



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

110/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Stefano Aldo Tiberti

CUSTODE:

Dott.ssa Eloisa Alessandra Luini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Alessandro Gallupi

CF:GLLLSN68T31G535L
con studio in PIACENZA (PC) via 4 novembre n°158
telefono: 3355221453
email: architetto.galluppi@gmail.com
PEC: alessandro.galluppi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASTEL SAN GIOVANNI Via Damiano Chiesa 1/b, della superficie commerciale di **116,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto è situata al piano primo di un condominio di medie dimensioni in Via Damiano Chiesa, in zona periferica del Comune di Castel San Giovanni non lontano dal centro del paese, in zona Ospedale.

Il fabbricato, edificato nel 1982 si presenta in buono stato di conservazione con caratteristiche architettoniche tipiche del periodo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-s1, scala B, ha un'altezza interna di 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 79 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA DAMIANO CHIESA n. 1/B, piano: 1-s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/07/2021 Pratica n. PC0022442 in atti dal 01/07/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6674.1/2021)
La particella 79 risulta graffata alla particella 1345

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.670,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.000,00
Data della valutazione:	12/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 31/08/2017, con scadenza il 01/09/2025, registrato il 04/09/2017 a Piacenza ai nn. 007700 - T3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.200 euro annui.

L'unità immobiliare (Sub 15) è concessa in affitto con contratto registrato che comprende anche un autorimessa (Sub 64), il pignoramento però interessa esclusivamente l'appartamento. Questo perito ritiene corretto indicare, secondo quanto riportato dal sito web OMI - Agenzia delle

entrate (ove sono indicati dei valori di riferimento anche per la locazione degli immobili), che i 350 Euro/mese contrattuali sono così imputabili: Euro 325/mese per l'appartamento (2,8 euro al mq x 116,60 = 326,48 euro, da arrotondare a 25,00) ed Euro 25/mese sono imputabili all'affitto del box (2,00 euro al mq x 13 = 26 Euro da arrotondare a 25,00).

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 08/09/2011 a firma di Dott. Mario Onorato ai nn. 80.967/11.218 di repertorio, registrata il 09/09/2011 a Piacenza ai nn. 8041 1T, iscritta il 23/09/2011 a Piacenza ai nn. 13621/2405, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1125000.

Importo capitale: 750000.

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/10/2022 a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Piacenza ai nn. 2430c di repertorio, trascritta il 22/11/2022 a Piacenza ai nn. 17409/12783, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento 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:	€. 400,00
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 27/11/1982), con atto stipulato il 27/11/1982 a firma di Dott. Viscardo Tagliaferro ai nn. 85660/20511 di repertorio, trascritto il 17/12/1982 a Piacenza ai nn. 11238/9077

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI VIA DAMIANO CHIESA 1/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTEL SAN GIOVANNI Via Damiano Chiesa 1/b, della superficie commerciale di **116,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto è situata al piano primo di un condominio di medie dimensioni in Via Damiano Chiesa, in zona periferica del Comune di Castel San Giovanni non lontano dal centro del paese, in zona Ospedale.

Il fabbricato, edificato nel 1982 si presenta in buono stato di conservazione con caratteristiche architettoniche tipiche del periodo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-s1, scala B, ha un'altezza interna di 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 79 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA DAMIANO CHIESA n. 1/B, piano: 1-s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/07/2021 Pratica n. PC0022442 in atti dal 01/07/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6674.1/2021)
La particella 79 risulta graffata alla particella 1345

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



Foto aerea con indicazione del condomino



Il condominio con l'unità indicata



Il condominio con l'unità indicata



L'ingresso da Via Damiano Chiesa



L'accesso dal vano scala comune all'unità



Il piano seminterrato con l'indicazione della cantina pertinenziale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Braghieri Albesani.

SERVIZI

- ospedale
- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- parco giochi
- scuola elementare
- stadio
- scuola media superiore



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 70 km
 autobus distante 600 m
 autostrada distante 5 km.
 ferrovia distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

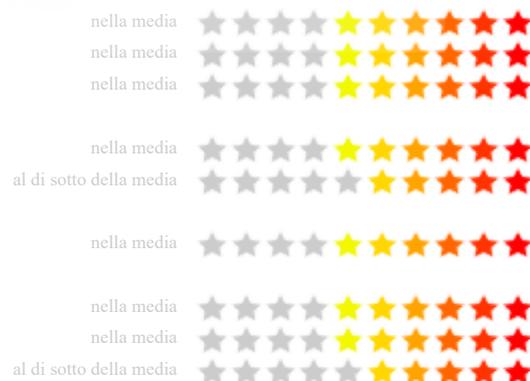
Dal vano scala comune si accede all'unità immobiliare, attraverso una porta blindata direttamente nella zona giorno in un ampio salone, sulla sinistra si trova il terrazzo di buone dimensioni, mentre proseguendo si accede alla zona pranzo sul cui lato sinistro una porta conduce alla cucina ove è alloggiata la caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento.

Tornando verso la porta d'ingresso una porta conduce alla zona notte ove un corridoietto ad elle disimpegna le due camere da letto, una dotata di balcone, entrambe di ampia metratura.

Tra le due stanze è situato l'unico servizio igienico, ove sono comodamente collocati, il Wc ed il bidet, il lavello, un box doccia in cristallo e la lavatrice.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in metallo
infissi esterni: ad ante realizzati in legno
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco
pavimentazione esterna: realizzata in pietra
portone di ingresso: ad ante realizzato in alluminio e vetro
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc
scale: con rivestimento in marmo
pavimentazione interna: realizzata in ceramica
infissi interni: porte realizzati in legno e vetro



Delle Strutture:

balconi: costruiti in cls armato
solai: laterocemento
strutture verticali: costruite in travi e pilastri



Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio





Il soggiorno-pranzo



La cucina



La camera con balcone



Il Bagno



L'altra camera



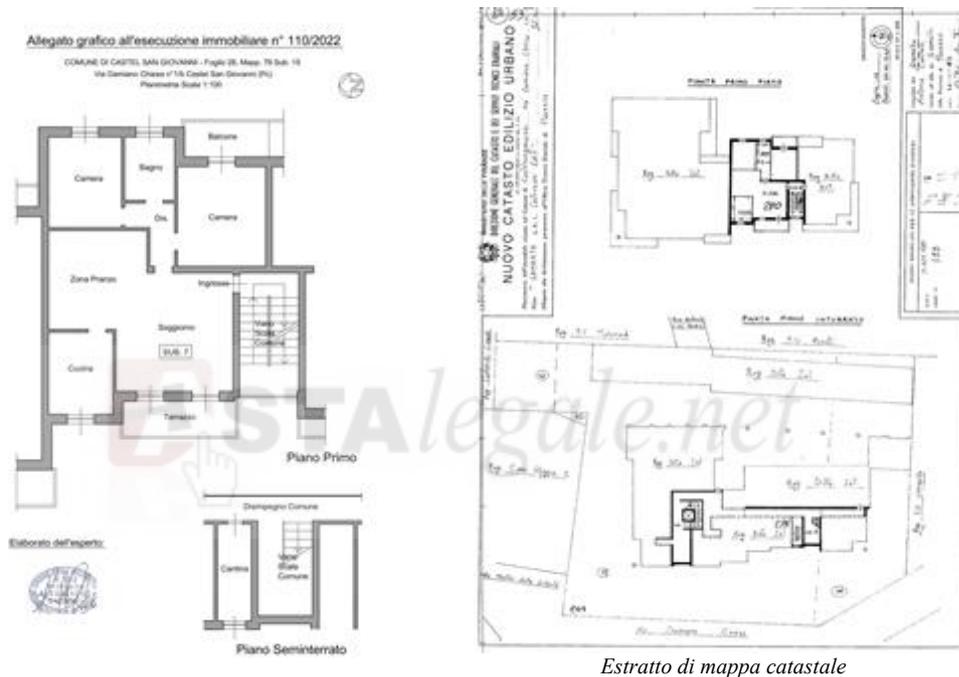
Il Terrazzo della zona giorno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	108,00	x	100 %	=	108,00
terrazzi-balconi	13,40	x	50 %	=	6,70
cantina	6,40	x	25 %	=	1,60
Totale:	127,80				116,30



Rilievo del Perito

Estratto di mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: sito web casa.it

Descrizione: Quadrilocale in Vendita in Via Cesare Battisti a Castel San Giovanni - Appartamento in buonissimo stato, vicinissimo al plesso scolastico, luminosissimo, con ingresso-soggiorno, tinello, cuocivivande, disimpegno, ripostiglio, due camere letto matrimo

Indirizzo: Via Cesare Battisti

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: sito web idealista.it - Asta Giudiziaria

Descrizione: Piena proprietà appartamento posto al piano 3° (quarto fuori terra) composto da ingresso corridoio, soggiorno, cucina, due stanze, bagno e due balconi e con annesso locale ad uso cantina posto al piano terra facenti parte di complesso condominiale.

Indirizzo: via Emilia Piacentina, 26 - 3° Piano - No ascensore

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 18

Prezzo: 71.400,00 pari a 605,08 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Sito Web Idealista.it

Descrizione: Quadrilocale in vendita a Complesso residenziale 1 - in casa indipendente di sole due unità abitative, vendesi appartamento posto al piano primo ed ultimo, attualmente in corso di ristrutturazione. Già tracciati e posate le tubature degli impianti

Indirizzo: Zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 785,71 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Sito Web Idealista.it

Descrizione: Trilocale in ottimo stato, in stabile di quattro unità. Zona residenziale molto tranquilla e non ha spese condominiali. Secondo e ultimo piano, composto da ingresso su soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto e bagno.

Indirizzo: Via Respighi, 5

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 1.031,25 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Sito Web Idealista.it

Descrizione: appartamento in buone condizioni, posto al primo piano e composto da: ingresso, soggiorno/sala da pranzo, cucinotto, disimpegno, due camere, bagno con doccia, balcone, cantina, garage e posto auto. Doppi vetri, climatizzatore, riscald. autonomo.

Indirizzo: N.D.

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 969,39 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Sito Web Idealista.it

Descrizione: Trilocale di 75 mq circa posto al piano primo servito da ascensore. Composto da: ingresso in soggiorno con affaccio su balcone, cucina, due camere da letto matrimoniali con parquet e bagno (ristrutturato 2020). Risc Autonomo e Condizionamento

Indirizzo: Via Oberdan

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.062,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come principale riferimento si è considerato il valore indicato per fabbricati con caratteristiche simili dall'osservatorio del mercato immobiliare consultabile sul sito web dell'Agenzia delle Entrate. La fascia/zona considerata è "Periferica/Viale 2 Giugno, Vie: Illica, San Bernardino, Leonardo, Mazzocchi" riferito al Comune di Castel San Giovanni, la categoria in cui ricade l'immobile è "Abitazioni Civili" in "Normale" stato di conservazione da cui deriva un valore variabile dagli 850 ai 1.150 Euro x mq.

Considerando poi le caratteristiche del bene in oggetto e paragonato il valore ottenuto con i valori di offerta e vendita di immobili con caratteristiche e parametri simili si è ricavato quello che può considerarsi un "più probabile valore di mercato" quantificabile da questo perito in 1.000,00 Euro x mq.

Nella valutazione hanno inciso, la buona esposizione dell'immobile, il fatto che nonostante il condomino sia del 1982 lo stato di conservazione generale può considerarsi quasi buono mentre l'unità oggetto di valutazione si presenta ben conservato, la presenza di un'ampia area verde condominiale antistante, la posizione periferica ma non lontana dal centro paese e molto tranquilla, la presenza di un ampio terrazzo molto vivibile a servizio della zona giorno ed un balcone sul retro.

Il recente rinnovo del contratto di locazione con scadenza settembre 2025 comporta un deprezzamento quantificabile in misura del 10% oltre ad un ulteriore deprezzamento del 10%, come indicati nell'atto dell'incarico, per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	116,30	x	1.000,00	=	116.300,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 116.300,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 116.300,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Castel San Giovanni, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

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	116,30	0,00	116.300,00	116.300,00
				116.300,00 €	116.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità in oggetto non è divisibile in quote

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 11.630,00**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: **€. 104.670,00****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: **€. 10.467,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Riduzione per arrotondamento: **€. 203,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.000,00**

data 12/09/2023

il tecnico incaricato
Arch. Alessandro Galluppi