



# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 30/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI


CUSTODE:

ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Tiziana Lange Consiglio**

CF:LNGTZN65C49G535Q

con studio in PIACENZA (PC) via Nuvolone 99

telefono: 05231730455

email: langetiziana@libero.it

PEC: tiziana.langeconsiglio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a MONTICELLI D'ONGINA via De Gasperi 1/3 e via Nino Bixio n.29, della superficie commerciale di **151,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di una porzione di fabbricato da cielo a terra comprendente al piano terra negozio con accesso da Via Bixio n. 29 e prospiciente porzione di marciapiede, autorimessa con accesso da Via De Gasperi n. 3, ingresso con accesso da Via De Gasperi n. 1, corridoio e legnaia, porzione d'area scoperta pertinenziale sul lato ovest. Al piano 1° troviamo un'unità uso abitazione con cucina, soggiorno con balcone, disimpegno, tre camere da letto e bagno, oltre ad una soffitta al piano 2°, i piani tra loro collegati a mezzo scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 392 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: via De Gasperi 1, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a Nord via Alcide De Gasperi, ad Est sub 5, a Sud mappale 112 e mappale 294 , ad ovest sub.4
- foglio 20 particella 392 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2  
ente urbano area comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

**A.1** **box doppio**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 392 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 27 mq, rendita 86,45 Euro, indirizzo catastale: via De Gasperi 3, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a Nord via De Gasperi, ad Est sub. 6, a Sud sub. 6 , ad Ovest sub.4

**A.2** **negozio**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 392 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 30 mq, rendita 514,39 Euro, indirizzo catastale: via Nino Bixio , 29, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a Nord via De Gasperi, ad Est via Nino Bixio, a Sud mapp.112, ad Ovest sub. 6

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	151,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	30,50 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.180,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.000,00
Data della valutazione:	20/10/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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 **giudiziale**, stipulata il 20/02/2008 a firma di Tribunale di Bologna ai nn. 20339/2770 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 90000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/02/2023 a firma di Ufficiale giudiziario di Piacenza ai nn. 431/2023 di repertorio, trascritta il 31/03/2023 a Piacenza ai nn. 4492/3401, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita di

:"si richiamano e s'intendono riportati e trascritti i patti, clausole e servitù contenuti e richiamati nell'atto a rogito notaio dr. in data 5 maggio 1959, rep. 5721/3252, trascritto a Piacenza il 27 maggio 1959 all'art. n. 2056, ed in particolare quanto segue:

1) nel sottosuolo dell'area venduta passa la fogna principale del paese, ciò impedisce la costruzione di cantinato e rende più gravoso l'elevarsi di costruzioni

2) lungo il muro caserma carabinieri per una lunghezza di mt. 13,77, larghezza a sud di m. 5,10 e a nord sbocco via Cimitero - di metri 4 - l'immobile è gravato da servitù perpetua di vodagione con qualsiasi mezzo a favore dei minori e dei beni signori e ed anche per quelli da loro prima posseduti (casa e forno)

3) allo sbocco della vodagione sulla via Cimitero (ndr ora via De Gasperi) a cura e spese dell'acquirente signora dovrà essere sistemato un cancello largo m. 4 che ora trovasi spostato rispetto al nuovo accesso. questo cancello rimarrà comune per l'uso fra tutti gli utenti, mentre per il carico di manutenzione del cancello - come pure per l'uso del passaggio - si ripartiranno le spese per 1/5 ai minori , 3/5 ai signori e 1/5 all'acquirente signora

4) il cancello dovrà essere tenuto chiuso nelle ore notturne.

5) le acque di pioggia continueranno a colare secondo la pendenza del terreno

6) sulla linea confinante, a spese comuni e a semplice richiesta di una delle parti, si potranno mettere siepi metalliche con muretto in cemento alto cm. 30

7) il passaggio lungo la cinta caserma carabinieri sarà chiuso solo dal cancello verso la via Cimitero (ndr ora via De Gasperi) e vi si potrà fabbricare a margine sul lato est, anche con aperture di vedute

8) lungo la linea sud di confine coi minori , da una parte e dall'altra, si potranno elevare fabbricati, anche con apertura di luci, ma rimanendo sempre, salvo quanto detto al n. 7 precedente, il diritto al vicino di chiuderle, in qualsiasi momento, quando eleverà a sua volta contro il muro dove si trovano le luci una costruzione fissa qualsiasi

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2019), con atto stipulato il 31/05/2019 a firma di Notaio ai nn. 24471/11184 di repertorio

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/1959 fino al 28/10/2016), con atto stipulato il 05/05/1959 a firma di Notaio ai nn. 5721/3252 di repertorio, trascritto il 27/05/1959 a Piacenza ai nn. 1869/2056

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 28/10/2016 fino al 31/05/2019), registrato il 10/10/2017 a Piacenza ai nn. 2324/9990, trascritto il 29/11/2017 a Piacenza ai nn. 15006/11014

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile è antecedente al 1° settembre 1967

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **290/59**, rilasciata il 11/05/1959

Licenza edilizia N. **1342**, rilasciata il 18/07/1969

Denuncia di inizio attività N. **1998**, presentata il 08/04/2000

Denuncia di inizio attività N. **19**, presentata il 08/04/2000

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: locale adibito a servizio nella legnaia al piano terra  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione per ripristino allo stato autorizzato  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni



*servizio non autorizzato situato dietro la tenda*

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTICELLI D'ONGINA VIA DE GASPERI 1/3 E VIA NINO BIXIO N.29

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTICELLI D'ONGINA via De Gasperi 1/3 e via Nino Bixio n.29, della superficie commerciale di **151,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di una porzione di fabbricato da cielo a terra comprendente al piano terra negozio con accesso da Via Bixio n. 29 e prospiciente porzione di marciapiede, autorimessa con accesso da Via De Gasperi n. 3, ingresso con accesso da Via De Gasperi n. 1, corridoio e legnaia, porzione d'area scoperta pertinenziale sul lato ovest. Al piano 1° troviamo un'unità uso abitazione con cucina, soggiorno con balcone, disimpegno, tre camere da letto e bagno, oltre ad una soffitta al piano 2°, i piani tra loro collegati a mezzo scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 392 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: via De Gasperi 1, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a Nord via Alcide De Gasperi, ad Est sub 5, a Sud mappale 112 e mappale 294 , ad ovest sub.4
- foglio 20 particella 392 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2  
ente urbano area comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



*vista del fabbricato angolo via Bixio e via De Gasperi*



*vista esterna da via De Gasperi*



*vista esterna lato ovest*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



vista area della zona centrale di Monticelli D'Ongina

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

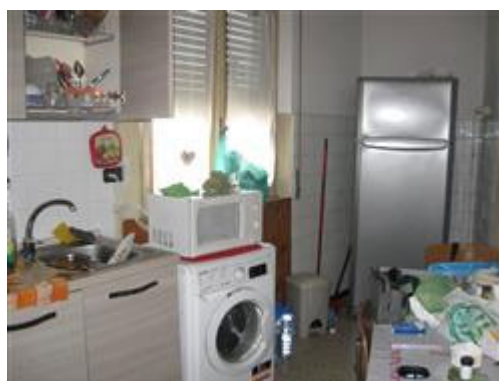
- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



vista interna del soggiorno



vista interna della cucina



vista interna camera 1



vista interna camera 2



vista interna camera 3



vista interna bagno

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	151,00	x	100 %	=	151,00
<b>Totale:</b>	<b>151,00</b>				<b>151,00</b>





appartamento planimetria catastale sub 6



autorimessa planimetria catastale sub 7



negozio planimetria catastale sub 5

**ACCESSORI:**

**box doppio**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 392 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 27 mq,

rendita 86,45 Euro, indirizzo catastale: via De Gasperi 3, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a Nord via De Gasperi, ad Est sub. 6, a Sud sub. 6 , ad Ovest sub.4

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	31,00	x	50 %	=	15,50
<b>Totale:</b>	<b>31,00</b>				<b>15,50</b>



vista esterna dell'autorimessa da via De Gasperi



vista interna autorimessa

**negozio**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 392 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 30 mq, rendita 514,39 Euro, indirizzo catastale: via Nino Bixio , 29, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a Nord via De Gasperi, ad Est via Nino Bixio, a Sud mapp.112, ad Ovest sub. 6

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	30,00	x	50 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>30,00</b>				<b>15,00</b>



vista esterna negozio via Nino Bixio 29



vista interna negozio

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2023

Fonte di informazione: sito web immobiliare.it

Descrizione: Casa bifamiliare, appartamento di 90 mq, con annesso al piano terra magazzino. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno con balcone, tinello, 3 camere da letto, di cui due matrimoniali e una singola con balcone e bagno.

Indirizzo: Monticelli D'Ongina

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 722,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 52.000,00 pari a 577,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2023

Fonte di informazione: sito web idealista.it

Descrizione: Appartamento di 100 mq piano rialzato. Composto da: Ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno, Garage e cantina.

Indirizzo: Monticelli d'Ongina

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 56.000,00 pari a 560,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2023

Fonte di informazione: sito web immobiliare.it

Descrizione: Casa semi Indipendente disposta su due livelli più ampia cantina utilizzata come autorimessa. La casa è composta da ingresso, soggiorno, cucinotto, ripostiglio al piano terra; due camere da letto matrimoniali e bagno al primo piano.

Indirizzo: Monticelli D'Ongina

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 68.000,00 pari a 772,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 54.400,00 pari a 618,18 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima utilizzata si basa sul procedimento di market comparison approach (MCA), attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. Nel comune di Monticelli D'Ongina si è eseguita una rilevazione di beni comparabili appartenenti allo stesso segmento dimercato, con l'applicazione della metodologia del confronto (Market Comparison Approach), attraverso la ricerca di offerte di mercato recenti sono stati individuati tre comparabili nella zona centrale del paese. Per colmare il divario tra i prezzi richiesti e i prezzi effettivi di compravendita si è applicato un decremento pari 20% sulle offerte di vendita reperite nel sito immobiliare

www.idealista.it. Pertanto dai dati rilevati si è ricavato un valore di mercato pari a Euro 103.880,00 con una divergenza pari a 4,8 % accettabile.

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	52.000,00	56.000,00	54.400,00
Consistenza	181,50	90,00	100,00	88,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	722,22	700,00	772,73

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	560,00	560,00	560,00

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		52.000,00	56.000,00	54.400,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		51.240,00	45.640,00	52.360,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>103.240,00</b>	<b>101.640,00</b>	<b>106.760,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **103.880,00**

Divergenza: 4,80% < **5%**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	151,00	x	572,34	=	<b>86.423,58</b>
Valore superficie accessori:	30,50	x	572,34	=	<b>17.456,42</b>
					<b>103.880,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 103.880,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 103.880,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima utilizzata si basa sul procedimento di market comparison approach (MCA), attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, ufficio tecnico di Monticelli D'Ongina, agenzie: Piacenza

## 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	151,00	30,50	103.880,00	103.880,00
				<b>103.880,00 €</b>	<b>103.880,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 700,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 103.180,00</b>

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

Riduzione del valore del <b>10%</b> 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:	<b>€. 10.318,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 838,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 24,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 92.000,00</b>

data 20/10/2023

il tecnico incaricato  
Tiziana Lange Consiglio

