



# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 141/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ITALFONDIARIO S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Antonino Fazio

CUSTODE:

Dott.ssa Sara Marchettini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/06/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Dott. Arch. Federica Carpanini**

CF:CRPFC77P43G535J

con studio in GOSSOLENGO (PC) via Sabin n°19 loc. Settima

telefono: 0523557273

email: federica@studiocnc.net

PEC: federica.carpanini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2019

## LOTTO 1

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

**A** bar a FIORENZUOLA D'ARDA via XX Settembre 24, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Trattasi di locale ad uso negozio, attualmente adibito a bar, in centro storico di Fiorenzuola d'Arda.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 239 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 64 mq, rendita 1.381,63 Euro, indirizzo catastale: VIA VENTI SETTEMBRE n. 26, piano: T-S1, intestato a [REDACTED] Proprietà per 1/2 bene personale; [REDACTED] Proprietà per 1/2 bene personale, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/03/2011 protocollo n. PC0026120 in atti dal 02/03/2012 Registrazione: UU Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Volume: 9990 n: 73 del 24/02/2012 SUCCESSIONE [REDACTED] (n. 1396.1/2012)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1974.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>83,00 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>€ 79.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 79.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/06/2021</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'attività di bar è attualmente chiusa.

### 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**, registrata il 20/04/2009 a Piacenza ai nn. 5796/1043, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SPA, contro [redacted] defunta, terzo datore ipoteca); [redacted] (terzo datore di ipoteca); [redacted] (terzo datore di ipoteca); [redacted] (terzo datore di ipoteca);, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 312.000,00 €

Importo capitale: 208.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/09/2019 a PIACENZA ai nn. 11687/8338, a favore di CREDIT AGRICOLE SPA, contro [redacted]

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:

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione [redacted] (dal 01/03/2011), trascritto il 29/08/2012 a Piacenza ai nn. 7707/10149

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione [redacted] ( fino al 01/03/2011), trascritto il 22/11/2000 a Piacenza ai nn. 13892/10447.

Accettazione di tacita eredità trascritta il 20/04/2009 ai nn. 5797/3821

[redacted] per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione [redacted] (dal 02/02/1999 fino al 01/03/2011), trascritto il 22/11/2000 a Piacenza ai nn.

13892/10447.

Accettazione di tacita eredità trascritta il 20/04/2009 ai nn. 5797/3821

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **111/74**, intestata a [REDACTED] per lavori di risanamento conservativo, rilasciata il 05/11/1974 con il n. 111 di protocollo, agibilità del 12/01/1977 con il n. 16 prot. di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente l'immobile ricade in zona Disciplina particolareggiata del centro storico - n.7. Norme tecniche di attuazione ed indici: Risanamento Conservativo

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nonostante l'esistenza della licenza edilizia citata (111/74) e l'ottenimento di un presunto certificato di agibilità non presente fisicamente nel fascicolo, le tavole di progetto ivi contenute non corrispondono allo stato dei luoghi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica SCIA in sanatoria e ottenimento del Certificato di Agibilità dell'immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria, spese tecniche, oblazione. Cifra presunta.: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FIORENZUOLA D'ARDA VIA XX SETTEMBRE 24

**BAR**

DI CUI AL PUNTO A

**bar** a FIORENZUOLA D'ARDA via XX Settembre 24, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di locale ad uso negozio, attualmente adibito a bar, in centro storico di Fiorenzuola d'Arda.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 239 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 64 mq, rendita 1.381,63 Euro, indirizzo catastale: VIA VENTI SETTEMBRE n. 26, piano: T-S1, intestato a [REDACTED] Proprietà per 1/2 bene personale; [REDACTED] Proprietà per 1/2 bene personale, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/03/2011 protocollo n. PC0026120 in atti dal 02/03/2012 Registrazione: UU Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Volume: 9990 n: 73 del 24/02/2012 SUCCESSIONE [REDACTED] (n. 1396.1/2012)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1974.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centro storico.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale si affaccia su via XX Settembre tramite una porta di ingresso ed un'ampia vetrina.

Al suo interno dispone di una luminosa sala, un cortile interno ed un bagno. Tramite scala interna si accede al piano interrato dove sono situati due locali attigui ad uso cantina.

Le finiture sono di buon livello, il pavimento è in marmo, i serramenti in alluminio. La vetrina dispone inoltre di serranda in metallo.

All'interno del locale è posto il passaggio di ingresso che conduce alla scala di accesso all'appartamento del piano superiore, descritto al Lotto 2.

Il locale ad uso negozio / bar può essere reso indipendente dall'abitazione soprastante mediante la formazione di una parete a suddivisione degli spazi, ricavando l'ingresso al bar all'interno della stessa vetrina.

#### 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
locale ad uso negozio	83,00	x	100 %	=	83,00
<b>Totale:</b>	<b>83,00</b>				<b>83,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è quello "sintetico comparativo" basato sul confronto dei dati proposti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, dei dati indicati in annunci immobiliari per immobili simili all'oggetto di stima e nelle sue vicinanze, della media dei dati di osservatori immobiliari relativi alla provincia di Piacenza.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **83.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 83.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 83.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fiorenzuola d'Arda, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Fiorenzuola d'Arda

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	bar	83,00	0,00	83.000,00	83.000,00
				<b>83.000,00 €</b>	<b>83.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 79.500,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 79.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2019

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a FIORENZUOLA D'ARDA via XX Settembre 24, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )

L'appartamento è posto al piano primo, al di sopra del bar di cui al LOTTO 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-3. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 239 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: VIA VENTI SETTEMBRE n. 26, piano: 1-2-3, intestato a [REDACTED] Proprietà per 1/2 bene personale; [REDACTED] Proprietà per 1/2 bene personale, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/03/2011 protocollo n. PC0026120 in atti dal 02/03/2012 Registrazione: UU Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Volume: 9990 n: 73 del 24/02/2012 SUCCESSIONE [REDACTED] (n. 1396.1/2012)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1974.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>156,00 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>€ 89.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 80.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/06/2021</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 **volontaria**, registrata il 20/04/2009 a Piacenza ai nn. 5796/1043, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SPA, contro [REDACTED] (defunta, terzo datore ipoteca); [REDACTED] (terzo datore di ipoteca); [REDACTED] [REDACTED] (terzo datore di ipoteca); [REDACTED] (terzo datore di ipoteca);, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 312.000,00 €

Importo capitale: 208.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 13/09/2019 a PIACENZA ai nn. 11687/8338, a favore di CREDIT AGRICOLE SPA, contro [REDACTED]

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:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 01/03/2011), trascritto il 29/08/2012 a Piacenza ai nn. 7707/10149

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione [REDACTED] (fino al 01/03/2011), trascritto il 22/11/2000 a Piacenza ai nn. 13892/10447.  
Accettazione di tacita eredità trascritta il 20/04/2009 ai nn. 5797/3821

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 02/02/1999 fino al 01/03/2011), trascritto il 22/11/2000 a Piacenza ai nn. 13892/10447.

Accettazione di tacita eredità trascritta il 20/04/2009 ai nn. 5797/3821

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 111/74, intestata a [REDACTED] per lavori di risanamento conservativo, rilasciata il 05/11/1974 con il n. 111 di protocollo, agibilità del 12/01/1977 con il n. 16 prot. di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente l'immobile ricade in zona Disciplina particolareggiata del centro storico - n.7. Norme tecniche di attuazione ed indici: Risanamento Conservativo

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nonostante l'esistenza della licenza edilizia citata (111/74) e l'ottenimento di un presunto certificato di agibilità non presente fisicamente nel fascicolo, le tavole di progetto ivi contenute non corrispondono allo stato dei luoghi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica SCIA in sanatoria e ottenimento del Certificato di Agibilità dell'immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria, spese tecniche, oblazione. Cifra presunta.: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FIORENZUOLA D'ARDA VIA XX SETTEMBRE 24

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FIORENZUOLA D'ARDA via XX Settembre 24, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'appartamento è posto al piano primo, al di sopra del bar di cui al LOTTO 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-3. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 239 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: VIA VENTI SETTEMBRE n. 26, piano: 1-2-3, intestato a [REDACTED] Proprietà per 1/2 bene personale; [REDACTED] Proprietà per 1/2 bene personale, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/03/2011 protocollo n. PC0026120 in atti dal 02/03/2012 Registrazione: UU Sede: FIOREZZUOLA D'ARDA Volume: 9990 n: 73 del 24/02/2012 SUCCESSIONE [REDACTED] (n. 1396.1/2012)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1974.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Attualmente l'accesso all'appartamento avviene all'interno del bar di cui al LOTTO 1.

Con alcune opere di muratura è possibile privatizzare l'ingresso rendendolo accessibile da via XX Settembre e quindi indipendente dal bar stesso.

L'appartamento è suddiviso su tre livelli: al primo vi sono bagno, cucina soggiorno. Al piano secondo livello vi sono due camere da letto; al terzo piano è dislocato un ampio locale sottotetto con terrazzo e bagno.

L'appartamento è vetusto, la ristrutturazione risale agli anni '70, ma nel complesso è gradevole; le finestre sono ampie, in legno con persiane esterne, il pavimento è in piastrelle di marmo e in legno nelle camere. Le finiture vanno complessivamente riviste; gli impianti dell'immobile sono da verificare e mettere a norma secondo le attuali leggi vigenti in materia.

#### 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
Appartamento	156,00	x	100 %	=	156,00
<b>Totale:</b>	<b>156,00</b>				<b>156,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è quello "sintetico comparativo" basato sul confronto dei dati proposti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, dei dati indicati in annunci immobiliari per immobili simili all'oggetto di stima e nelle sue vicinanze, della media dei dati di osservatori immobiliari relativi alla provincia di Piacenza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **93.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 93.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 93.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fiorenzuola d'Arda, ufficio tecnico di Fiorenzuola d'Arda

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	156,00	0,00	93.000,00	93.000,00
				<b>93.000,00 €</b>	<b>93.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 89.500,00**

### 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: **€ 8.950,00**

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: **€ 550,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 80.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2019

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a FIORENZUOLA D'ARDA via Fratelli Cairoli 29, della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di:

- 7/18 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 7/18 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/18 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/12 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/12 di piena proprietà ( [REDACTED] )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - S1. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 107 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, intestato a [REDACTED], [REDACTED] 7/18; [REDACTED] - [REDACTED] 12; [REDACTED] 1/18 derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/04/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/04/2009 Repertorio n.: 56874 Rogante: ROCCA GIUSEPPE Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3474.2/2009) Coerenze: Ferrovia Piacenza-Bologna; foglio 38 mappale 275; strada viale Fratelli Cairoli; Foglio 38 mappale 107 sub. 9 - 10 - 7  
Il bene dispone di area coperta al piano terzo e area scoperta al piano terra di pertinenza individuate in CT di Fiorenzuola D'Arda a partita 1, foglio 38, mappale 107, di are 4.80, senza redditi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1977.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>107,00 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>€ 76.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 76.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/06/2021</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

L'immobile risulta occupato anche da [REDACTED] moglie dell'esecutato [REDACTED] in

regime di separazione dei beni, e dalla figlia [REDACTED]

#### 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**, registrata il 20/04/2009 a Piacenza ai nn. 5796/1043, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SPA, contro [REDACTED] (defunta, terzo datore ipoteca); [REDACTED] (terzo datore di ipoteca); [REDACTED] (terzo datore di ipoteca); [REDACTED] (terzo datore di ipoteca);, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 312.000,00 €

Importo capitale: 208.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca, registrata il 15/04/2019 a PIACENZA ai nn. 5271/722, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 70.716,46 €

Importo capitale: 35.358,23 €

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

pignoramento, trascritta il 13/09/2019 a PIACENZA ai nn. 11687/8338, a favore di CREDIT AGRICOLE SPA, contro [REDACTED]

pignoramento, trascritta il 22/03/2011 a PIACENZA ai nn. 4806/3359, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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 1/12, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 02/03/2009), con atto stipulato il 02/03/2009 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. Rep. 64 di repertorio, trascritto il 17/03/2009 a PIACENZA ai nn. 4043/2745

████████████████████ per la quota di 7/18, in forza di atto di compravendita (dal 01/04/2009), trascritto il 06/07/2009 a Piacenza ai nn. 5165/3474

████████████████████ per la quota di 1/18, in forza di atto di compravendita (dal 01/04/2009), trascritto il 06/07/2009 a Piacenza ai nn. 5165/3474

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 17/03/1987 fino al 02/03/2009)

████████████████████ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 17/03/1987 fino al 01/04/2009)

████████████████████ per la quota di 1/6, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 02/03/2009 fino al 01/04/2009), trascritto il 17/03/2009 a PIACENZA

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 49/77 e successive varianti, per lavori di ristrutturazione edilizia, rilasciata il 18/05/1977 con il n. 49 di protocollo

Variante N. 10/78 e successive varianti, per lavori di ristrutturazione edilizia, rilasciata il 12/01/1978 con il n. 10 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente l'immobile ricade in zona ACR-B . Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale - Art 3.2.8

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per regolarizzazione opere edilizie, conformità e nuova planimetria catastale mediante pratica DOCFA.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria: €3.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale del sub. 4 non coincide con lo stato dei luoghi. Inoltre in planimetria è indicato il servizio igienico al piano terra ad uso negozio, facente invece parte dei sub. 9 e 10.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA: €500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN FIORENZUOLA D'ARDA VIA FRATELLI CAIROLI 29

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FIORENZUOLA D'ARDA via Fratelli Cairoli 29, della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di:

- 7/18 di piena proprietà (██████████)
- 7/18 di piena proprietà (██████████)
- 1/18 di piena proprietà (██████████)
- 1/12 di piena proprietà (██████████)
- 1/12 di piena proprietà (██████████)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - S1. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 107 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, intestato a ██████████ - ██████████ 7/18; ██████████ - ██████████ 12; ██████████ 1/18 derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/04/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/04/2009 Repertorio n.: 56874 Rogante: ROCCA GIUSEPPE Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3474.2/2009)  
Coerenze: Ferrovia Piacenza-Bologna; foglio 38 mappale 275; strada viale Fratelli Cairoli; Foglio 38 mappale 107 sub. 9 - 10 - 7  
Il bene dispone di area coperta al piano terzo e area scoperta al piano terra di pertinenza individuate in CT di Fiorenzuola D'Arda a partita 1, foglio 38, mappale 107, di are 4.80, senza redditi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è situato al primo piano, vi sia accede da scala comune agli appartamenti del piano superiore, indipendente dal locale ad uso negozio al piano terra.

E' composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, un bagno, ripostiglio e terrazzo.

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
appartamento	107,00	x	100 %	=	107,00
<b>Totale:</b>	<b>107,00</b>				<b>107,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è quello "sintetico comparativo" basato sul confronto dei dati proposti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, dei dati indicati in annunci immobiliari per immobili simili all'oggetto di stima e nelle sue vicinanze, della media dei dati di osservatori immobiliari relativi alla provincia di Piacenza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **80.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 80.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 80.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello "sintetico comparativo" basato sul confronto dei dati proposti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, dei dati indicati in annunci immobiliari per immobili simili all'oggetto di stima e nelle sue vicinanze, della media dei dati di osservatori immobiliari relativi alla provincia di Piacenza.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fiorenzuola d'Arda, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Fiorenzuola d'Arda, osservatori del mercato immobiliare FIAIP, Agenzia Entrate OMI, Borsino Immobiliare

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	107,00	0,00	80.000,00	80.000,00
				<b>80.000,00 €</b>	<b>80.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 76.500,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 76.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2019

## LOTTO 4

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

**A** appartamento a FIORENZUOLA D'ARDA via Fratelli Cairoli 29, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di:

- 7/18 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 7/18 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/18 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/12 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/12 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Gli appartamenti di cui al sub. 7 e 8, aventi in comunione il servizio igienico, come indicato in planimetria catastale, sono situati al piano secondo del fabbricato, con accesso mediante scala comune senza ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 107 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: VIALE FRATELLI CAIROLI n. 29, piano: 2 - S1, intestato a [REDACTED] - [REDACTED] 7/18; [REDACTED] - [REDACTED] 12; [REDACTED] 1/18 derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/04/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/04/2009 Repertorio n.: 56874 Rogante: ROCCA GIUSEPPE Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3474.3/2009)  
Coerenze: Ferrovia Piacenza-Bologna; foglio 38 mappale 275; strada viale Fratelli Cairoli; Foglio 38 mappale 107 sub. 9 - 10 - 4  
Il bene dispone di area coperta al piano terzo e area scoperta al piano terra di pertinenza individuate in CT di Fiorenzuola D'Arda a partita 1, foglio 38, mappale 107, di are 4.80, senza redditi.
- foglio 38 particella 107 sub. 8 (catasto fabbricati), consistenza 0

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 1 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1977.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>88,00 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>€ 50.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 50.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/06/2021</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 **volontaria**, registrata il 20/04/2009 a Piacenza ai nn. 5796/1043, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SPA, contro [REDACTED] (defunta, terzo datore ipoteca); [REDACTED] (terzo datore di ipoteca); [REDACTED] (terzo datore di ipoteca); [REDACTED] (terzo datore di ipoteca);, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 312.000,00 €

Importo capitale: 208.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca, registrata il 15/04/2019 a PIACENZA ai nn. 5271/722, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 70.716,46 €

Importo capitale: 35.358,23 €

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

pignoramento, trascritta il 13/09/2019 a PIACENZA ai nn. 11687/8338, a favore di CREDIT AGRICOLE SPA, contro [REDACTED]

pignoramento, trascritta il 22/03/2011 a PIACENZA ai nn. 4806/3359, a favore di BUDERUS SPA, contro [REDACTED]

##### 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 1/18, in forza di atto di compravendita (dal 01/04/2009), trascritto il 06/07/2009 a Piacenza ai nn. 5165/3474

██████████ per la quota di 7/18, in forza di atto di compravendita (dal 01/04/2009), trascritto il 06/07/2009 a Piacenza ai nn. 5165/3474

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 17/03/1987 fino al 01/04/2009)

██████████ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 17/03/1987 fino al 02/03/2009)

██████████ per la quota di 1/6, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 02/03/2009 fino al 01/04/2009), trascritto il 17/03/2009 a PIACENZA

██████████ per la quota di 1/12, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 02/03/2009 fino al 01/04/2009), trascritto il 17/03/2009 a PIACENZA

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 49/77 e successive varianti, per lavori di ristrutturazione edilizia, rilasciata il 18/05/1977 con il n. 49 di protocollo

Variante N. 10/78 e successive varianti, per lavori di ristrutturazione edilizia, rilasciata il 12/01/1978 con il n. 10 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente l'immobile ricade in zona ACR-B . Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale - Art 3.2.8

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le opere oggetto di SCIA non sono state completate, alcuni locali sono al rustico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Completamento dei lavori, regolarizzazione delle pratiche edilizie con chiusura lavori e agibilità.

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FIORENZUOLA D'ARDA VIA FRATELLI CAIROLI 29

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FIORENZUOLA D'ARDA via Fratelli Cairoli 29, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di:

- 7/18 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 7/18 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/18 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/12 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/12 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Gli appartamenti di cui al sub. 7 e 8, aventi in comunione il servizio igienico, come indicato in planimetria catastale, sono situati al piano secondo del fabbricato, con accesso mediante scala comune senza ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 107 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: VIALE FRATELLI CAIROLI n. 29, piano: 2 - S1, intestato a [REDACTED] - [REDACTED] 7/18; [REDACTED] - [REDACTED] 12; [REDACTED] 1/18 derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/04/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/04/2009 Repertorio n.: 56874 Rogante: ROCCA GIUSEPPE Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3474.3/2009) Coerenze: Ferrovia Piacenza-Bologna; foglio 38 mappale 275; strada viale Fratelli Cairoli; Foglio 38 mappale 107 sub. 9 - 10 - 4 Il bene dispone di area coperta al piano terzo e area scoperta al piano terra di pertinenza individuate in CT di Fiorenzuola D'Arda a partita 1, foglio 38, mappale 107, di are 4.80, senza redditi.
- foglio 38 particella 107 sub. 8 (catasto fabbricati), consistenza 0

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 1 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I locali ad uso abitativo di cui al sub.7 e 8 necessitano di ristrutturazione come anche i locali coperti di pertinenza situati al piano terzo comuni a tutte le unità immobiliari del fabbricato.

Il sub. 7 dispone di bagno in comune con il sub. 8, camera e cucina, cantina al piano interrato.

Il sub. 8 dispone di bagno comune e camera, cantina al piano interrato.

Dovendo essere entrambi ristrutturati risulta più plausibile la vendita accorpata al fine di creare un

appartamento unico, analogo al sub. 4, appartamento situato al piano primo.

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
appartamento sub. 7	38,00	x	100 %	=	38,00
appartamento sub. 8	50,00	x	100 %	=	50,00
<b>Totale:</b>	<b>88,00</b>				<b>88,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è quello "sintetico comparativo" basato sul confronto dei dati proposti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, dei dati indicati in annunci immobiliari per immobili simili all'oggetto di stima e nelle sue vicinanze, della media dei dati di osservatori immobiliari relativi alla provincia di Piacenza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fiorenzuola D'Arda, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Fiorenzuola D'Arda, osservatori del mercato immobiliare FIAIP, Agenzia delle Entrate OMI, Borsino Immobiliare

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	88,00	0,00	50.000,00	50.000,00
				<b>50.000,00 €</b>	<b>50.000,00 €</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: **€ 50.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 50.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2019

## LOTTO 5

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

**A** negozio a FIORENZUOLA D'ARDA Via Cairoli 29, della superficie commerciale di **157,00** mq per la quota di:

- 7/18 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 7/18 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/12 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/18 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/12 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Il fabbricato, sito in viale Fratelli Cairoli n.29, è composto da 4 piani fuori terra e un piano interrato. Consta di area di pertinenza scoperta al piano terra e coperta al piano terzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 107 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 56 mq, rendita 890,78 Euro, intestato a [REDACTED] 7/18; [REDACTED] 7/18; [REDACTED] 1/12; [REDACTED] 1/18 in regime di separazione dei beni; [REDACTED] 1/12, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/12/2011 protocollo n. PC0251567 in atti dal 15/12/2011 ABITAZIONE- NEGOZIO (n. 89733.1/2011)  
Coerenze: Ferrovia Piacenza-Bologna; foglio 38 mappale 275; strada viale Fratelli Cairoli; Foglio 38 mappale 107 sub. 10 - 4  
Il bene dispone di area coperta al piano terzo e area scoperta al piano terra di pertinenza individuate in CT di Fiorenzuola D'Arda a partita 1, foglio 38, mappale 107, di are 4.80, senza redditi.
- foglio 38 particella 107 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 65 mq, rendita 1.033,95 Euro, indirizzo catastale: VIALE FRATELLI CAIROLI n. 29, piano: T - S1, intestato a [REDACTED] 7/18; [REDACTED] 7/18; [REDACTED] 1/12; [REDACTED] 1/18 in regime di separazione dei beni; [REDACTED] 1/12, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/12/2011 protocollo n. PC0251567 in atti dal 15/12/2011 Registrazione: ABITAZIONE-NEGOZIO (n. 89733.1/2011)  
Coerenze: Ferrovia Piacenza-Bologna; foglio 38 mappale 275; strada viale Fratelli Cairoli; Foglio 38 mappale 107 sub. 9 - 4  
Il bene dispone di area coperta al piano terzo e area scoperta al piano terra di pertinenza individuate in CT di Fiorenzuola D'Arda a partita 1, foglio 38, mappale 107, di are 4.80, senza redditi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1977.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	157,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 129.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 129.000,00
Data della valutazione:	03/06/2021

## 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 **volontaria**, stipulata il 09/04/2009 a firma di NOTAIO GIUSEPPE ROCCA ai nn. 56931/24120 di repertorio, registrata il 20/04/2009 a Piacenza ai nn. 5796/1043, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SPA, contro [REDACTED] (defunta, terzo datore ipoteca); [REDACTED] (terzo datore di ipoteca); [REDACTED] (terzo datore di ipoteca); [REDACTED] (terzo datore di ipoteca);, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 312.000,00 €

Importo capitale: 208.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca, registrata il 15/04/2019 a PIACENZA ai nn. 5271/722, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 70.716,46 €

Importo capitale: 35.358,23 €

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

pignoramento, trascritta il 13/09/2019 a PIACENZA ai nn. 11687/8338, a favore di CREDIT AGRICOLE SPA, contro [REDACTED]

pignoramento, trascritta il 22/03/2011 a PIACENZA ai nn. 4806/3359, a favore di BUDERUS SPA, contro [REDACTED]



Variante N. 10/78 e successive varianti, per lavori di ristrutturazione edilizia, rilasciata il 12/01/1978 con il n. 10 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente l'immobile ricade in zona ACR-B . Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale - Art 3.2.8

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le opere oggetto di SCIA indicate in perizia non sono state completate, alcuni locali si trovano attualmente al rustico, privi di finiture e impianti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Completamento dei lavori, regolarizzazione delle pratiche edilizie con chiusura lavori e agibilità. Costi al momento non quantificabili.

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA precedente il decreto di trasferimento, riferita a variazione planimetrica al fine di annettere ai sub. 9-10 il servizio igienico indicato in planimetria di sub. 4.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA: €750,00

Nel cortile comune è situato un servizio igienico accessibile ad utenti disabili ad uso del locale negozio. Si puntualizza che suddetto servizio igienico non è presente nelle planimetrie catastali di cui al sub. 9 - 10 ma è indicato invece nella planimetria catastale relativa all'unità immobiliare al piano primo, ad uso residenziale, di cui al sub. 4. Pertanto, ai fini dell'alienazione del LOTTO 6 composto dai subalterni 9 - 10, comprendente anche il servizio igienico esterno tecnicamente pertinente ai suddetti locali, occorre, ai fini del trasferimento del bene, variare le planimetrie catastali annettendo il locale mancante indicato al sub. 4 mediante pratica DOCFA di variazione catastale.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FIORENZUOLA D'ARDA VIA CAIROLI 29

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a FIORENZUOLA D'ARDA Via Cairoli 29, della superficie commerciale di **157,00** mq per la quota di:

- 7/18 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 7/18 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/12 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/18 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/12 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Il fabbricato, sito in viale Fratelli Cairoli n.29, è composto da 4 piani fuori terra e un piano interrato. Consta di area di pertinenza scoperta al piano terra e coperta al piano terzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 107 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 56 mq, rendita 890,78 Euro, intestato a [REDACTED] 7/18; [REDACTED] 7/18; [REDACTED] 1/12; [REDACTED] 1/18 in regime di separazione dei beni; [REDACTED] 1/12, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/12/2011 protocollo n. PC0251567 in atti dal 15/12/2011 ABITAZIONE- NEGOZIO (n. 89733.1/2011)  
Coerenze: Ferrovia Piacenza-Bologna; foglio 38 mappale 275; strada viale Fratelli Cairoli; Foglio 38 mappale 107 sub. 10 - 4  
Il bene dispone di area coperta al piano terzo e area scoperta al piano terra di pertinenza individuate in CT di Fiorenzuola D'Arda a partita 1, foglio 38, mappale 107, di are 4.80, senza redditi.
- foglio 38 particella 107 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 65 mq, rendita 1.033,95 Euro, indirizzo catastale: VIALE FRATELLI CAIROLI n. 29, piano: T - S1, intestato a [REDACTED] 7/18; [REDACTED] 7/18; [REDACTED] 1/12; [REDACTED] 1/18 in regime di separazione dei beni; [REDACTED] 1/12, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/12/2011 protocollo n. PC0251567 in atti dal 15/12/2011 Registrazione: ABITAZIONE-NEGOZIO (n. 89733.1/2011)  
Coerenze: Ferrovia Piacenza-Bologna; foglio 38 mappale 275; strada viale Fratelli Cairoli; Foglio 38 mappale 107 sub. 9 - 4  
Il bene dispone di area coperta al piano terzo e area scoperta al piano terra di pertinenza individuate in CT di Fiorenzuola D'Arda a partita 1, foglio 38, mappale 107, di are 4.80, senza redditi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1977.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale .

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale di cui al LOTTO 5 è dislocato al piano terra con n. 2 vani cantina al piano interrato, come meglio evidenziato nelle planimetrie allegate.

Esso è composto due unità immobiliari comunicanti, ad uso negozio, censite al catasto fabbricati al fg. 38 mapp. 107 sub. 9 e 10 . Il sub. 9 è completamente agibile, mentre i locali di cui al sub. 10 si trovano attualmente in corso di costruzione.

Le pratiche edilizie 15/2011, 14/2012, 28/2012, 67/2012, riguardano il cambio d'uso dell'immobile da abitativo a negozio e conseguente ristrutturazione finalizzata all'apertura di attività bar gelateria.

Nel cortile comune è situato un servizio igienico accessibile ad utenti disabili, indicato nelle suddette pratiche edilizie come ad uso del locale negozio. Si puntualizza che suddetto servizio igienico non è presente nelle planimetrie catastali di cui al sub. 9 - 10 ma è indicato nella planimetria catastale relativa all'unità immobiliare al piano primo, ad uso residenziale, di cui al sub. 4.

Pertanto, ai fini dell'alienazione del LOTTO 5 composto dai subalterni 9 - 10, comprendente anche il servizio igienico esterni tecnicamente pertinente ai suddetti locali, occorre ai fini del trasferimento variare le planimetrie catastali annettendo il locale mancante indicato al sub. 4 mediante pratica DOCFA di variazione catastale.

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
negozio sub 9	72,00	x	100 %	=	72,00
negozio sub.10	85,00	x	100 %	=	85,00
<b>Totale:</b>	<b>157,00</b>				<b>157,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima tiene in considerazione lo stato complessivo del fabbricato, la metratura, la posizione, l'anno di costruzione e di ristrutturazione, eventuali problemi legati ad aspetti costruttivi non del tutto manifesti ma ipotizzabili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **130.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 130.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 130.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello "sintetico comparativo" basato sul confronto dei dati proposti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, dei dati indicati in annunci immobiliari per immobili simili all'oggetto di stima e nelle sue vicinanze, della media dei dati di osservatori immobiliari relativi alla provincia di Piacenza.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fiorenzuola d'Arda, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Fiorenzuola d'Arda, osservatori del mercato immobiliare FIAIP, Agenzia Entrate OMI, Borsino Immobiliare

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	negozio	157,00	0,00	130.000,00	130.000,00
				<b>130.000,00 €</b>	<b>130.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 750,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 129.250,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 250,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 129.000,00**

data 03/06/2021

il tecnico incaricato  
Dott. Arch. Federica Carpanini