



# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 53/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Evelina Iaquinti

CUSTODE:

IS.VE.GI. S.R.L.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Francesco Marchini**

CF: MRCFNC84M27G535G

con studio in GOSSOLENGO (PC) VIA SUBACCHI 26 - LOC. SETTIMA

telefono: 0523557212

email: marchini\_francesco@virgilio.it

PEC: francesco.marchini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a BORGONOVO VAL TIDONE VIA BILEGNO 7, della superficie commerciale di **78,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto della presente relazione peritale è parte di un vecchio fabbricato residenziale costituito da più unità immobiliari con più ingressi, con accesso da una corte chiusa composta da più immobili residenziali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1416 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: vano scala, passaggio e cortili comuni (appartamento), corridoio comune e cantine (cantina)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1968.



### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>78,10 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>€. 44.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 44.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>30/09/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Si allega la situazione di famiglia del debitore rilasciata dal Comune di Borgonovo

### 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 05/03/2004 a firma di Notaio Onorato ai nn. 62646/6959 di repertorio, iscritta il 19/03/2004 a Piacenza ai nn. 4538/808, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 186.000,00.

Importo capitale: €. 93.000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del bene oggetto della presente relazione peritale

ipoteca **legale** cancellata, registrata il 31/08/2007 a Piacenza ai nn. 100323/85, iscritta il 05/09/2007 a Piacenza ai nn. 15025/3114, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL LGS. 193/01.

Importo ipoteca: €. 11.199,40.

Importo capitale: €. 5.599,70.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del bene oggetto della presente relazione peritale

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

pignoramento, registrata il 24/11/2010 a Piacenza ai nn. 3534, trascritta il 11/03/2011 a Piacenza ai nn. 4333/3082, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del bene oggetto della presente relazione peritale

pignoramento, registrata il 22/05/2023 a Piacenza ai nn. 1289, trascritta il 12/06/2023 a Piacenza ai nn. 8381/6375, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del bene oggetto della presente relazione peritale

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**

Millesimi condominiali: **480/1000**

Ulteriori avvertenze:

L'intero fabbricato non è gestito da amministratore condominiale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/03/2004), con atto stipulato il 05/03/2004 a firma di Notaio Onorato ai nn. 62645/6958 di repertorio, trascritto il 19/03/2004 a Piacenza ai nn. 4537/3364.

Il titolo è riferito solamente a piena proprietà del bene oggetto della presente relazione peritale

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 05/03/2004).

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto del presente elaborato peritale

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto della presente relazione peritale è antecedente la Legge Urbanistica n. 1150/1942 ed antecedente il 1 settembre 1967 ed è privo di agibilità in quanto mai presentata.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. **192/1968**, per lavori di sistemazione del fabbricato, presentata il 16/02/1968, rilasciata il 29/03/1968 con il n. 192/68 prot. n. 722 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato (compreso il bene oggetto della presente relazione peritale)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PSC vigente l'immobile ricade in zona Tessuti residenziali, speciali e misti. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 45 c3 NTA PSC. Il titolo è riferito solamente al bene oggetto del presente elaborato peritale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna e diversa realizzazione del balcone e delle finestre rispetto la L.E. 192/1968

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica comunale in sanatoria : €.1.500,00
- presentazione SCEA Agibilità: €.300,00
- sanzione e diritti per sanatoria e SCEA agibilità: €.2.200,00

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a bene oggetto della presente relazione peritale

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

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

BENI IN BORGONOVO VAL TIDONE VIA BILEGNO 7

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BORGONOVO VAL TIDONE VIA BILEGNO 7, della superficie commerciale di **78,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto della presente relazione peritale è parte di un vecchio fabbricato residenziale costituito da più unità immobiliari con più ingressi, con accesso da una corte chiusa composta da più immobili residenziali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1416 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: vano scala, passaggio e cortili comuni (appartamento), corridoio comune e cantine (cantina)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1968.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt

nella media

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

al di sotto della media

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'immobile oggetto della presente relazione peritale è parte di un vecchio fabbricato residenziale costituito da più unità immobiliari con più ingressi, con accesso da una corte chiusa composta da più immobili residenziali.

Con accesso dalla corte centrale, attraverso un vano scala, si accede al primo piano ove troviamo










l'abitazione che è costituita da un corridoio che disimpegna il tinello/soggiorno con cucina e ripostiglio, un bagno e due camere da letto con accesso diretto sul balcone. Le finiture dell'immobile risalgono all'anno della ristrutturazione (fine anni 60). L'impiantistica in dotazione non risulta essere a norma di legge. L'abitazione è dotata di una cantina al piano interrato con accesso da una scala comune dal cortile esterno.

L'abitazione, così come l'immobile nel suo complesso, necessitano di manutenzione nelle finiture (intonaco scrostato ed infissi rotti) e nell'impiantistica.






Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in muratura al di sotto della media   
*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele al di sotto della media 

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne*: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in nessuna al di sotto della media   
*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica mediocre   
*pavimentazione interna*: realizzata in battuto. cantina al di sotto della media   
*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in legno tamburato mediocre   
*protezioni infissi esterni*: tapparelle realizzate in plastica mediocre   
*infissi interni*: anta a battente realizzati in legno tamburato mediocre   
*rivestimento interno*: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica al di sotto della media   
*pavimentazione esterna*: realizzata in piastrelle di ceramica. balcone mediocre   
*portone di ingresso*: a battente realizzato in alluminio e vetro. portoncino comune nella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: autonomo conformità: non conforme al di sotto della media   
*fognatura*: comune la reti di smaltimento è realizzata in comune conformità: non rilevabile al di sotto della media   
*idrico*: autonomo con alimentazione in rete comune, la rete di distribuzione è realizzata in rete comune conformità: non rilevabile al di sotto della media   
*gas*: autonomo con alimentazione a metano conformità: non conforme al di sotto della media   
*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni conformità: non conforme. caldaia a gas a parete al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento piano primo	71,00	x	100 %	=	71,00
balcone piano primo	7,00	x	50 %	=	3,50

cantina	12,00	x	30 %	=	3,60
<b>Totale:</b>	<b>90,00</b>				<b>78,10</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio immobiliare FIAIP

Descrizione: appartamento al piano primo con balcone e cantina pertinenziale

Indirizzo: Borgonovo, via Bilegno n. 7

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto del luogo, del contesto, della posizione, dello stato di conservazione e manutenzione del bene, delle finiture e dell'impiantistica in dotazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario del 20% per maggiori oneri	-12.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 48.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 48.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione tiene conto del luogo, del contesto, della posizione, dello stato di conservazione e manutenzione del bene, delle finiture e dell'impiantistica in dotazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Borgonovo Val Tidone, ed inoltre: Osservatorio Immobiliare FIAIP

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	78,10	0,00	48.000,00	48.000,00
				<b>48.000,00 €</b>	<b>48.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

E' pignorata l'intera quota di proprietà del debitore.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.000,00****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: **€. 44.000,00**

data 30/09/2023

il tecnico incaricato  
Francesco Marchini