



# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 12/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
LEVITICUS SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Stefano Aldo Tiberti

CUSTODE:

Avvocato Fabio Dragoni

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Architetto Federica Carpanini**

CF:CRPFR77P43G535J

con studio in PONTE DELL'OLIO (PC) Loc. Caminata di Castione n.16/A

telefono: 0523557273

email: federica@studiocnc.net

PEC: federica.carpanini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a ALSENO Via Stazione SNC, frazione Stazione di Alseno per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 18 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 116 mq, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: Via Stazione, piano: T- 1 -2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 21/12/2010 Pubblico ufficiale CAIMMI GIORGIO Sede SAN SECONDO PARMENSE (PR) Repertorio n. 11415 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 103.1/2011 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 05/01/2011  
Coerenze: RAGIONI DELL'ABITAZIONE MAPPALE 18 SUB. 4; RAGIONI DEL FABBRICATO MAPPALE 18 SUB. 6; SU DUE LATI RAGIONI AREA COMUNE CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI MAPPALE 18 SUB. 2.  
L'IMMOBILE POSSIEDE DIRITTO ALLA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELL'AREA COMUNE DI PERTINENZA A QUESTO E AD ALTRI FABBRICATI FACENTI PARTE DEL MEDESIMO COMPLESSO, CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ALSENO AL FOGLIO 24 MAPPALE 18 SUB. 2, CORRISPONDENTE ALL'AREA CATASTO TERRENI AL FOGLIO 24 MAPPALE 18, DI HA 0.17.98 - ENTE URBANO.



### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 35.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 31.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/01/2023</b>

### 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 DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, registrata il 31/10/2017 a Piacenza ai nn. 13588/1939, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO N. 939/2017.

Importo ipoteca: 101.067,26

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/12/2010 a firma di NOTAIO CAIMMI GIORGIO ai nn. 11418/1465 di repertorio, registrata il 05/01/2011 a PIACENZA ai nn. 30/163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: 74.000,00.

Importo capitale: 36.986,88.

Durata ipoteca: 30 ANNI

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/03/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 178/2022 di repertorio, trascritta il 17/03/2022 a PIACENZA ai nn. 3934/2836, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

Servitù di passaggio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto in data 22/07/1969 n. 30327/7438 di Repertorio eseguito dal Notaio Bernardelli in Fiorenzuola d'Arda.

Servitù di passaggio esistente a favore del complesso immobiliare di cui al foglio 24 mappale 18 e mappale 15 e a carico del terreno foglio 24 mappale 108: trattasi di uno stradello in disuso adiacente la sede stradale che rappresenta strada di penetrazione alla lottizzazione artigianale ed ai lotti di cui al foglio 24 mappali 15 e 18; lo stradello corre da ovest a est, con larghezza media di m 5,8 e lunghezza di circa m 115.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 21/12/2010), con atto stipulato il 21/12/2010 a firma di Notaio Giorgio Caimmi ai nn. 11415/1462 di repertorio, trascritto il 05/01/2011 a Piacenza ai nn. 160/103

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di Atto di compravendita ( fino al 21/12/2010), con atto stipulato il 21/12/2010 a firma di Notaio Giorgio Caimmi ai nn. 11415/1462 di repertorio, trascritto il 05/01/2011 a Piacenza ai nn. 160/103

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di Atto di compravendita ( fino al 21/12/2010), con atto stipulato il 21/12/2010 a firma di Notaio Giorgio Caimmi ai nn. 11415/1462 di repertorio, trascritto il 05/01/2011 a Piacenza ai nn. 160/103

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6, in forza di Atto di compravendita ( fino al 21/12/2010), con atto stipulato il 21/12/2010 a firma di Notaio Giorgio Caimmi ai nn. 11415/1462 di repertorio, trascritto il 05/01/2011 a Piacenza ai nn. 160/103

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si rinvia all'atto di provenienza a rogito del Notaio Giorgio Caimmi di San Secondo Parmense (PR) in data 21/12/2010 Rep. 11415/1462, in cui l'immobile è dichiarato ante 1967. Inoltre dalla ricerca effettuata presso il Comune di Alseno non è stato reperito alcun titolo edilizio riferibile all'immobile oggetto di perizia.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente, in forza di delibera n. 23 del 26/06/2016, l'immobile ricade in zona Zone di vecchia formazione . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 75 NTA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile si trova in stato di collabenza, le scale interne indicate in planimetria catastale sono state demolite. Sono necessarie opere di ristrutturazione edilizia, eseguibili previa richiesta di idoneo titolo edilizio presso il Comune di Alseno. A conclusione delle stesse occorre richiedere Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità mediante pratica SCEA presso il Comune medesimo.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile si trova in stato di collabenza. Sono necessarie opere di ristrutturazione edilizia, eseguibili previa richiesta di idoneo titolo edilizio presso il Comune di Alseno. A seguito delle stesse occorre richiedere il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità presso il Comune medesimo.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile si trova in stato di collabenza, le scale interne indicate nella planimetria depositata in catasto sono state demolite.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: RUE VIGENTE)  
L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN ALSENO VIA STAZIONE SNC, FRAZIONE STAZIONE DI ALSENO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ALSENO Via Stazione SNC, frazione Stazione di Alseno per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 18 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 116 mq, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: Via Stazione, piano: T- 1 -2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 21/12/2010 Pubblico ufficiale CAIMMI GIORGIO Sede SAN SECONDO PARMENSE (PR) Repertorio n. 11415 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 103.1/2011 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 05/01/2011 Coerenze: RAGIONI DELL'ABITAZIONE MAPPALE 18 SUB. 4; RAGIONI DEL FABBRICATO MAPPALE 18 SUB. 6; SU DUE LATI RAGIONI AREA COMUNE CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI MAPPALE 18 SUB. 2.

L'IMMOBILE POSSIEDE DIRITTO ALLA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELL'AREA COMUNE DI PERTINENZA A QUESTO E AD ALTRI FABBRICATI FACENTI PARTE DEL MEDESIMO COMPLESSO, CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ALSENO AL FOGLIO 24 MAPPALE 18 SUB. 2, CORRISPONDENTE ALL'AREA CATASTO TERRENI AL FOGLIO 24 MAPPALE 18, DI HA 0.17.98 - ENTE URBANO.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di porzione di casa facente parte di compendio immobiliare composto da n. 4 unità immobiliari, situato in Località Stazione di Alseno; le unità immobiliari possiedono una vasta area esterna (bene comune non censibile), censita al sub. 2, in condivisione tra i subalterni 3-4-5-6. Il compendio immobiliare si trova in stato di abbandono.

La casa oggetto di perizia, non accessibile a causa del serio stato di abbandono, è costituita da due vani senza pavimentazione al piano terreno, un vano dove era situata la scala, che ad oggi appare come demolita; al primo piano sono situati altri due vani; al secondo e ultimo piano ci sono altri due locali ad uso soffitta. La demolizione della scala, e la mancanza di alcun tipo di puntellamento delle zone portanti, ha probabilmente compromesso la statica dell'edificio, pertanto sarà cura dell'acquirente la messa in sicurezza dell'edificio e il repentino intervento con le opere edili necessarie all'agibilità dell'unità immobiliare.

Parte del tetto appare come mancante di manto di copertura, è probabile che vi siano infiltrazioni d'acqua.

La porta di ingresso è mancante, la maggior parte degli infissi sono rotti o mancanti.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerati lo stato complessivo del fabbricato, la metratura, la posizione, l'anno di costruzione, la presenza di eventuali problemi legati ad aspetti costruttivi non del tutto manifesti ma ipotizzabili, si ritiene corretto indicare come valore di stima l'importo indicato.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Alseno

### 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	0,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				<b>35.000,00 €</b>	<b>35.000,00 €</b>

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: **€ 35.000,00**

**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: **€ 3.500,00**

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: **€ 31.500,00**

data 12/01/2023

il tecnico incaricato  
Architetto Federica Carpanini

