



**TRIBUNALE ORDINARIO -
PIACENZA**

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

130/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/11/2017

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Francesco Quattrini

CF: QTTFNC72T11G535F

con studio in PIACENZA (PC) via Manfredi 91/A

telefono: 0523711945

fax: 0523462098

email: ing.quattrini@gmail.com

PEC: francesco.quattrini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2017

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a GROPPARELLO Località Gallinello, frazione La Valle, della superficie commerciale di **89,05** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (██████████). L'immobile oggetto della presente trattazione è un appartamento al piano terra di una palazzina adibita a civile abitazione di n. 3 piani fuori terra (piano terreno, piano primo e piano secondo).

L'alloggio di cui sopra è posto in loc. Gallinello, nel centro abitato della Frazione La Valle del Comune di Gropparello. L'accesso avviene dalla strada comunale attraverso stradello comune ad altre unità. Il fabbricato ha struttura portante in elevazione in muratura di laterizio e solai di piano e di copertura in laterocemento. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni (finestre e porte finestre), con doppio vetro, sono in alluminio, mentre gli oscuranti sono persiane (ai piani primo e secondo) o antoni (al piano terreno) in legno.

La lattoneria è in lamiera preverniciata, mentre il manto di copertura è in tegole di cemento.

Sono altresì da valutare alcuni locali accessori in corpo di fabbrica separato con struttura in elevazione in laterizio, solaio di piano in laterocemento e copertura in legno.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 228 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Località Gallinello, piano: T-1, intestato a ██████████ co C.F.: ██████████ - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ C.F. ██████████ 6V Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ Francesco, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2016 protocollo n. PC0060756 in atti dal 30/08/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 26621.1/2016)
Coerenze: Parti comuni (sub 7) su più lati, parti comuni (sub 6)
- foglio 18 particella 1724 graffata al 228 sub 5 (catasto fabbricati), consistenza 0
- foglio 18 particella 1207 (catasto fabbricati), consistenza 47 mq, indirizzo catastale: Località Gallinello, piano: Piano Terra, intestato a ██████████ Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con ██████████ C.F.: B ██████████ 96V Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con ██████████ F ██████████ o C.F.: L ██████████ Q- Proprietà per 1/4; ██████████ C.F.: ██████████ Proprietà per 1/4, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2016 protocollo n. PC0060759 in atti dal 30/08/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 26624.1/2016)
Coerenze: mappale 228, strada provinciale, mappale 249 del foglio 18 del Catasto Terreni di Gropparello
Area urbana

A.1 altro terreno, composto da area urbana, sviluppa una superficie commerciale di **2,35** Mq, identificato con il numero 1207.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,05 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,35 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.920,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.824,00
Data della valutazione:	22/11/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da esecutato in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I sigg. ██████████ F ██████████ o e ██████████ hanno contratto matrimonio in Gropparello il 12/06/1976, in regime di comunione dei beni.

Con atto in data 10/11/2009 a rogito della Dott.ssa Mariarosaria FIENGO Notaio del distretto di Piacenza, rep. 57359, racc. 11016, gli sposi ██████████ - C.F.: ██████████ nata a Gropparello il 27/03/1957, hanno stipulato convenzioni matrimoniali (costituzione fondo patrimoniale).

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

fondo patrimoniale, stipulata il 10/11/2009 a firma di Dott.ssa Mariarosa FIENGO Notaio ai nn. 57359/11016 di repertorio, trascritta il 01/12/2009 a Piacenza ai nn. 17857/11279, a favore di ██████████ o - C.F.: L ██████████ Q; ██████████ - C.F.: B ██████████ 96Y contro ██████████ o - C.F.: L ██████████ Q; ██████████ - C.F.: ██████████ 6Y derivante da Costituzione di Fondo Patrimoniale

*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:*

Domanda giudiziale, stipulata il 13/01/2011 a firma di Tribunale di Piacenza, trascritta il 24/01/2011 a Piacenza ai nn. 1156/783, a favore di ██████████, contro ██████████ - C.F.: L ██████████ 3Q; ██████████ - C.F.: ██████████ derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione.

Si chiede di revocare e, conseguentemente dichiarare inefficace nei confronti del soggetto a favore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2901 del Codice Civile, l'atto di costituzione di Fondo Patrimoniale a rogito Dott.ssa Mariarosa FIENGO Notaio in data 10/11/2009 - rep. n. 57359, trascritto a Piacenza il 01/12/2009 ai numeri 11279/17857

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/08/2009 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 1572 di repertorio, iscritta il 02/09/2009 a Piacenza ai nn. 13365/2463, a favore di l [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 115.000,00.

Importo capitale: 101.414,30.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/2 della proprietà.

Si precisa che nella nota di iscrizione di detta ipoteca l'immobile distinto al NCEU del Comune di Gropparello al Foglio 18 - Particelle 228 Sub. 4 -227, tra loro graffate, è stato erroneamente indicato con la sola Particella 227.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 31/05/2011 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 2331/2010 di repertorio, iscritta il 09/06/2011 a Piacenza ai nn. 8407/1561, a favore di l [REDACTED] contro Tra gli altri - [REDACTED] Francesco E [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 275.000,00.

Importo capitale: 246.692,75

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/06/2017 a firma di Ufficiali Giudiziari ai nn. 1874 di repertorio, trascritta il 20/07/2017 a Piacenza ai nn. 9261/6866, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] Q: [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento

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:	€ 500,00
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] - C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di Decreto di usucapione, con atto stipulato il 04/06/1991 a firma di Pretura di Fiorenzuola ai nn. 10095 di repertorio, trascritto il 03/07/1991 a Piacenza ai nn. 5496, in forza di Decreto di usucapione. Il titolo è riferito solamente a Beni di cui al Foglio 18 - Mappale 1207

[REDACTED] - C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di Decreto di usucapione, con atto stipulato il 04/06/1991 a firma di Pretura di Fiorenzuola ai nn. 10095 di repertorio, trascritto il 03/07/1991 a Piacenza ai nn. 5496, in forza di Decreto di usucapione. Il titolo è riferito solamente a Beni di cui al Foglio 18 - Mappale 1207

[REDACTED] - C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 27/09/2007), con atto stipulato il 27/09/2007 a firma di Dott. Carlo BRUNETTI Notaio ai nn. 30290/9614 di repertorio, trascritto il 29/10/2007 a Piacenza ai nn. 18222/10925, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Beni di cui al Foglio 18 - Mappale 228 Sub. 5 e Mappale 1724 tra loro graffati

[REDACTED] - C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 27/09/2007), con atto stipulato il 27/09/2007 a firma di Dott. Carlo BRUNETTI Notaio ai nn.



30290/9614 di repertorio, trascritto il 29/10/2007 a Piacenza ai nn. 18222/10925, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Beni di cui al Foglio 18 - Mappale 228 Sub. 5 e Mappale 1724 tra loro graffiati

██████████ - C.F.: ██████████ per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 27/09/2007), con atto stipulato il 27/09/2007 a firma di Dott. Carlo BRUNETTI Notaio ai nn. 30290/9614 di repertorio, trascritto il 29/10/2007 a Piacenza ai nn. 18222/10925, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Beni di cui al Foglio 18 - Mappale 1207

██████████ - C.F.: ██████████ per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 27/09/2007), con atto stipulato il 27/09/2007 a firma di Dott. Carlo BRUNETTI Notaio ai nn. 30290/9614 di repertorio, trascritto il 29/10/2007 a Piacenza ai nn. 18222/10925, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Beni di cui al Foglio 18 - Mappale 1207

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Decreto di usucapione (fino al 27/09/2007), con atto stipulato il 04/06/1991 a firma di Pretura di Fiorenzuola ai nn. 10095 di repertorio, trascritto il 03/07/1991 a Piacenza ai nn. 5496, in forza di Decreto di usucapione.

Il titolo è riferito solamente a Beni di cui al Foglio 18 - Mappale 228 Sub. 5 e Mappale 1724 tra loro graffiati

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Decreto di usucapione (fino al 27/09/2007), con atto stipulato il 04/06/1991 a firma di Pretura di Fiorenzuola ai nn. 10095 di repertorio, trascritto il 03/07/1991 a Piacenza ai nn. 5496, in forza di Decreto di usucapione.

Il titolo è riferito solamente a Beni di cui al Foglio 18 - Mappale 1207

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 2608, intestata a ██████████, per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento parte casa rurale, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La concessione non è stata rilasciata per diniego dovuto a superamento della volumetria consentita e mancanza del sistema di smaltimento delle acque luride

Concessione Edilizia N. 2655, intestata a ██████████, per lavori di Ristrutturazione Fabbricato Abitativo, rilasciata il 27/03/1979

Concessione Edilizia N. 44/93, intestata a ██████████ F ██████████ - ██████████ per lavori di Esecuzione sopraelevazione e modifiche ai prospetti, rilasciata il 23/08/1993

Pratica 115/95 - Concessione Edilizia N. 87/95, intestata a ██████████ - ██████████ per lavori di Varianti alla C.E. 44/93, rilasciata il 28/09/1995

Denuncia di Inizio Attività N. 90/2008, intestata a ██████████ ██████████ per lavori di Modifica scala esterna e rifacimento pavimentazione cortile, presentata il 02/07/2008 con il n. 6813 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. 48/10, intestata a ██████████ F ██████████ ██████████ per lavori di Variante in corso d'opera alla D.I.A. 90/08, presentata il 25/05/2010 con il n. 4870 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Aggiornato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 17 Marzo 2007 e n.1 del 2 aprile 2011, l'immobile ricade in zona Zone



Residenziali Sature B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto secondo le seguenti categorie di intervento: - manutenzione straordinaria; - ristrutturazione edilizia con ampliamento "una tantum" del volume v.p.p. esistente entro i valori massimi del 20% e nel rispetto delle distanze dai confini di cui al precedente art. 5, punti 4, 7 e 9; Demolizione e ricostruzione con ampliamento "una tantum" del volume v.p.p. esistente entro il valore massimo del 20% se non già utilizzato dal precedente tipo di intervento e nel rispetto delle distanze dai confini di cui all'art. 5 punti 4, 6 e 9. In questa categoria d'intervento è inoltre richiesto: 1) la realizzazione e la cessione gratuita di aree a parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria nella misura di mq. 5 ogni mc. 100 o la monetizzazione delle stesse, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni dei pubblici parcheggi individuati nelle tavole di PRG. 2) La realizzazione di spazi di parcheggio privato secondo le prescrizioni del successivo art. 74 e relativa tabella.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La costruzione dei fabbricati è avvenuta anteriormente all'anno 1967.

Le pratiche successive riguardano il fabbricato adibito a civile abitazione, mentre non è presente alcuna planimetria di stato legittimato riguardante i beni nel corpo di fabbrica accessorio adiacente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il locale adibito a cantina non è direttamente collegato al locale cucina come invece riportato nello stato legittimato; Allo stato di fatto non è presente l'antibagno indicato nello stato legittimato. Il passaggio fra cucina e bagno avviene senza una zona di disimpegno. (normativa di riferimento: Concessione Edilizia 87/95)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione SCIA per quanto riguarda la chiusura del collegamento fra cantina e cucina, rimessa in pristino per quanto riguarda la creazione di un locale di disimpegno fra la cucina ed il bagno (non è ammesso il collegamento diretto).

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

Costi di regolarizzazione:

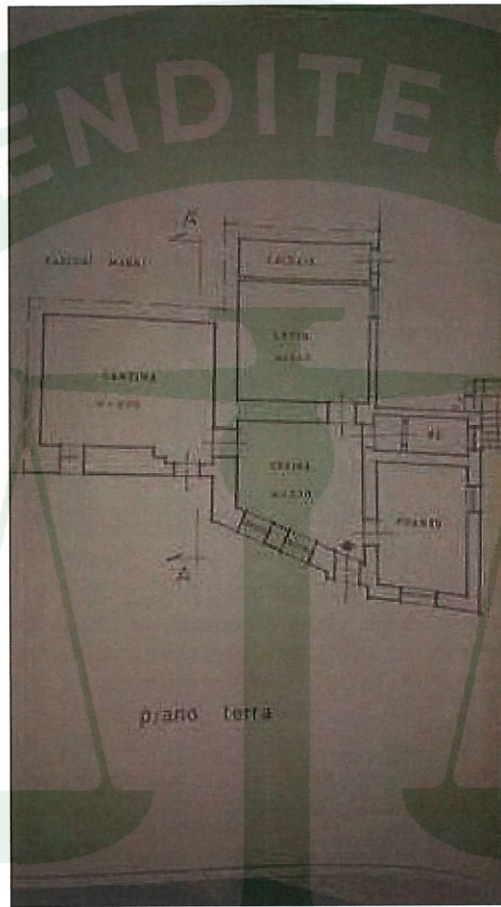
- Spese tecniche per presentazione SCIA: € 1.500,00
- Rimessa in pristino per creazione anti bagno: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

I.V.G.

DI PARMA





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il locale adibito a cantina non è direttamente collegato al locale cucina come invece riportato nella planimetria catastale; Allo stato di fatto non è presente l'antibagno indicato nelle planimetrie catastali. Il passaggio fra cucina e bagno avviene senza una zona di disimpegno. (normativa di riferimento: Planimetrie catastali)

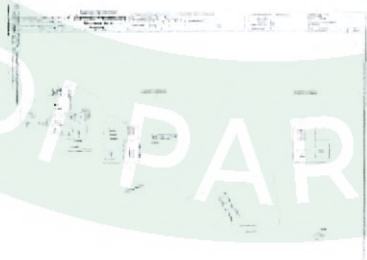
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetrie catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. Vigente)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GROPPARELLO LOCALITÀ GALLINELLO, FRAZIONE LA VALLE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GROPPARELLO Località Gallinello, frazione La Valle, della superficie commerciale di **89,05** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (██████████)

L'immobile oggetto della presente trattazione è un appartamento al piano terra di una palazzina adibita a civile abitazione di n. 3 piani fuori terra (piano terreno, piano primo e piano secondo).

L'alloggio di cui sopra è posto in loc. Gallinello, nel centro abitato della Frazione La Valle del Comune di Gropparello. L'accesso avviene dalla strada comunale attraverso stradello comune ad altre unità. Il fabbricato ha struttura portante in elevazione in muratura di laterizio e solai di piano e di copertura in laterocemento. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni (finestre e porte finestre), con doppio vetro, sono in alluminio, mentre gli oscuranti sono persiane (ai piani primo e secondo) o antoni (al piano terreno) in legno.

La lattoneria è in lamiera preverniciata, mentre il manto di copertura è in tegole di cemento.

Sono altresì da valutare alcuni locali accessori in corpo di fabbrica separato con struttura in elevazione in laterizio, solaio di piano in laterocemento e copertura in legno.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 228 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Località Gallinello, piano: T-1, intestato a ██████████ Francesco C.F.: ██████████ - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ C.F.: ██████████ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ Francesco, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/20016 protocollo n. PC0060756 in atti dal 30/08/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 26621.1/2016)
Coerenze: Parti comuni (sub 7) su più lati, parti comuni (sub 6)
- foglio 18 particella 1724 graffata al 228 sub 5 (catasto fabbricati), consistenza 0
- foglio 18 particella 1207 (catasto fabbricati), consistenza 47 mq, indirizzo catastale: Località Gallinello, piano: Piano Terra, intestato a ██████████ C.F.: L██████████ - Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con ██████████ C.F.: ██████████ Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con ██████████ C.F.: ██████████ e ██████████ C.F.: L██████████ - Proprietà per 1/4; ██████████ C.F.: ██████████ Proprietà per 1/4, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/20016 protocollo n. PC0060759 in atti dal 30/08/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 26624.1/2016)
Coerenze: mappale 228, strada provinciale, mappale 249 del foglio 18 del Catasto Terreni di Gropparello
Area urbana



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Carpaneto Piacentino - Gropparello). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è divisa come segue: cucina, sala da pranzo, letto bagno, oltre ad una cantina in adiacenza, ma non direttamente comunicante con l'appartamento ed un pollaio ubicato al mappale 1724. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica nella zona notte ed in bagno, in granigliato nel locale cucina, il riscaldamento è garantito da una stufa a legna.

L'immobile dispone altresì, in distinto corpo di fabbrica, di un locale ad uso deposito e vano ad uso cantina al piano terra e di un locale ad uso deposito e solaio al piano primo oltre a locali ad uso pollaio con area esclusiva di pertinenza in un ulteriore corpo di fabbrica.

L'appartamento è dotato di un'area urbana esterna esclusiva di mq 47 (mappale 1207).

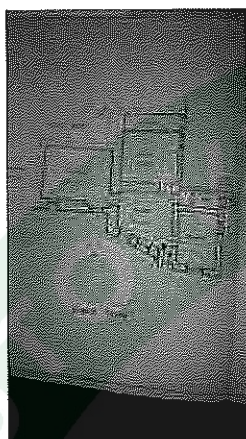


CONSISTENZA:

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
Appartamento	67,00	x	100 %	=	67,00
Cantina	33,00	x	25 %	=	8,25
Pollaio mappale 1724	7,20	x	25 %	=	1,80
Deposito piano terreno in corpo di fabbrica separato	12,00	x	25 %	=	3,00
Deposito in corpo di fabbrica separato al piano primo	12,00	x	25 %	=	3,00
Cantina al piano terreno in corpo di fabbrica separato	12,00	x	25 %	=	3,00
Solaio al piano primo del corpo di fabbrica separato	12,00	x	25 %	=	3,00
Totale:	155,20				89,05

**ACCESSORI:**

altro terreno, composto da area urbana, sviluppa una superficie commerciale di **2,35 Mq**, identificato con il numero 1207.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FIAIP Edizione 2016

Offerta: Appartamenti in buono stato

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6-8 mesi

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 750,00

Agenzia delle Entrate (18/11/2017)

Offerta: Abitazione civile

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

Geom. Marchioni Erminio (17/11/2017)

Offerta: Appartamenti di civile abitazione

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6-8 mesi

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	89,05	x	600,00	=	53.430,00
Valore superficie accessori:	2,35	x	600,00	=	1.410,00
					54.840,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 54.840,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.420,00**

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 Gropparello, osservatori del mercato immobiliare FIAIP edizione 2016 - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Geom. Erminio Marchioni

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	89,05	2,35	54.840,00	27.420,00
				54.840,00 €	27.420,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La divisione non è tecnicamente possibile. Si propone di alienare l'intero bene.

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: €. 23.920,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.784,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 2.312,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 16.824,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2017

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

B appartamento a GROPPARELLO Località la valle 84, frazione La Valle, della superficie commerciale di **191,85** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
L'immobile oggetto della presente trattazione è un appartamento al piano primo e secondo di una palazzina adibita a civile abitazione di n. 3 piani fuori terra (piano terreno, piano primo e piano secondo).

L'alloggio di cui sopra è posto in loc. La Valle n. 84, nel centro abitato della frazione del Comune di Gropparello. L'accesso avviene dalla strada comunale attraverso stradello comune ad altre unità. Il fabbricato ha struttura portante in elevazione in muratura di laterizio e solai di piano e di copertura in laterocemento. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni (finestre e porte finestre), con doppio vetro, sono in alluminio, mentre gli oscuranti sono persiane (ai piani primo e secondo) o antoni (al piano terreno) in legno.

La lattoneria è in lamiera preverniciata, mentre il manto di copertura è in tegole di cemento.

Sono altresì da valutare alcuni locali accessori in corpo di fabbrica separato con struttura in elevazione in laterizio, solaio di piano in laterocemento e copertura in legno.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 228 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via La Valle, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] o C.F.: [REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] Francesco, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Sub 5; Parti comuni Sub. 6 e 7

C box singolo a GROPPARELLO Località la valle 84, frazione La Valle, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
Il box oggetto di stima è ubicato nel corpo di fabbrica separato rispetto all'appartamento di cui al corpo B, ove al piano primo è ubicato il locale adibito a legnaia, individuato come locale accessorio dello stesso corpo.

Il corpo di fabbrica separato ha struttura in elevazione in laterizio, solaio di piano in laterocemento e copertura in legno.

Individuata dal medesimo subalterno catastale, il box dispone anche di un'area esterna, allo stato attuale parzialmente coperta da una tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera ondulata, di mq 8.

Il box dispone anche di un'area esterna scoperta, catastalmente individuata al mappale 227 graffato, di estensione pari a circa mq 65.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 227 graffata al 228 sub 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 60,22 Euro, indirizzo catastale: Via La Valle, piano: T, intestato a [REDACTED] o C.F.: [REDACTED] - Proprietà per 1/2; [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Proprietà per 1/2, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Sub. 7, Sub. 5, cortile comune

C.1 altro terreno, sviluppa una superficie commerciale di 7,30 Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	213,85 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,30 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.851,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.699,00
Data della valutazione:	22/11/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Figlio dell'esecutato senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I sigg. [redacted] e [redacted] hanno contratto matrimonio in Gropparello il 12/06/1976, in regime di comunione dei beni.

Con atto in data 10/11/2009 a rogito della Dott.ssa Mariarosaria FIENGO Notaio del distretto di Piacenza, rep. 57359, racc. 11016, gli sposi [redacted] hanno stipulato convenzioni matrimoniali (costituzione fondo patrimoniale).

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 10/11/2009 a firma di Dott.ssa Mariarosaria FIENGO Notaio ai nn. 57359/11016 di repertorio, trascritta il 01/12/2009 a Piacenza ai nn. 17857/11279, a favore di [redacted]
 - C.F.: [redacted]; [redacted] - C.F.: [redacted] contro [redacted]
 [redacted] - C.F.: [redacted]; [redacted] - C.F.: [redacted] derivante da Costituzione di Fondo Patrimoniale

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:

Domanda giudiziale, stipulata il 13/01/2011 a firma di Tribunale di Piacenza, trascritta il 24/01/2011 a Piacenza ai nn. 1156/783, a favore di [redacted], contro [redacted]
 [redacted] - C.F.: [redacted]; [redacted] - C.F.: [redacted] derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione.

Si chiede di revocare e, conseguentemente dichiarare inefficace nei confronti del soggetto a favore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2901 del Codice Civile, l'atto di costituzione di Fondo Patrimoniale a rogito Dott.ssa Mariarosaria FIENGO Notaio in data 10/11/2009 - rep. n. 57359, trascritto a Piacenza il 01/12/2009 ai numeri 11279/17857

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/08/2009 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 1572 di repertorio, iscritta il 02/09/2009 a Piacenza ai nn. 13365/2463, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 115.000,00.

Importo capitale: 101.414,30.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/2 della proprietà.

Si precisa che nella nota di iscrizione di detta ipoteca l'immobile distinto al NCEU del Comune di Gropparello al Foglio 18 - Particelle 228 Sub. 4 -227, tra loro graffate, è stato erroneamente indicato con la sola Particella 227.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 31/05/2011 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 2331/2010 di repertorio, iscritta il 09/06/2011 a Piacenza ai nn. 8407/1561, a favore di [REDACTED] contro Tra gli altri - [REDACTED] Francesco E [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 275.000,00.

Importo capitale: 246.692,75

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/07/2002 a firma di Dott. Carlo BRUNETTI Notaio ai nn. 17997 di repertorio, iscritta il 31/07/2002 a Piacenza ai nn. 9654/1860, a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] - C.F.: [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 52.500,00.

Importo capitale: € 35.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni individuati al lotto 2

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/12/2005 a firma di Dott. Carlo BRUNETTI Notaio ai nn. 26053/7273 di repertorio, iscritta il 29/12/2005 a Piacenza ai nn. 21194/5155, a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] [REDACTED] Q;

[REDACTED] - C.F.: [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni individuati al lotto 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/06/2017 a firma di Ufficiali Giudiziari ai nn. 1874 di repertorio, trascritta il 20/07/2017 a Piacenza ai nn. 9261/6866, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] [REDACTED]; [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento

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:	€ 1.200,00
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:

██████████ - C.F.: ██████████ per la quota di 1/2, in forza di Decreto di usucapione, con atto stipulato il 04/06/1991 a firma di Pretura di Fiorenzuola ai nn. 10095 di repertorio, trascritto il 03/07/1991 a Piacenza ai nn. 5496, in forza di Decreto di usucapione

██████████ - C.F.: ██████████ per la quota di 1/2, in forza di Decreto di usucapione, con atto stipulato il 04/06/1991 a firma di Pretura di Fiorenzuola ai nn. 10095 di repertorio, trascritto il 03/07/1991 a Piacenza ai nn. 5496, in forza di Decreto di usucapione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione dei fabbricati è avvenuta anteriormente all'anno 1967.

Le pratiche successive riguardano il fabbricato adibito a civile abitazione, mentre non è presente alcuna planimetria di stato legittimato riguardante i beni nel corpo di fabbrica accessorio adiacente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 2608, intestata a ██████████, per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento parte casa rurale, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La concessione non è stata rilasciata per diniego dovuto a superamento della volumetria consentita e mancanza del sistema di smaltimento delle acque luride

Concessione Edilizia N. 2655, intestata a ██████████, per lavori di Ristrutturazione Fabbricato Abitativo, rilasciata il 27/03/1979

Concessione Edilizia N. 44/93, intestata a ██████████ F██████████ o - ██████████ per lavori di Esecuzione sopraelevazione e modifiche ai prospetti, rilasciata il 23/08/1993

Pratica 115/95 - Concessione Edilizia N. 87/95, intestata a ██████████ Francesco - ██████████ per lavori di Varianti alla C.E. 44/93, rilasciata il 28/09/1995

Denuncia di Inizio Attività N. 90/2008, intestata a ██████████ Francesco ██████████ per lavori di Modifica scala esterna e rifacimento pavimentazione cortile, presentata il 02/07/2008 con il n. 6813 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. 48/10, intestata a ██████████ Francesco ██████████ per lavori di Variante in corso d'opera alla D.I.A. 90/08, presentata il 25/05/2010 con il n. 4870 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allo stato di fatto non è presente l'ingresso, ma è stato creato un ambiente unico con la sala da pranzo, abbattendo parzialmente la parete di divisione fra i due ambienti. E' stato ricavato, invece, un disimpegno per accedere al bagno che non è presente nelle planimetrie dello stato legittimato. Al piano secondo è stato ricavato un bagno nella parte NORD della camera da letto. L'accesso all'ambiente a solaio avviene tramite apertura prossima alla scala di collegamento diversamente a quanto specificato nelle planimetrie dello stato legittimato. Nulla si può rilevare rispetto ai beni posti nel corpo di fabbrica separato ove è ubicato i box al sub. 4 ed alla legnaia . (normativa di riferimento: Concessione Edilizia 87/95)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione S.C.I.A.

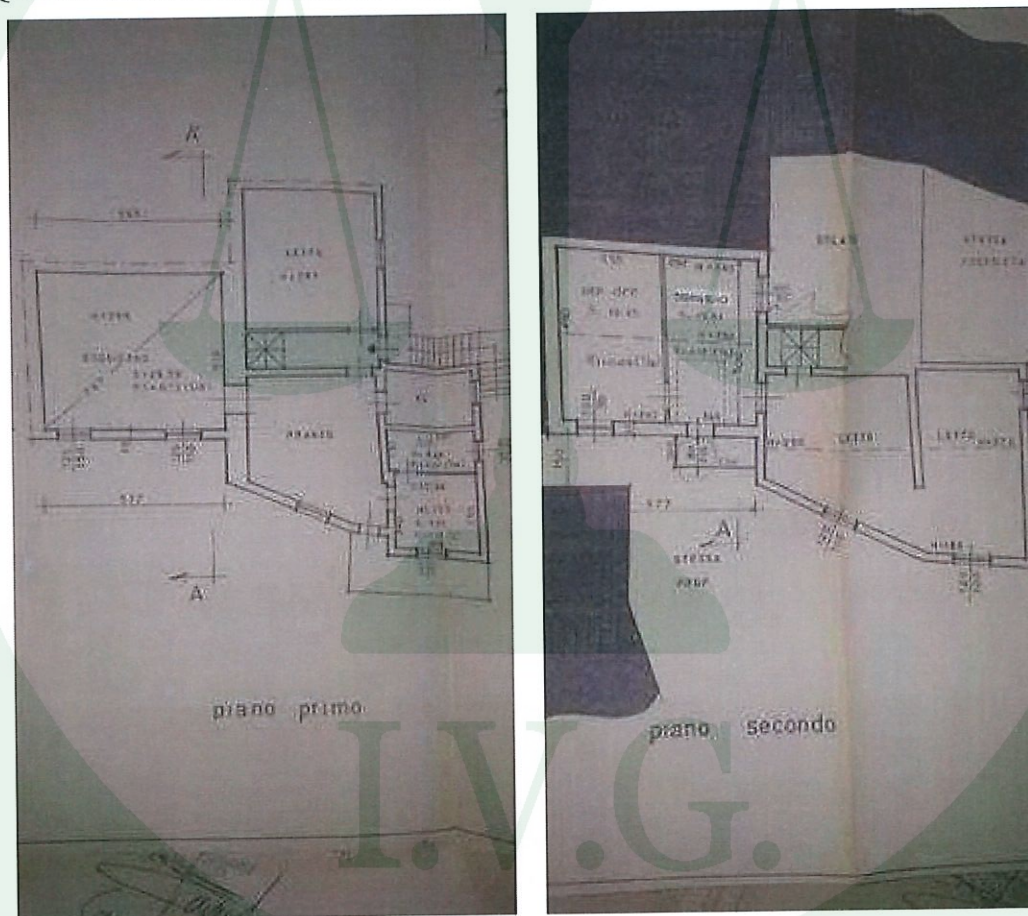
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per presentazione S.C.I.A.: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento al primo e secondo piano



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

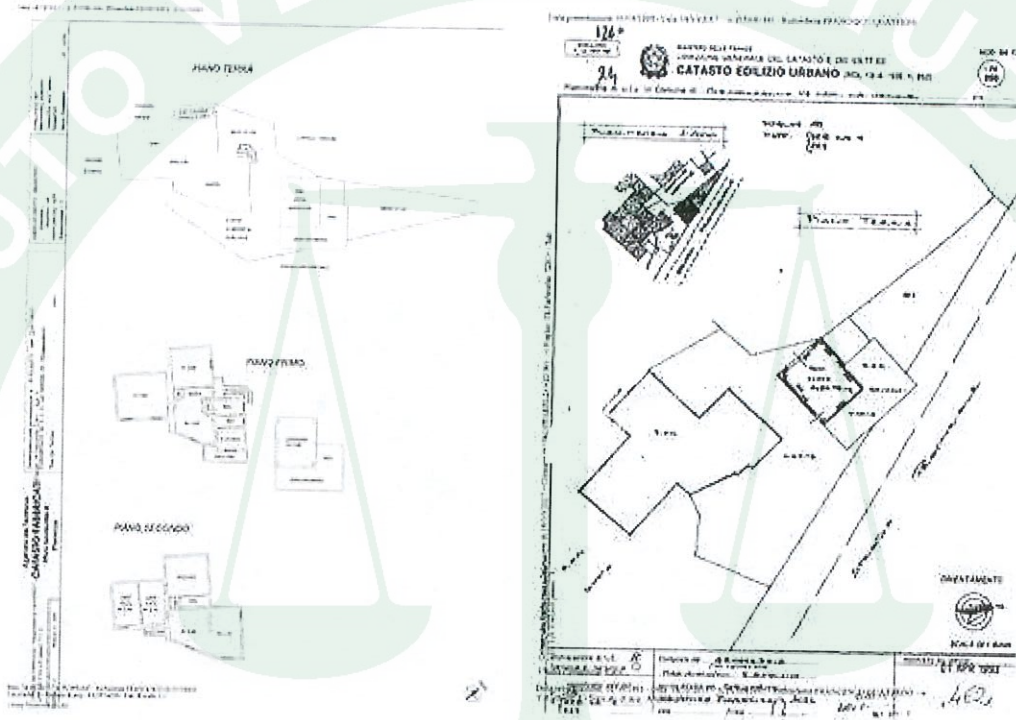
Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano secondo è stato ricavato un bagno nella parte NORD della camera da letto. L'accesso all'ambiente a solaio avviene tramite apertura prossima alla scala di collegamento diversamente a quanto specificato nelle planimetrie catastali. Non è presente nelle planimetrie catastali una finestra che in realtà esiste sul fronte SUD del box. La tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera adiacente al box non è presente nelle planimetrie catastali. (normativa di riferimento: Planimetrie catastali)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetriche
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento n. 2 planimetrie catastali: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GROPPARELLO LOCALITÀ LA VALLE 84, FRAZIONE LA VALLE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a GROPPARELLO Località la valle 84, frazione La Valle, della superficie commerciale di **191,85** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (██████████)

L'immobile oggetto della presente trattazione è un appartamento al piano primo e secondo di una palazzina adibita a civile abitazione di n. 3 piani fuori terra (piano terreno, piano primo e piano secondo).

L'alloggio di cui sopra è posto in loc. La Valle n. 84, nel centro abitato della frazione del Comune di Gropparello. L'accesso avviene dalla strada comunale attraverso stradello comune ad altre unità. Il fabbricato ha struttura portante in elevazione in muratura di laterizio e solai di piano e di copertura in laterocemento. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni (finestre e porte finestre), con doppio vetro, sono in alluminio, mentre gli oscuranti sono persiane (ai piani primo e secondo) o antoni (al piano terreno) in legno.

La lattoneria è in lamiera preverniciata, mentre il manto di copertura è in tegole di cemento.

Sono altresì da valutare alcuni locali accessori in corpo di fabbrica separato con struttura in elevazione in laterizio, solaio di piano in laterocemento e copertura in legno.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 228 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via La Valle, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] F [REDACTED] o C.F.: [REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] F [REDACTED] o, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Sub 5; Parti comuni Sub. 6 e 7



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gropparello - Carpaneto Piacentino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è divisa come segue.

- Piano primo: ingresso, disimpegno, n. 1 camera da letto, bagno, tinello, soggiorno, cucina, ripostiglio e balcone.

- Piano secondo: n. 1 camera da letto (nella quale è stato ricatato anche un bagno) n. 2 ambienti a deposito occasionale oltre ad un solaio ed un balcone. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica il riscaldamento è garantito da una caldaia a gas di rete e termosifoni in ghisa/acciaio.

L'immobile dispone altresì, al primo piano di un distinto corpo di fabbrica, di un locale ad uso legnaia.



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
Abitativo piano Primo	110,00	x	100 %	=	110,00
Balcone Piano Primo	8,00	x	30 %	=	2,40
Abitativo Piano Secondo	50,00	x	100 %	=	50,00
Deposito Piano secondo	32,00	x	50 %	=	16,00
Balcone Piano Secondo	3,00	x	15 %	=	0,45
Solaio Piano secondo	25,00	x	25 %	=	6,25
Legnaia	27,00	x	25 %	=	6,75
Totale:	255,00				191,85



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FIAIP Edizione 2016

Offerta: Appartamenti in buono stato

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6-8 mesi

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 750,00

Agenzia delle Entrate (18/11/2017)

Offerta: Abitazione civile

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

Geom. Marchioni Erminio (17/11/2017)

Offerta: Appartamenti di civile abitazione

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6-8 mesi

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 191,85 x 650,00 = 124.702,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 124.702,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 62.351,25

BENI IN GROPPARELLO LOCALITÀ LA VALLE 84, FRAZIONE LA VALLE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a GROPPARELLO Località la valle 84, frazione La Valle, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
Il box oggetto di stima è ubicato nel corpo di fabbrica separato rispetto all'appartamento di cui al

corpo B, ove al piano primo è ubicato il locale adibito a legnaia, individuato come locale accessorio dello stesso corpo.

Il corpo di fabbrica separato ha struttura in elevazione in laterizio, solaio di piano in laterocemento e copertura in legno.

Individuata dal medesimo subalterno catastale, il box dispone anche di un'area esterna, allo stato attuale parzialmente coperta da una tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera ondulata, di mq 8.

Il box dispone anche di un'area esterna scoperta, catastalmente individuata al mappale 227 graffato, di estensione pari a circa mq 65.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 227 graffata al 228 sub 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 60,22 Euro, indirizzo catastale: Via La Valle, piano: T, intestato a [redacted] F. [redacted] C.F.: [redacted] - Proprietà per 1/2; [redacted] C.F.: [redacted] Proprietà per 1/2, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Sub. 7, Sub. 5, cortile comune



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gropparello - Carpaneto Piacentino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare di cui al presente corpo è un ampio box singolo di dimensioni interne pari circa ml 5,20 x ml 4,20, il cui accesso avviene dal cortile comune attraverso un portone in alluminio tamponato suddiviso su n. 3 specchiature.

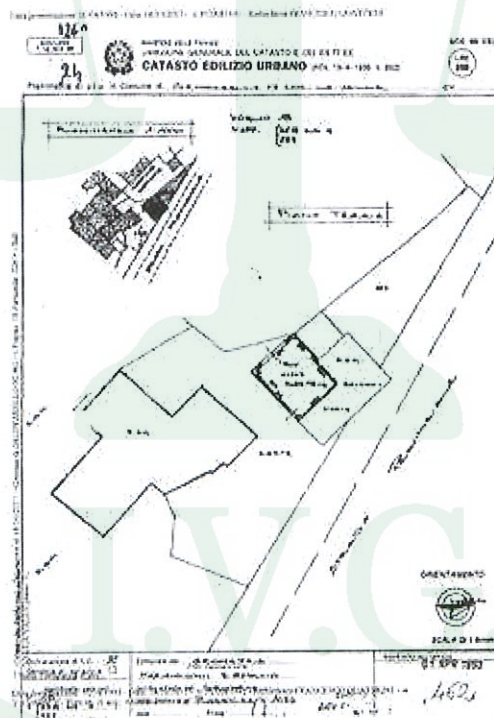


CONSISTENZA:

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
Box singolo ampio	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00



ACCESSORI:

altro terreno, sviluppa una superficie commerciale di 7,30 Mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (18/11/2017)

Offerta: Box in stato conservativo normale

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 450,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	9.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 9.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 4.500,00
---	--------------------

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 Gropparello, agenzie: Demer Immobiliare s.r.l., osservatori del mercato immobiliare FIAIP Edizione 2016 - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Geom. Erminio Marchioni

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
B	appartamento	191,85	0,00	124.702,50	62.351,25
C	box singolo	22,00	7,30	9.000,00	4.500,00
				133.702,50 €	66.851,25 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La divisione non è tecnicamente possibile. Si propone di alienare l'intero bene.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.000,00
--	--------------------



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 63.851,25

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 12.770,25

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 2.382,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 48.699,00

data 22/11/2017

il tecnico incaricato
Francesco Quattrini

I.V.G.

DI PARMA

