



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

71/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Giudice Evelina Iaquinti

CUSTODE:

Barbieri Paolo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Paola Mutti

CF:MTTPLA63B49G535S

con studio in PIACENZA (PC) Via Borghetto,70

telefono: 0523755522

email: paolamutti.pc@libero.it

PEC: paola.mutti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Edificio in corso di ristrutturazione a PIACENZA Via X Giugno 110-112-114 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato in corso di ristrutturazione edilizia sito a Piacenza in via X Giugno n. 110-112-114, disposto su 4 livelli, di cui uno interrato e tre piani fuori terra, sul quale sono intervenuti vari progetti e proposte di rifacimento.

La zona in cui è collocato l'immobile, Via X Giugno, è una zona centrale di Piacenza, ben servita da mezzi e da servizi. La Via è caratterizzata da case a corte, con facciate riviste o ristrutturate secondo le tipologie dell'epoca. L'immobile risulta uno scheletro vuoto incompiuto e abbandonato, lasciato quindi al degrado pertanto risultano evidenti diverse infiltrazioni d'acqua meteorica nei solai. Nel corso di questi ultimi 20 anni ha subito diversi interventi edili documentati dagli atti abilitativi che si sono succeduti, oggi l'edificio risulta essere un cantiere in corso d'opera con presenza di attrezzature di cantiere e ponteggi.

L'immobile si presenta come una struttura in pilastri e cemento armato, l'accesso ai vari piani avviene attraverso l'utilizzo di vani scala ancora al grezzo, incompiuti. In anni recenti sono state demolite tutte le pareti interne, parte delle murature perimetrali e risultano iniziate le opere di ripristino limitatamente al rifacimento dei vani scala e parti di solai.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 4 metri. Identificazione catastale:

- foglio 112 particella 75 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/1, rendita 16.526,62 Euro, indirizzo catastale: Via X Giugno n. 114 , piano: T, derivante da atto di compravendita
- foglio 112 particella 75 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/6, rendita 15.493,71 Euro, indirizzo catastale: Via X Giugno n. 114 , piano: 1, derivante da atto di compravendita
- foglio 112 particella 75 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 10.329,14 Euro, indirizzo catastale: Via X Giugno n. 114 , piano: piano 2, derivante da atto di compravendita
- foglio 112 particella 75 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 21.367,89 Euro, indirizzo catastale: Via X Giugno n. 114, piano: S1, derivante da atto di compravendita

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

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:	€ 1.670.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 1.503.000,00

trova:

Data della valutazione:

16/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Edificio in corso di ristrutturazione, incompiuto, composto da una struttura in cemento armato lasciata al degrado da alcuni anni.

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:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 23/09/1999 a firma di Notaio Insolita Antonio Felice ai nn. 12240 di repertorio, trascritta il 29/10/1999 a San Remo (IM) ai nn. 12990/9341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto unilaterale d'obbligo edilizio

Costituzione vincolo di destinazione, stipulata il 07/10/1999 a firma di Notaio Insolita Antonio Felice ai nn. 12240 di repertorio, trascritta il 29/10/1999 a San Remo (IM) ai nn. 12991/9342, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione di vincolo di destinazione

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/10/2010 a firma di Notaio Onorato Mario ai nn. 80145/10838 di repertorio, iscritta il 27/10/1999 a Castel San Giovanni (PC) ai nn. 15074/2795, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 10.200.00,00.

Importo capitale: 6.800.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1570/2022 di repertorio, trascritta il 27/07/2022 a Piacenza ai nn. 11438/8435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale 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:	€ 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:	
Vedere Atti Unilaterali d'Obbligo in allegato n. 7.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/10/1990 a firma di Notaio Almerico Vegezzi ai nn. 67996 di repertorio, trascritto il 29/10/1990 a Piacenza ai nn. 10549/7930

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **697/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione, presentata il 19/10/1999

Permesso a costruire N. **616/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione, presentata il 15/10/2002

DIA N. **DIA/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione, presentata il 29/02/2008

Permesso a costruire N. **233/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione

Permesso a costruire N. **316/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione

N. **1226/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 23/03/2012

Variante N. **1025/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 28/09/2011

Scia di completamento N. **4489/2016** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione, presentata il 10/08/2016

Ristrutturazione N. **4492/2016** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 20/07/2016

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente l'immobile ricade in zona Città Storica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta un errore grafico sull'estratto di mappa nonostante tutte le planimetrie e dati catastali relativi all'immobile sono corretti. I dati formali utili per la trascrizione del bene sono corretti ma esiste un errore grafico, non sostanziale, commesso dall'ufficio stesso in fase di riallineamento mappe che non riporta fedelmente la localizzazione dei lotti nell'estratto di mappa. Questo dato non corretto compare anche nella visura catastale dell'immobile che descrive la particella con destinazione Ente Urbano, che normalmente non viene trascritta dai notai. Sarà necessario attivare questa procedura presso il Catasto di riallineamento delle mappe e depositarla in un secondo momento come integrazione di perizia.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIACENZA VIA X GIUGNO 110-112-114

EDIFICIO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Edificio in corso di ristrutturazione a PIACENZA Via X Giugno 110-112-114 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato in corso di ristrutturazione edilizia sito a Piacenza in via X Giugno n. 110-112-114, disposto su 4 livelli, di cui uno interrato e tre piani fuori terra, sul quale sono intervenuti vari progetti e proposte di rifacimento.

La zona in cui è collocato l'immobile, Via X Giugno, è una zona centrale di Piacenza, ben servita da mezzi e da servizi. La Via è caratterizzata da case a corte, con facciate riviste o ristrutturate secondo le tipologie dell'epoca. L'immobile risulta uno scheletro vuoto incompiuto e abbandonato, lasciato quindi al degrado pertanto risultano evidenti diverse infiltrazioni d'acqua meteorica nei solai. Nel corso di questi ultimi 20 anni ha subito diversi interventi edili documentati dagli atti abilitativi che si sono succeduti, oggi l'edificio risulta essere un cantiere in corso d'opera con presenza di attrezzature di cantiere e ponteggi.

L'immobile si presenta come una struttura in pilastri e cemento armato, l'accesso ai vari piani avviene attraverso l'utilizzo di vani scala ancora al grezzo, incompiuti. In anni recenti sono state demolite tutte le pareti interne, parte delle murature perimetrali e risultano iniziate le opere di ripristino limitatamente al rifacimento dei vani scala e parti di solai.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 4 metri. Identificazione catastale:

- foglio 112 particella 75 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/1, rendita

16.526,62 Euro, indirizzo catastale: Via X Giugno n. 114 , piano: T, derivante da atto di compravendita

- foglio 112 particella 75 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/6, rendita 15.493,71 Euro, indirizzo catastale: Via X Giugno n. 114 , piano: 1, derivante da atto di compravendita
- foglio 112 particella 75 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 10.329,14 Euro, indirizzo catastale: Via X Giugno n. 114 , piano: piano 2, derivante da atto di compravendita
- foglio 112 particella 75 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 21.367,89 Euro, indirizzo catastale: Via X Giugno n. 114, piano: S1, derivante da atto di compravendita

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tra i metodi di stima immobiliare riscontrati nella prassi della disciplina estimativa, per la stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto, è stato adottato il metodo del Valore di Trasformazione. Tale metodo stima il valore di un immobile come differenza tra il valore del prodotto finito e i costi necessari per la sua realizzazione. Lo sviluppo della valutazione viene riassunto nella tabella in allegato n. 10.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.670.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.670.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.670.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è il criterio sintetico comparativo per la definizione del Valore di Trasformazione. Per quanto riguarda i valori dell'edificio al nuovo, il confronto è stato fatto con i valori tratti dall'OMI Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto riguarda i valori dei costi di costruzione della ricostruzione al nuovo del progetto, il confronto è stato effettuato con il listino Tipologico della Dei, prezzi delle tipologie edilizie, e tali prezzi sono stati aggiornati con i valori ISTAT correnti.

Il procedimento di stima di ricerca del Valore di Trasformazione è riportato con la tabella di calcolo allegata come n. 10.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Piacenza, osservatori del mercato immobiliare osservatorio immobiliare dell'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	Edificio in corso di ristrutturazione	0,00	0,00	1.670.000,00	1.670.000,00
				1.670.000,00 €	1.670.000,00 €

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: **€ 1.670.000,00**

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: **€ 167.000,00**

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: **€ 1.503.000,00**

data 16/06/2023

il tecnico incaricato
Paola Mutti