



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

SCIURPA MARIA ROSARIA

CUSTODE:

URSO DOMENICO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ettore Baldini

CF:BLDTR60S30G535E

con studio in PIACENZA (PC) via Santa Franca

telefono: 0523338704

fax: 0523343749

email: ettore.baldini@yahoo.it

PEC: ettore.baldini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a RIVERGARO Via Di Vittorio 16/a, frazione Niviano, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto a piano primo di un complesso immobiliare a destinazione residenziale composto da n. 6 unità abitative.

L'accesso avviene da scala ad uso esclusivo (sub. 24) della presente unità e di quella posta a P2 (il sub. 26) collegata al cortile condominiale.

L'unità è composta da: ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, servizio igienico, ripostiglio e balcone lato nord.

La superficie commerciale dell'immobile è di 92 mq circa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, con scala esterna da cortile comune; l'altezza dei locali è di cm. 270.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 107 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 320,20 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe di Vittorio, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord area scoperta condominiale, a est sub. 24, bene comune non censibile comune ai sub. 25-26), a ovest sub. 6, a sud sub. 6 e 22

variazione per "divisione" 21.02.2007 dal preesistente mappale 107 sub. 20

Le particelle 107 sub. 12 e 13 costituiscono B.C.N.C. a tutto il complesso, mentre il sub. 24 è B.C.N.C. ai soli sub. 25 e 26

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito ante 1967 ristrutturato nel 2005.

Il complesso condominiale è eretto su area censita, unitamente all'area scoperta di pertinenza, al C.T. del Comune di Rivergaro, foglio 8, part. 672-673 e 107, per complessivi mq 644

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 78.495,00

trova:

Data della valutazione:

05/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si precisa che [REDACTED] risiede nel Comune [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** attiva, in data 31/05/2006 Atto Notaio [REDACTED] ai nn. 14800/3742 di repertorio, iscritta il 23/06/2006 a Piacenza ai nn. 10178/1898, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da: Atto notarile dott. [REDACTED] per Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 375.000.

Importo capitale: 250.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

Si precisa che il bene oggetto dell'ipoteca è fg. 8, part. 107 sub. 20, che ha dato in seguito origine agli attuali part. 107 sub. 25 (P.1) e 26 (P.2)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento in data 06/02/2024 da Ufficiale giudiziario Tribunale di Piacenza al nn. 284 di repertorio, trascritta il 04/03/2024 a Piacenza ai nn. 2956/2290, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

Si precisa che i beni oggetto dell'ipoteca sono censiti al Fg. 8, part. 107 sub. 25-26, derivanti dal preesistente sub. 20

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:	non presenti
Ulteriori avvertenze:	
Non esistono tabelle condominiali	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" Atto Notaio [REDACTED] stipulato il 31/05/2006; acquisto da [REDACTED] rep. 14799/3741, trascritto il 23/06/2006 a Piacenza ai nn. 10177/6627.

Si precisa che i beni oggetto di compravendita erano costituiti da un'unica unità, distinta al fg. 8, part. 107 sub. 20 (piani 1-2), unità che venne in seguito frazionata, dando origine agli attuali sub. 25 -P1- e 26 -P2-

Prezzo indicato in atto: € 70.000 (compreso bene di cui al lotto 2)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita Dott. [REDACTED], con atto stipulato il 20/07/2005: acquisto da [REDACTED] ai nn. 12550/3067 di repertorio, trascritto il 01/08/2005 a Piacenza ai nn. 13431/8722

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita Notaio [REDACTED], con atto stipulato il 04/08/2005: acquisto da [REDACTED] ai nn. 12761/3141 di repertorio, registrato il 08/08/2005 a Piacenza ai nn. 5956, trascritto il 10/08/2005 a Piacenza ai nn. 14280/9289.

Immobili censiti al fg. 8, part. 107 sub. 10 e 11 che hanno in seguito generato i beni oggetto della presente procedura

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 3369/2005 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero di edificio residenziale plurifamiliare esistente, presentata il 05/12/2005 con il n. 9608 di protocollo, rilasciata il 23/12/2005 con il n. 3369 di protocollo, agibilità del 17/04/2008 con il n. 2730 di protocollo.

Variante DIA n. 001207 del 21.02.2007

ALLEGATO A.4

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



appartamento a RIVERGARO Via Di Vittorio 16/a, frazione Niviano, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto a piano primo di un complesso immobiliare a destinazione residenziale composto da n. 6 unità abitative.

L'accesso avviene da scala ad uso esclusivo (sub. 24) della presente unità e di quella posta a P2 (il sub. 26) collegata al cortile condominiale.

L'unità è composta da: ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, servizio igienico, ripostiglio e balcone lato nord.

La superficie commerciale dell'immobile è di 92 mq circa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, con scala esterna da cortile comune; l'altezza dei locali è di cm. 270.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 107 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 320,20 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe di Vittorio, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord area scoperta condominiale, a est sub. 24, bene comune non censibile comune ai sub. 25-26), a ovest sub. 6, a sud sub. 6 e 22

variazione per "divisione" 21.02.2007 dal preesistente mappale 107 sub. 20

Le particelle 107 sub. 12 e 13 costituiscono B.C.N.C. a tutto il complesso, mentre il sub. 24 è B.C.N.C. ai soli sub. 25 e 26

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito ante 1967 ristrutturato nel 2005.

Il complesso condominiale è eretto su area censita, unitamente all'area scoperta di pertinenza, al C.T. del Comune di Rivergaro, foglio 8, part. 672-673 e 107, per complessivi mq 644



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in fraz. Niviano, località a pochi chilometri da Rivergaro, in zona a prevalente vocazione residenziale.

La strada di accesso al complesso è a traffico quasi esclusivamente riservato ai residenti, con ottima capacità di parcheggio.

Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto a piano primo di un complesso immobiliare a destinazione residenziale composta da n. 6 unità abitative.

L'accesso avviene da scala ad uso esclusivo (sub. 24) della presente unità e di quella posta a P2 (il sub. 26) collegata al cortile condominiale.

L'unità è composta da: ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, servizio igienico

e un balcone lato nord.

I contatori acqua, luce e gas sono installati in appositi armadi posti nel cortile condominiale

La superficie commerciale dell'immobile è di 92 mq circa.

L'immobile è stato ristrutturato integralmente nel 2005, le finiture riscontrate sono di buon livello, in ottimo stato di manutenzione.

Per quanto concerne l'edificio nel complesso, si riscontra la struttura portante in muratura e in c.a., il tetto in legno con manto di copertura in coppi e lattoneria in lamiera di rame, serramenti esterni in legno e persiane in alluminio di colore verde. le facciate sono intonacate e tinteggiate al quarzo in colore giallo ocra.

Il complesso immobiliare è regolarmente allacciato alla fognatura pubblica, tramite una serie di pozzetti e di fosse biologiche Imhoff.

Il lotto che comprende le unità immobiliari è recintato con elementi di acciaio zincato su muri in muratura intonacati.

L'interno presenta pavimentazioni in gres porcellanato (in parquet nella camera) , zoccolino battiscopa in legno, soglie in pietra soffitti intonacati e tinteggiati (tranne nella camera e nel servizio igienico, dove è presente il tetto in legno a vista).

Gli impianti sono realizzati "a regola d'arte" le relative certificazioni sono allegate alla pratica di abitabilità

E' presente la sola predisposizione per l'impianto di condizionamento.

L'impianto di riscaldamento è a gas, la caldaia, mod. Sile posta è in cucina, i radiatori sono in acciaio.

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	90,00	x	100 %	=	90,00
balcone	4,00	x	50 %	=	2,00
Totale:	94,00				92,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene è stata redatta principalmente in base alle indagini di mercato per beni simili, come ubicazione, tipologia e grado di finitura reperibili sul mercato.

In particolare è stato effettuato un raffronto con immobili posti sul mercato reperibili presso agenzie immobiliari operanti nella zona, sia in formato cartaceo che digitale.

E' stato effettuato anche un calcolo in base alle risultanze del "osservatorio del mercato immobiliare"

pubblicazione semestrale redatta dall'Agenzia delle Entrate

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,00 x 950,00 = **87.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 87.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 87.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata redatta principalmente in base alle indagini di mercato per beni simili, come ubicazione, tipologia e grado di finitura reperibili sul mercato.

In particolare è stato effettuato un raffronto con immobili posti sul mercato reperibili presso agenzie immobiliari operanti nella zona, sia in formato cartaceo che digitale.

E' stato effettuato anche un calcolo in base alle risultanze del "osservatorio del mercato immobiliare" pubblicazione semestrale redatta dall'Agenzia delle Entrate

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, agenzie: Rivergaro, osservatori del mercato immobiliare Agenzia entrate

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	92,00	0,00	87.400,00	87.400,00
				87.400,00 €	87.400,00 €

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: **€. 87.400,00**

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:	€. 8.740,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 165,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.495,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a RIVERGARO Via Giuseppe di Vittorio 16, frazione Niviano, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto a piano secondo di un complesso immobiliare a destinazione residenziale composta da n. 6 unità abitative.

L'accesso avviene da scala ad uso esclusivo (sub. 24) della presente unità e di quella posta a P1 (il sub. 25) collegata al cortile condominiale.

L'unità è composta da: cucina/soggiorno, camera e servizio igienico.

La superficie commerciale dell'immobile è di 65 m2 circa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2; i locali sono posti sottofalda ed hanno altezza variabile.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 107 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 200,13 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe di Vittorio, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante dal preesistente mappale 107 sub. 20 per frazionamento

Coerenze: l'unità (a piano secondo) confina su tutti i lati con ragioni condominiali; la scala di accesso, al piano primo, confina con il sub. 25 e con scala comune sub. 24

Le particelle 107 sub. 12 e 13 costituiscono B.C.N.C. a tutto il complesso, mentre il sub. 24 è B.C.N.C. ai soli sub. 25 e 26

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito ante 1967 ristrutturato nel 2005.

Il complesso condominiale è eretto su area censita, unitamente all'area scoperta di pertinenza, al C.T. del Comune di Rivergaro, foglio 8, part. 672-673 e 107, per complessivi mq 644

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.925,00

Data della valutazione:

05/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 24/07/2009, con scadenza il 23/07/2013, registrato il 24/07/2009 a Piacenza ai nn. 1023 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €/annui 3000.

Si precisa che, nella registrazione del contratto, è erroneamente indicato il sub. 25 mentre l'immobile oggetto della locazione è il sub. 26

Il contratto, più volte prorogato sarà in scadenza il giorno 23 luglio 2025, data già comunicata al conduttore.

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** attiva, in data 31/05/2006 Atto Notaio [REDACTED] ai nn. 14800/3742 di repertorio, iscritta il 23/06/2006 a Piacenza ai nn. 10178/1898, a favore di [REDACTED], per azioni, contro [REDACTED], derivante da: Atto notarile dott. [REDACTED] per Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 375.000.

Importo capitale: 250.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

Si precisa che il bene oggetto dell'ipoteca è fg. 8, part. 107 sub. 20, che ha dato in seguito origine agli attuali part. 107 sub. 25 (P.1) e 26 (P.2)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento in data 06/02/2024 da Ufficiale giudiziario Tribunale di Piacenza al nn. 284 di repertorio, trascritta il 04/03/2024 a Piacenza ai nn. 2956/2290, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario.

Si precisa che i beni oggetto dell'ipoteca sono censiti al Fg. 8, part. 107 sub. 25-26, derivanti dal preesistente sub. 20

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:	non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" Atto Notaio ██████████ stipulato il 31/05/2006; acquisto da ██████████ rep. 14799/3741, trascritto il 23/06/2006 a Piacenza ai nn. 10177/6627.

Si precisa che i beni oggetto di compravendita erano costituiti da un'unica unità, distinta al fg. 8, part. 107 sub. 20 (piani 1-2), unità che venne in seguito frazionata, dando origine agli attuali sub. 25 -P1- e 26 -P2-

Prezzo indicato in atto: €. 70.000 (compreso bene di cui al lotto 1)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita Dott. ██████████, con atto stipulato il 20/07/2005: acquisto da ██████████ ai nn. 12550/3067 di repertorio, trascritto il 01/08/2005 a Piacenza ai nn. 13431/8722

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita Notaio ██████████, con atto stipulato il 04/08/2005: acquisto da ██████████ ai nn. 12761/3141 di repertorio, registrato il 08/08/2005 a Piacenza ai nn. 5956, trascritto il 10/08/2005 a Piacenza ai nn. 14280/9289.

Immobili censiti al fg. 8, part. 107 sub. 10 e 11 che hanno in seguito generato i beni oggetto della presente procedura

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 3369/2005 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero di edificio residenziale plurifamiliare esistente, presentata il 05/12/2005 con il n. 9608 di protocollo, rilasciata il 23/12/2005 con il n. 3369 di protocollo, agibilità del 17/04/2008 con il n. 2730 di protocollo.

Variante DIA n. 001207 del 21.02.2007

ALLEGATO A.4

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella pratica edilizia sono indicati 4 serramenti a filo falda (Velux) che nello stato di fatto non risultano installati.

Allo stato attuale, pertanto non risultano verificati i rapporti illuminanti dei vani. Sono inoltre presenti alcune lievi modifiche interne (normativa di riferimento: R.E.)

Le difformità sono regolarizzabili come segue: occorre predisporre una CILA/SCIA in sanatoria e provvedere **NECESSARIAMENTE**, al fine di ottenere idonei rapporti aero-illuminanti, i 4 velux previsti dalla pratica edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzioni amministrative: €1.000,00
- opere da realizzare: €5.000,00
- compenso per pratica edilizia: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale è conforme per quanto concerne i serramenti a filo falda non presenti (ma necessari) e non riporta le modifiche interne riscontrate (normativa di riferimento: scheda depositata)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: In esito alla pratica edilizia in sanatoria occorre depositare DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione DOCFA e spese di registrazione: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RIVERGARO VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 16, FRAZIONE NIVIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RIVERGARO Via Giuseppe di Vittorio 16, frazione Niviano, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto a piano secondo di un complesso immobiliare a destinazione residenziale composta da n. 6 unità abitative.

L'accesso avviene da scala ad uso esclusivo (sub. 24) della presente unità e di quella posta a P1 (il sub. 25) collegata al cortile condominiale.

L'unità è composta da: cucina/soggiorno, camera e servizio igienico.

La superficie commerciale dell'immobile è di 65 m2 circa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2; i locali sono posti sottofalda ed hanno altezza variabile.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 107 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 200,13 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe di Vittorio, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante dal preesistente mappale 107 sub. 20 per frazionamento

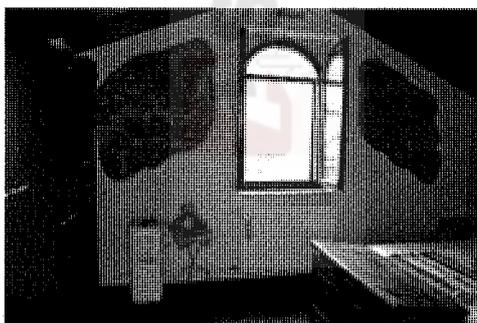
Coerenze: l'unità (a piano secondo) confina su tutti i lati con ragioni condominiali; la scala di accesso, al piano primo, confina con il sub. 25 e con scala comune sub. 24

Le particelle 107 sub. 12 e 13 costituiscono B.C.N.C. a tutto il complesso, mentre il sub. 24 è B.C.N.C. ai soli sub. 25 e 26

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito ante 1967 ristrutturato nel 2005.

Il complesso condominiale è eretto su area censita, unitamente all'area scoperta di pertinenza, al C.T. del Comune di Rivergaro, foglio 8, part. 672-673 e 107, per complessivi mq 644



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in fraz. Niviano, località a pochi chilometri da Rivergaro, in zona a prevalente vocazione residenziale.

La strada di accesso al complesso è a traffico quasi esclusivamente riservato ai residenti, con ottima capacità di parcheggio.

Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto a piano primo (solo per quanto concerne la scala di accesso) e **secondo** di un complesso immobiliare a destinazione residenziale composta da n. 6 unità abitative.

L'accesso avviene da scala ad uso esclusivo (sub. 24) della presente unità e di quella posta a P1 (il sub. 26) collegata al cortile condominiale, poi dalla citata scala interna che conduce al P2

L'unità è composta da: cucina/soggiorno, camera e servizio igienico.

La superficie commerciale dell'immobile è di 65 mq circa

I contatori acqua, luce e gas sono installati in appositi armadi posti nel cortile condominiale

L'immobile è stato ristrutturato integralmente nel 2005, le finiture riscontrate sono di buon livello, in ottimo stato di manutenzione.

Per quanto concerne l'edificio nel complesso, si riscontra la struttura portante in muratura e in c.a., il tetto in legno con manto di copertura in coppi e lattoneria in lamiera di rame, serramenti esterni in legno con zanzariere e persiane in alluminio di colore verde. le facciate sono intonacate e tinteggiate al quarzo in colore giallo ocra.

Il complesso immobiliare è regolarmente allacciato alla fognatura pubblica, tramite una serie di pozzetti e di fosse biologiche Imhoff.

Il lotto che comprende le unità immobiliari è recintato con elementi di acciaio zincato su muri in muratura intonacati.

L'interno presenta pavimentazioni in gres porcellanato (in parquet nella camera) , zoccolino battiscopa in legno, soglie in pietra, soffitti in legno a vista.

Gli impianti sono realizzati "a regola d'arte" le relative certificazioni sono allegare alla pratica di abitabilità

E' presente la sola predisposizione per l'impianto di condizionamento.

L'impianto di riscaldamento è a gas, la caldaia, mod. Sile SuperRapida posta è in cucina, i radiatori sono in acciaio.

Come meglio specificato nell'apposito capitolo, nell'unità non sono presenti n. 4 serramenti "a filo

falda" tipo Velux previsti dal progetto. La mancanza dei serramenti non costituisce solo un abuso edilizio da sanare (come altre lievi difformità nelle pareti interne) ma rende i due locali principali -la cucina/soggiorno e la camera, non abitabili per insufficiente rapporto aero-illuminanti. La normativa prevede che il rapporto fra la superficie dei locali e quella finestrata debba essere inferiore a 8 mentre nel caso in esame si riscontra 13 nella camera e ben 22 nella cucina/soggiorno; il tutto come meglio specificato nell'allegato 3.4.

E' quindi indispensabile ripristinare, come da progetto ovvero con una diversa collocazione dei serramenti, il minimo rapporto aero-illuminante da Legge, viceversa l'unità NON SARA' UTILIZZABILE AI FINI ABITATIVI.

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	65,00	x	100 %	=	65,00
Totale:	65,00				65,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene è stata redatta principalmente in base alle indagini di mercato per beni simili, come ubicazione, tipologia e grado di finitura reperibili sul mercato.

In particolare è stato effettuato un raffronto con immobili posti sul mercato reperibili presso agenzie immobiliari operanti nella zona, sia in formato cartaceo che digitale.

E' stato effettuato anche un calcolo in base alle risultanze del "osservatorio del mercato immobiliare" pubblicazione semestrale redatta dall'Agenzia delle Entrate

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,00 x 900,00 = **58.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 58.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 58.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata redatta principalmente in base alle indagini di mercato per beni simili, come ubicazione, tipologia e grado di finitura reperibili sul mercato.

In particolare è stato effettuato un raffronto con immobili posti sul mercato reperibili presso agenzie immobiliari operanti nella zona, sia in formato cartaceo che digitale.

E' stato effettuato anche un calcolo in base alle risultanze del "osservatorio del mercato immobiliare" pubblicazione semestrale redatta dall'Agenzia delle Entrate

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, agenzie: Rivergaro, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate

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	65,00	0,00	58.500,00	58.500,00
				58.500,00 €	58.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi di quota indivisa 1/1

Non si ritiene necessario ridurre il prezzo per occupazione dell'immobile poichè la locazione si concluderà con il mese di luglio 2025, come formalmente notificato a locatore e conduttore.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.100,00**

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: **€. 5.010,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 165,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.925,00**

data 05/10/2024

il tecnico incaricato
Ettore Baldini

