 218,72 Euro, indirizzo catastale: località Maiolo, piano: T-1-2, intestato a

Coerenze: a sud con strada comunale, a ovest con mapp. 76, a nord e a est con mapp. 249

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Piacenza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	pessimo	
servizi:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

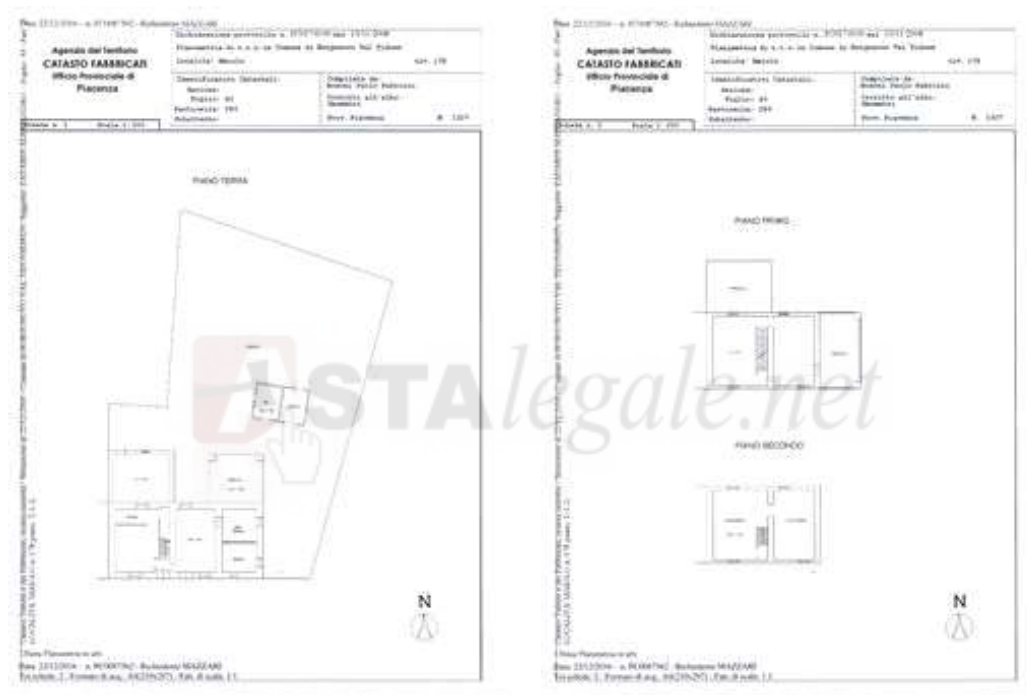
Non è stato possibile valutare le finiture interne dell'immobile in quanto pericolante.

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
superficie catastale dichiarata escluse aree scoperte	192,00	x	100 %	=	192,00
Totale:	192,00				192,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 21/12/2016

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Rustico vicinanze borgonovo di 216 mq con terreno circostante di 600 mq

Superfici principali e secondarie: 216

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 509,26 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 21/12/2016

Fonte di informazione: trovocasa.net

Descrizione: rustico in sasso da ristrutturare su due livelli di 150 mq e giardino di proprietà di 1000 mq

Indirizzo: Bilegno

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 233,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare Piacenza e Provincia

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 500,00 pari a 500,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 192,00 x 370,00 = **71.040,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.040,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.040,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello per comparazione con immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, ovvero rustici da ristrutturare, posti in località limitrofe.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Borgonovo Val Tidone

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	rustico	192,00	0,00	71.040,00	71.040,00
				71.040,00 €	71.040,00 €

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: **€. 71.040,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20 %** 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: **€. 14.208,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 297,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.535,00**

data 22/12/2016

il tecnico incaricato
monica mazzari