



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/12/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Paolo Delfanti



CF:DLFPLA69M09G535S

con studio in PIACENZA (PC) VIA VIGANONI, 12

telefono: 3477025122

email: delfantipaolo@gmail.com

PEC: paolo.delfanti@ingpec.eu



tecnico incaricato: Paolo Delfanti

Pagina 1 di 78



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023

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

A appartamento a BETTOLA Viale Vittoria 72/74, della superficie commerciale di **81,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano terzo di un fabbricato di fine anni 70, inserito nel contesto urbano e posto all'inizio dell'ingresso in Bettola.

L'immobile si presenta in condizioni estetiche sufficienti pur necessitando, soprattutto esternamente di qualche manutenzione.

Internamente, è posto un vano scala comune per l'accesso ai piani ma non è dotato di vano ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 546 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: LOC. SAN BERNARDINO, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Coerenze: altre ragioni e vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

A.1 cantina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,44 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.404,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.197,42
Data della valutazione:	10/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La presente stima dei beni appartenenti al lotto 2 tiene conto, nella valutazione commerciale di ciascun bene, della porzione di area esterna da cedere al Comune secondo l'Atto Notarile stipulato dal



██████████ in data 24 maggio 2013, come meglio specificato nell'apposita sezione



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

si veda Ispezione telematica allegata n. T329897 del 22/05/2023

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, stipulata il 22/12/2008 a firma di Notaio Francesco Ercolano ai nn. 17553/5607 di repertorio, registrata il 23/12/2008 a Piacenza ai nn. 12620, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 440.000,00.

Durata ipoteca: 17 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/12/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 137 di repertorio, trascritta il 30/01/2023 ai nn. 1215/916, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO 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:

€. 350,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00



Millesimi condominiali:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

67,39

€. 1.725,78



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile di permuta (dal 17/07/2018), con atto stipulato il 17/07/2018 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 83173 di repertorio, registrato il 27/07/2018 a Piacenza

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata (dal 31/05/1979), con atto stipulato il 31/05/1979 a firma di Pubblico Ufficiale [REDACTED] ai nn. 5887 di repertorio, registrato il 11/06/1979 a Piacenza ai nn. 3983

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Certificato di collaudo del 28/09/1978

Certificato di agibilità del 11/12/1978 prot. n. 3609

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1536, per lavori di Realizzazione fabbricato, presentata il 17/01/1974

Concessione edilizia N. 1864, per lavori di realizzazione fabbricato, presentata il 17/12/1977

Variante a concessione edilizia N. 2051, presentata il 04/12/1978

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

PUG vigente, in forza di delibera dal 19/02/2023,. Il più stringente tra i due strumenti urbanistici attualmente in vigore diventa automaticamente quello di riferimento

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**

BENI IN BETTOLA VIALE VITTORIA 72/74
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BETTOLA Viale Vittoria 72/74, della superficie commerciale di **81,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Trattasi di appartamento posto al piano terzo di un fabbricato di fine anni 70, inserito nel contesto urbano e posto all'inizio dell'ingresso in Bettola.



L'immobile si presenta in condizioni estetiche sufficienti pur necessitando, soprattutto esternamente di qualche manutenzione.

Internamente, è posto un vano scala comune per l'accesso ai piani ma non è dotato di vano ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 546 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: LOC. SAN BERNARDINO, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: altre ragioni e vano scala comune



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.



ASTE
GIUDIZIARIE®



Vano scala interno di accesso ai piani

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vano scala interno di accesso ai piani

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Facciata prospiciente la strada Comunale di accesso



Facciata interna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SERVIZI

- farmacie
- asilo nido
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola per l'infanzia
- spazi verde
- piscina



- nella media ★★★★★★☆☆☆☆



COLLEGAMENTI

- autobus

- nella media ★★★★★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆
- scarso ★★★★★★☆☆☆☆
- mediocre ★★★★★★☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si presenta in condizioni di abbandono, con presenza di diffusi scrostamenti di intonaco derivanti da infiltrazioni o umidità.

L'appartamento è dotato di una terrazza esterna che costeggia i due lati dell'appartamento con una discreta profondità per il suo utilizzo.

Le pavimentazioni sono in ceramica per quanto concerne l'area interna mentre per la terrazza esterna si presentano in parte sollevate e da rifare quasi completamente.

All'unità immobiliare risulta associata una cantina al piano interrato.



Delle Componenti Edilizie:

- pavimentazione interna:* realizzata in ceramica
- infissi esterni:* a doppio vetro con tapparelle realizzati in legno
- infissi interni:* porte con telaio e vetro realizzati in legno e vetro
- portone di ingresso:* porta non blindata realizzato in legno

- al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
- mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

- idrico:* tubazioni sotto pavimento conformità: conforme
- elettrico:* tubazioni sotto traccia e prese alle pareti conformità: non conforme
- termico:* a radiatori in ghisa con alimentazione in gas metano conformità: non conforme
- condizionamento:* assente
- ascensore:* assente

- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- mediocre ★★★★★★☆☆☆☆
- mediocre ★★★★★★☆☆☆☆
- ★★★★★★★★★★★★
- ★★★★★★★★★★★★





Delle Strutture:

solai: latero cemento



nella media ★★★★★★



soggiorno



macchie di umidità diffuse



accesso alla terrazza esterna



bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

presenza di umidità sul soffitto

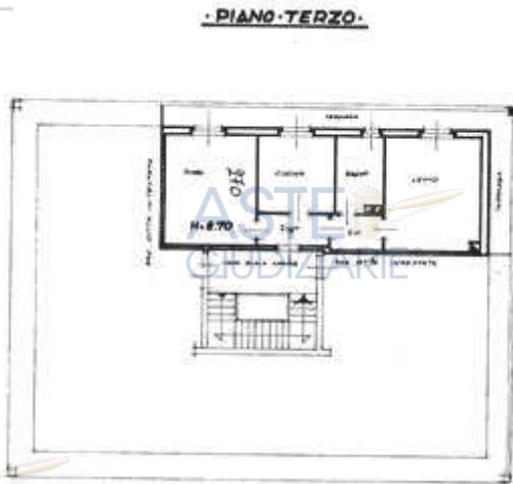
CONSISTENZA:

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

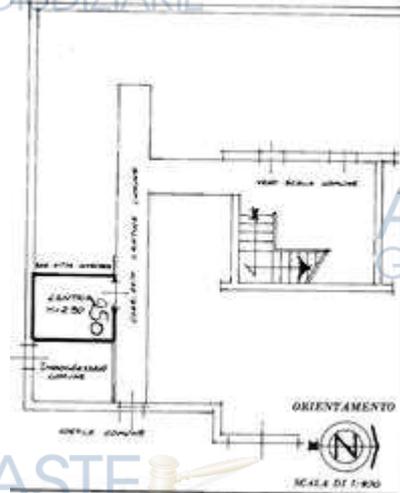
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	81,68	x	100 %	=	81,68
Totale:	81,68				81,68

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ACCESSORI:****cantina.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina ad altezza interna pari a 2.50 m	5,75	x	25 %	=	1,44
Totale:	5,75				1,44

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazioni di tipo economico

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 660,00 pari a 660,00 Euro/mq

Valore Ctu: 450,00 pari a: 450,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le fonti di informazione consultate sono: conservatoria dei registri immobiliari di PIACENZA, agenzie, annunci immobiliari, osservatorio del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	81,68	x	450,00	=	36.756,00
Valore superficie accessori:	1,44	x	450,00	=	648,00
					37.404,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 37.404,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 37.404,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima si basa sulla determinazione della superficie equivalente, la quale viene successivamente moltiplicata per il più probabile valore di mercato, tenendo conto anche dello stato di conservazione dell'immobile.

La stima è stata condotta sul più probabile valore di mercato del bene, nel suo stato di fatto e di diritto, fatto salvo vizi non visibili o non riscontrabili al momento del sopralluogo e non imputabili al perito.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	81,68	1,44	37.404,00	37.404,00
				37.404,00 €	37.404,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:
La vendita si riferisce all'intera unità.



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:

€. 37.404,00

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:

€. 7.480,80

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 1.725,78

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

€. 28.197,42



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023

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

B **negozio** a BETTOLA Viale Vittoria 2/4, della superficie commerciale di **69,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità a piano terra, a destinazione commerciale con affaccio diretto su viale Vittoria, con due vetrine principali ed una laterale.

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

- foglio 59 particella 772 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Viale Vittoria, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/03/2013
Coerenze: Altre ragioni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.402,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.958,24
Data della valutazione:	10/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La presente stima dei beni appartenenti al lotto 2 tiene conto, nella valutazione commerciale di ciascun bene, della porzione di area esterna da cedere al Comune secondo l'Atto Notarile stipulato dal Dott. ██████████ in data 24 maggio 2013, come meglio specificato nell'apposita sezione.

La presente perizia considera anche due aree, in particolare:

1) Immobile di catasto fabbricati che rimmarrà in carico al costituendo Condominio ma di utilizzo pubblico



- Dati di proprietà: Dal 05/03/2013 Proprieta' per 1/1
- Dati identificativi: Comune di BETTOLA (A831) (PC) - Foglio 59 Particella 772 Subalterno 9
- Indirizzo: VIALE VITTORIA Piano T
- Dati di classamento: Categoria F/1d), Consistenza 217 mq
- Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BETTOLA (A831) (PC) Foglio 59 Particella 772

Rimane inoltre a carico del Costituendo Condominio la manutenzione ordinaria e straordinaria del muro di contenimento fronte fiume Nure che costeggia il camminamento Subalterno 9

2) Immobile di catasto fabbricati che verrà ceduta al Comune di Bettola

- Dati di proprietà: Dal 05/03/2013 Proprieta' per 1/1
- Dati identificativi: Comune di BETTOLA (A831) (PC)
- Foglio 59 Particella 772 Subalterno 11
- Indirizzo: VIALE VITTORIA Piano T
- Dati di classamento: Categoria F/1d), Consistenza 309 mq
- Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BETTOLA (A831) (PC) Foglio 59 Particella 772

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

si veda Ispezione telematica allegata n. T329897 del 22/05/2023

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, stipulata il 22/12/2008 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 17553/5607 di repertorio, registrata il 23/12/2008 a Piacenza ai nn. 12620, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO



***, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 440.000,00.

Durata ipoteca: 17 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/12/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 137 di repertorio, trascritta il 30/01/2023 ai nn. 1215/916, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO 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:	€. 800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 696,58
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.963,76
Millesimi condominiali:	52,91

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/12/2008), con atto stipulato il 22/12/2008 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 17552 di repertorio, registrato il 23/12/2008 a Piacenza ai nn. 12618, trascritto il 24/12/2008 a PIACENZA ai nn. 20886/13591

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In relazione all'Atto Notarile stipulato in data 24 maggio 2013 con Notaio [REDACTED] la società [REDACTED] è prevista la cessione delle seguenti aree :

- mq 306 da cedere al Comune di Bettola a parcheggi pubblici su Viale Vittoria;
- mq 185 da cedere al Comune di Bettola per camminamenti e marciapiedi lungo Nure;
- mq 263 aree private ad uso pubblico prospicienti Viale Vittoria (di cui 80 mq coperti e 183 non coperti), la cui manutenzione rimane in carico ai privati;
- impianto di illuminazione pubblica da cedere al Comune di Bettola per l'illuminazione delle aree in cessione in proprietà ed in concessione di uso pubblico.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **140**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione, presentata il 09/01/2009 con il n. 140 di protocollo

DIA N. **2986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione, presentata il 10/04/2009

DIA N. **4551**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Consolidamento, presentata il 30/05/2009

Permesso di Costruire N. **4765**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato, presentata il 04/11/2009

SCIA N. **9964**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti, presentata il 20/12/2012

Fine lavori parziale N. **3606**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato, presentata il 14/05/2013

Richiesta certificato di conformità edilizia e agibilità N. **3923**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato, presentata il 27/05/2013

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

PUG vigente, in forza di delibera dal 19/02/2023,. Il più stringente tra i due strumenti urbanistici attualmente in vigore diventa automaticamente quello di riferimento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica SCIA: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a sub. 17 - sub. 21 - sub. 22

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €1.000,00



Questa situazione è riferita solamente a sub. 17 - sub. 21 - sub. 22.

A seguito delle regolarizzazione edilizia occorre aggiornamento delle planimetrie catastali

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.



BENI IN BETTOLA VIALE VITTORIA 2/4

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B



negozio a BETTOLA Viale Vittoria 2/4, della superficie commerciale di **69,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità a piano terra, a destinazione commerciale con affaccio diretto su viale Vittoria, con due vetrine principali ed una laterale.

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

- foglio 59 particella 772 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Viale Vittoria, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/03/2013
Coerenze: Altre ragioni



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Unità commerciale a piano terra



Unità commerciale a piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



Facciata lato viale Vittoria

ASTE
GIUDIZIARIE®



Facciata lato viale Vittoria

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto laterale



Prospetto lato fiume



Prospetto lato parcheggio

SERVIZI

- farmacie
- asilo nido
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola per l'infanzia
- spazi verde
- piscina





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità commerciale posta a piano terra, con buon affaccio sulla via principale e con dotazioni di parcheggio nelle immediate vicinanze.

L'unità si presenta al rustico, con predisposizioni impiantistiche ma da completare, in assenza di pavimenti e rivestimenti interni, oltrechè di intonacatura e tinteggiatura interna.

Degli Impianti:

- condizionamento*: solo predisposizione
- elettrico*: non completo, solo predisposizione
- citofonico*: presente ma non collegato
- idrico*: predisposizione, ma sono assenti i sanitari



Delle Componenti Edilizie:

- portone di ingresso*: porta blindata
- infissi esterni*: realizzati in legno. i serramenti sono in legno con antoni esterni in alluminio





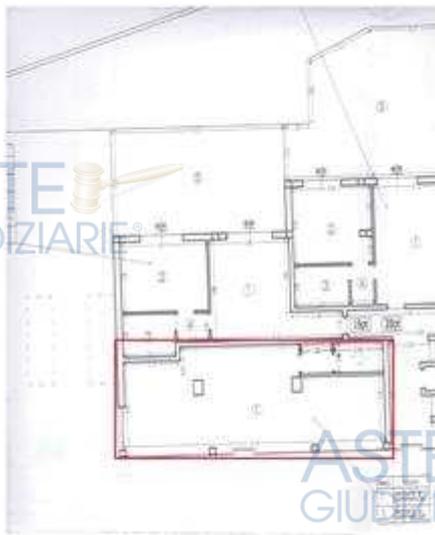
unità commerciale

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
negozio	69,85	x	100 %	=	69,85
Totale:	69,85				69,85



Planimetria locale commerciale



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazioni di tipo civile

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 970,00 pari a 970,00 Euro/mq

Valore Ctu: 650,00 pari a: 650,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le fonti di informazione consultate sono: conservatoria dei registri immobiliari di PIACENZA, agenzie, annunci immobiliari, osservatorio del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,85 x 650,00 = 45.402,50





RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 45.402,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 45.402,50



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima si basa sulla determinazione della superficie equivalente, la quale viene successivamente moltiplicata per il più probabile valore di mercato, tenendo conto anche dello stato di conservazione dell'immobile.

La stima è stata condotta sul più probabile valore di mercato del bene, nel suo stato di fatto e di diritto, fatto salvo vizi non visibili o non riscontrabili al momento del sopralluogo e non imputabili al perito.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	negozio	69,85	0,00	45.402,50	45.402,50
				45.402,50 €	45.402,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni riferiti al Lotto 2 sono comodamente divisibili

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: **€. 42.402,50**

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: **€. 8.480,50**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 1.963,76

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

€. 31.958,24



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a BETTOLA Viale Vittoria 2/4, della superficie commerciale di **77,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, doppia camera, disimpegno e bagno.

All'appartamento sono assegnati anche una cantina al piano S1 avente superficie pari a 7.57 mq ed una piccola area di pertinenza al piano terra avente superficie pari a 1.02 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 772 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 4,5 vani, indirizzo catastale: Viale Vittoria, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/03/2013

Coerenze: altre ragioni

L'unità comprende una piccola cantina al piano S1 ed una piccola area esclusiva al piano T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

A.1 **cantina.**

A.2 **appartamento.**

B **box singolo** a BETTOLA Viale Vittoria 2/4, della superficie commerciale di **22,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa singola con porta basculante di ingresso non elettrificata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 772 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: Viale Vittoria, piano: -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/03/2013

Coerenze: altre ragioni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **99,96 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **2,15 m²**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.742,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.157,88
Data della valutazione:	10/12/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La presente stima dei beni appartenenti al lotto 2 tiene conto, nella valutazione commerciale di ciascun bene, della porzione di area esterna da cedere al Comune secondo l'Atto Notarile stipulato dal Dott. [REDACTED] in data 24 maggio 2013, come meglio specificato nell'apposita sezione



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, stipulata il 22/12/2008 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 17553/5607 di repertorio, registrata il 23/12/2008 a Piacenza ai nn. 12620, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 440.000,00.

Durata ipoteca: 17 anni



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/12/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 137 di repertorio, trascritta il 30/01/2023 ai nn. 1215/916, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO 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:	€. 629,22
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 518,41
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.435,72
Millesimi condominiali:	32,62



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/12/2008), con atto stipulato il 22/12/2008 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 17552 di repertorio, registrato il 23/12/2008 a Piacenza ai nn. 12618, trascritto il 24/12/2008 a PIACENZA ai nn. 20886/13591

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In relazione all'Atto Notarile stipulato in data 24 maggio 2013 con Notaio [REDACTED] la società [REDACTED] è prevista la cessione delle seguenti aree:

- mq 306 da cedere al Comune di Bettola a parcheggi pubblici su Viale Vittoria;
- mq 185 da cedere al Comune di Bettola per camminamenti e marciapiedi lungo Nure;
- mq 263 aree private ad uso pubblico prospicienti Viale Vittoria (di cui 80 mq coperti e 183 non coperti), la cui manutenzione rimane in carico ai privati;

impianto di illuminazione pubblica da cedere al Comune di Bettola per l'illuminazione delle aree in cessione in proprietà ed in concessione di uso pubblico.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 140, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione, presentata il 09/01/2009 con il n. 140 di protocollo

DIA N. 2986, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione, presentata il 10/04/2009

DIA N. 4551, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Consolidamento, presentata il 30/05/2009

Permesso di Costruire N. 4765, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione





fabbricato, presentata il 04/11/2009

SCIA N. **9964**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti, presentata il 20/12/2012

Fine lavori parziale N. **3606**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato, presentata il 14/05/2013

Richiesta certificato di conformità edilizia e agibilità N. **3923**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato, presentata il 27/05/2013

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

PUG vigente, in forza di delibera dal 19/02/2023,. Il più stringente tra i due strumenti urbanistici attualmente in vigore diventa automaticamente quello di riferimento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN BETTOLA VIALE VITTORIA 2/4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BETTOLA Viale Vittoria 2/4, della superficie commerciale di **77,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, doppia camera, disimpegno e bagno.

All'appartamento sono assegnati anche una cantina al piano S1 avente superficie pari a 7.57 mq ed una piccola area di pertinenza al piano terra avente superficie pari a 1.02 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 772 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 4,5 vani, indirizzo catastale: Viale Vittoria, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/03/2013



Coerenze: altre ragioni

L'unità comprende una piccola cantina al piano S1 ed una piccola area esclusiva al piano T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



camera



camera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



prospetto lato fiume



prospetto lato parcheggio



prospetto lato strada



SERVIZI

- farmacie
- asilo nido
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola per l'infanzia
- spazi verde
- piscina



COLLEGAMENTI

- autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:





stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



al di sopra della media ★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento al rustico, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, un disimpegno ed un bagno. L'appartamento risulta privo di pavimenti, di sanitari e risulta presente solo la predisposizione dell'impianto elettrico con infilaggio dei cavi. Risulta presente la predisposizione per pompa di calore, ma questa risulta assente, così come l'impianto di deumidificazione.

non sono presenti porte interne e l'unità risulta internamente intonacata ma non tinteggiata.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: porta blindata
infissi esterni: realizzati in legno. i serramenti sono in legno con antoni esterni in alluminio

nella media ★★★★★★
 nella media ★★★★★★

Degli Impianti:

citofonico: presente ma non collegato
condizionamento: solo predisposizione
idrico: predisposizione, ma sono assenti i sanitari
elettrico: non completo, solo predisposizione

nella media ★★★★★★
 nella media ★★★★★★
 nella media ★★★★★★
 nella media ★★★★★★



ambienti interni al rustico



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	77,02	x	100 %	=	77,02
Totale:	77,02				77,02





Planimetria catastale

ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	7,57	x	25 %	=	1,89
Totale:	7,57				1,89

appartamento.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area esclusiva a piano terra	1,02	x	25 %	=	0,26
Totale:	1,02				0,26

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazioni di tipo civile



Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 970,00 pari a 970,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 700,00 pari a: 700,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le fonti di informazione consultate sono: conservatoria dei registri immobiliari di PIACENZA, agenzie, annunci immobiliari, osservatorio del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,02	x	700,00	=	53.914,00
Valore superficie accessori:	2,15	x	700,00	=	1.505,00
					55.419,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 55.419,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 55.419,00

BENI IN BETTOLA VIALE VITTORIA 2/4

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BETTOLA Viale Vittoria 2/4, della superficie commerciale di **22,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa singola con porta basculante di ingresso non elettrificata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 772 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: Viale Vittoria, piano: -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/03/2013
 Coerenze: altre ragioni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



prospetto lato fiume

ASTE
GIUDIZIARIE®



prospetto lato parcheggio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

prospetto lato strada

SERVIZI

- farmacie
- asilo nido
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola per l'infanzia
- spazi verde
- piscina



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di autorimessa singola con porta basculante non elettrificata, realizzata con pareti di separazione in blocchi di cemento non intonacati. La pavimentazione dell'autorimessa risulta in battuto di cemento.

risulta presente e funzionante l'impianto elettrico.



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
autorimessa	22,94	x	100 %	=	22,94
Totale:	22,94				22,94



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

- Tipo fonte: agenzia del territorio
- Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
- Descrizione: autorimessa
- Superfici principali e secondarie: 1
- Superfici accessorie:
- Prezzo: 520,00 pari a 520,00 Euro/mq
- Valore Ctu: 450,00 pari a: 450,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le fonti di informazione consultate sono: conservatoria dei registri immobiliari di PIACENZA, agenzie, annunci immobiliari, osservatorio del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,94 x 450,00 = **10.323,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 10.323,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 10.323,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima si basa sulla determinazione della superficie equivalente, la quale viene successivamente moltiplicata per il più probabile valore di mercato, tenendo conto anche dello stato di conservazione dell'immobile.

La stima è stata condotta sul più probabile valore di mercato del bene, nel suo stato di fatto e di diritto, fatto salvo vizi non visibili o non riscontrabili al momento del sopralluogo e non imputabili al perito.

DICHIAZIONE 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	77,02	2,15	55.419,00	55.419,00
B	box singolo	22,94	0,00	10.323,00	10.323,00
				65.742,00 €	65.742,00 €

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:	€. 65.742,00

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:	€. 13.148,40
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00

tecnico incaricato: Paolo Delfanti

Pagina 38 di 78



Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 2.435,72

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

€. 50.157,88



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a BETTOLA Viale Vittoria 2/4, della superficie commerciale di **40,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno.

L'unità comprende anche un terrazzo esterno con affaccio sul Fiume Nure e una piccola cantina posta al piano interrato avente superficie di circa 2.94 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 772 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: Viale Vittoria, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/03/2013

Coerenze: altre ragioni

L'unità comprende un piccola cantina al piano S1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

A.1 **appartamento.**

B **box singolo** a BETTOLA Viale Vittoria 2/4, della superficie commerciale di **22,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa singola con porta basculante di ingresso non elettrificata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 772 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: Viale vittoria, piano: -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/03/2013

Coerenze: altre ragioni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,03 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,43 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.632,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 29.792,90

Data della valutazione:

10/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La presente stima dei beni appartenenti al lotto 2 tiene conto, nella valutazione commerciale di ciascun bene, della porzione di area esterna da cedere al Comune secondo l'Atto Notarile stipulato dal Dott. ██████████ in data 24 maggio 2013, come meglio specificato nell'apposita sezione



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, stipulata il 22/12/2008 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 17553/5607 di repertorio, registrata il 23/12/2008 a Piacenza ai nn. 12620, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 440.000,00.

Durata ipoteca: 17 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/12/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 137 di repertorio, trascritta il 30/01/2023 ai nn. 1215/916, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO 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:	€. 529,97
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 395,43
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.112,70
Millesimi condominiali:	24,84

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/12/2008), con atto stipulato il 22/12/2008 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 17552 di repertorio, registrato il 23/12/2008 a Piacenza ai nn. 12618, trascritto il 24/12/2008 a PIACENZA ai nn. 20886/13591

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 140, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione, presentata il 09/01/2009 con il n. 140 di protocollo

DIA N. 2986, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione, presentata il 10/04/2009

DIA N. 4551, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Consolidamento, presentata il 30/05/2009

Permesso di Costruire N. 4765, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato, presentata il 04/11/2009

SCIA N. 9964, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti, presentata il 20/12/2012

Fine lavori parziale N. 3606, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato, presentata il 14/05/2013

Richiesta certificato di conformità edilizia e agibilità N. 3923, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato, presentata il 27/05/2013

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

tecnico incaricato: Paolo Delfanti

Pagina 42 di 78



PRG - piano regolatore generale vigente

PUG vigente, in forza di delibera dal 19/02/2023,. Il più stringente tra i due strumenti urbanistici attualmente in vigore diventa automaticamente quello di riferimento



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
• Presentazione pratica SCIA: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a sub. 17 - sub. 21 - sub. 22

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
• Aggiornamento planimetria catastale: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a sub. 17 - sub. 21 - sub. 22.
A seguito delle regolarizzazione edilizia occorre aggiornamento delle planimetrie catastali

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN BETTOLA VIALE VITTORIA 2/4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BETTOLA Viale Vittoria 2/4, della superficie commerciale di **40,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, un



disimpegno, una camera ed un bagno.

L'unità comprende anche un terrazzo esterno con affaccio sul Fiume Nure e una piccola cantina posta al piano interrato avente superficie di circa 2.94 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 772 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: Viale Vittoria, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/03/2013

Coerenze: altre ragioni

L'unità comprende un piccola cantina al piano S1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



prospetto lato fiume



prospetto lato parcheggio





prospetto lato strada



SERVIZI

- farmacie
- asilo nido
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola per l'infanzia
- spazi verde
- piscina



COLLEGAMENTI

- autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:





stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



al di sopra della media ★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento al rustico, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, un disimpegno ed un bagno. L'appartamento risulta privo di pavimenti, di sanitari e risulta presente solo la predisposizione dell'impianto elettrico con infilaggio dei cavi. Risulta presente la predisposizione per pompa di calore, ma questa risulta assente, così come l'impianto di deumidificazione.

Non sono presenti porte interne e l'unità risulta internamente intonacata ma non tinteggiata.

Degli Impianti:

citofonico: presente ma non collegato
idrico: predisposizione, ma sono assenti i sanitari
elettrico: non completo, solo predisposizione
condizionamento: solo predisposizione

nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: porta blindata
infissi esterni: realizzati in legno. i serramenti sono in legno con antoni esterni in alluminio

nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★



soggiorno



soggiorno

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	40,67	x	100 %	=	40,67
Totale:	40,67				40,67





Planimetria catastale

**ACCESSORI:
appartamento.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	2,94	x	25 %	=	0,74
terrazzo	36,98	x	10 %	=	3,70
Totale:	39,92				4,43

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

- Tipo fonte: *agenzia del territorio*
- Fonte di informazione: *Agenzia delle Entrate*
- Descrizione: *Abitazioni di tipo civile*
- Superfici principali e secondarie: *1*
- Superfici accessorie:
- Prezzo: *970,00 pari a 970,00 Euro/mq*
- Valore Ctu: *700,00 pari a: 700,00 Euro/mq*



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	40,67	x	700,00	=	28.469,00
Valore superficie accessori:	4,43	x	700,00	=	3.101,00
					31.570,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 31.570,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 31.570,00

BENI IN BETTOLA VIALE VITTORIA 2/4

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BETTOLA Viale Vittoria 2/4, della superficie commerciale di **22,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa singola con porta basculante di ingresso non elettrificata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 772 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: Viale vittoria, piano: -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/03/2013
Coerenze: altre ragioni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



prospetto lato fiume



prospetto lato parcheggio





prospetto lato strada



SERVIZI

- farmacie
- asilo nido
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola per l'infanzia
- spazi verde
- piscina



COLLEGAMENTI

- autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:





stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di autorimessa singola con porta basculante non elettrificata, realizzata con pareti di separazione in blocchi di cemento non intonacati. La pavimentazione dell'autorimessa risulta in battuto di cemento.

risulta presente e funzionante l'impianto elettrico.



autorimessa

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
-------------	-------------	--------	-------------

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

autorimessa	22,36	x	100 %	=	22,36
Totale:	22,36				22,36



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: autorimessa

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 520,00 pari a 520,00 Euro/mq

Valore Ctu: 450,00 pari a: 450,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	22,36	x	450,00	=	10.062,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Paolo Delfanti

Pagina 51 di 78



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 10.062,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 10.062,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima si basa sulla determinazione della superficie equivalente, la quale viene successivamente moltiplicata per il più probabile valore di mercato, tenendo conto anche dello stato di conservazione dell'immobile.

La stima è stata condotta sul più probabile valore di mercato del bene, nel suo stato di fatto e di diritto, fatto salvo vizi non visibili o non riscontrabili al momento del sopralluogo e non imputabili al perito.

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	40,67	4,43	31.570,00	31.570,00
B	box singolo	22,36	0,00	10.062,00	10.062,00
				41.632,00 €	41.632,00 €

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: €. 38.632,00

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: €. 7.726,40

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 1.112,70

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 29.792,90

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a BETTOLA Viale Vittoria 2/4, della superficie commerciale di **50,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno.

L'unità comprende anche un terrazzo esterno con affaccio sul Fiume Nure e una piccola cantina avente superficie pari a 4,89 mq posta al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 772 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: Viale Vittoria, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/03/2013

Coerenze: altre ragioni

L'unità è comprensiva di un cantina posta al piano S1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

A.1 **appartamento.**

B **box singolo** a BETTOLA Viale Vittoria 2/4, della superficie commerciale di **28,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa singola con porta basculante di ingresso non elettrificata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 772 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: Viale Vittoria, piano: -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/03/2013

Coerenze: altre ragioni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,24 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.195,50



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 37.326,87

Data della valutazione:

10/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La presente stima dei beni appartenenti al lotto 2 tiene conto, nella valutazione commerciale di ciascun bene, della porzione di area esterna da cedere al Comune secondo l'Atto Notarile stipulato dal Dott. ██████████ in data 24 maggio 2013, come meglio specificato nell'apposita sezione



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, stipulata il 22/12/2008 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 17553/5607 di repertorio, registrata il 23/12/2008 a Piacenza ai nn. 12620, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 440.000,00.

Durata ipoteca: 17 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/12/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 137 di repertorio, trascritta il 30/01/2023 ai nn. 1215/916, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO 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:	€. 588,76
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 435,84
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.229,53
Millesimi condominiali:	27,85



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/12/2008), con atto stipulato il 22/12/2008 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 17552 di repertorio, registrato il 23/12/2008 a Piacenza ai nn. 12618, trascritto il 24/12/2008 a PIACENZA ai nn. 20886/13591

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:



DIA N. 140, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione, presentata il 09/01/2009 con il n. 140 di protocollo

DIA N. 2986, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione, presentata il 10/04/2009

DIA N. 4551, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Consolidamento, presentata il 30/05/2009

Permesso di Costruire N. 4765, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato, presentata il 04/11/2009

SCIA N. 9964, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti, presentata il 20/12/2012

Fine lavori parziale N. 3606, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato, presentata il 14/05/2013

Richiesta certificato di conformità edilizia e agibilità N. 3923, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato, presentata il 27/05/2013



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

tecnico incaricato: Paolo Delfanti

Pagina 55 di 78





PRG - piano regolatore generale vigente

PUG vigente, in forza di delibera dal 19/02/2023,. Il più stringente tra i due strumenti urbanistici attualmente in vigore diventa automaticamente quello di riferimento



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
• Presentazione pratica SCIA: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a sub. 17 - sub. 21 - sub. 22

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
• Aggiornamento planimetria catastale: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a sub. 17 - sub. 21 - sub. 22.
A seguito delle regolarizzazione edilizia occorre aggiornamento delle planimetrie catastali

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BETTOLA VIALE VITTORIA 2/4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BETTOLA Viale Vittoria 2/4, della superficie commerciale di **50,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno.

L'unità comprende anche un terrazzo esterno con affaccio sul Fiume Nure e una piccola cantina



avente superficie pari a 4,89 mq posta al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 772 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: Viale Vittoria, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/03/2013

Coerenze: altre ragioni

L'unità è comprensiva di un cantina posta al piano S1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



prospetto lato fiume



prospetto lato parcheggio





prospetto fronte strada



SERVIZI

- farmacie
- asilo nido
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media inferiore
- spazi verde
- piscina



COLLEGAMENTI

- autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:





stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



al di sopra della media ★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

elettrico: non completo, solo predisposizione
idrico: predisposizione, ma sono assenti i sanitari
condizionamento: solo predisposizione
citofonico: presente ma non collegato

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: porta blindata
infissi esterni: realizzati in legno. i serramenti sono in legno con antoni esterni in alluminio



nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★



soggiorno



camera

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	50,53	x	100 %	=	50,53
Totale:	50,53				50,53



planimetria catastale

ACCESSORI:

appartamento.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	4,89	x	25 %	=	1,22
terrazzo	30,17	x	10 %	=	3,02
Totale:	35,06				4,24

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

tecnico incaricato: Paolo Delfanti

Pagina 60 di 78



Tipo fonte: agenzia del territorio
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
 Descrizione: Abitazioni di tipo civile
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 970,00 pari a 970,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 700,00 pari a: 700,00 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	50,53	x	700,00	=	35.371,00
Valore superficie accessori:	4,24	x	700,00	=	2.968,00
					38.339,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 38.339,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 38.339,00



BENI IN BETTOLA VIALE VITTORIA 2/4
BOX SINGOLO
 DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BETTOLA Viale Vittoria 2/4, della superficie commerciale di **28,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa singola con porta basculante di ingresso non elettrificata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 772 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: Viale Vittoria, piano: -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/03/2013
 Coerenze: altre ragioni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ASTE
GIUDIZIARIE®



prospetto lato fiume

ASTE
GIUDIZIARIE®



prospetto lato parcheggio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



prospetto fronte strada

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

- farmacie
- asilo nido
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media inferiore
- spazi verde
- piscina



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COLLEGAMENTI

autobus



nella media ★★★★★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di autorimessa singola con porta basculante non elettrificata, realizzata con pareti di separazione in blocchi di cemento non intonacati. La pavimentazione dell'autorimessa risulta in battuto di cemento.



risulta presente e funzionante l'impianto elettrico.



autorimessa





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
autorimessa	28,57	x	100 %	=	28,57
Totale:	28,57				28,57



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: autorimessa

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 520,00 pari a 520,00 Euro/mq

Valore Ctu: 450,00 pari a: 450,00 Euro/mq

tecnico incaricato: Paolo Delfanti

Pagina 64 di 78



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,57 x 450,00 = 12.856,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 12.856,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 12.856,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima si basa sulla determinazione della superficie equivalente, la quale viene successivamente moltiplicata per il più probabile valore di mercato, tenendo conto anche dello stato di conservazione dell'immobile.

La stima è stata condotta sul più probabile valore di mercato del bene, nel suo stato di fatto e di diritto, fatto salvo vizi non visibili o non riscontrabili al momento del sopralluogo e non imputabili al perito.

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	50,53	4,24	38.339,00	38.339,00
B	box singolo	28,57	0,00	12.856,50	12.856,50
				51.195,50 €	51.195,50 €

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: €. 48.195,50

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 €. 9.639,10

tecnico incaricato: Paolo Delfanti

Pagina 65 di 78



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 1.229,53

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

€. 37.326,87



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a BETTOLA Viale Vittoria 2/4, della superficie commerciale di **37,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano secondo, composto da soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno.

L'unità comprende anche un balcone ed un vano sottotetto per l'alloggiamento di impianti ed un piccola cantina al piano S1 avente superficie pari a circa 5.01 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 772 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: Viale Vittoria, piano: S1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/03/2013

Coerenze: altre ragioni

L'unità comprende anche un piccola cantina posta al piano S1 ed un piccolo alloggiamento per impianti posto al piano 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

A.1 **appartamento.**

B **box singolo** a BETTOLA Viale Vittoria 2/4, della superficie commerciale di **26,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa singola con porta basculante di ingresso non elettrificata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 772 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 25 mq, indirizzo catastale: Viale Vittoria, piano: -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/03/2013

Coerenze: altre ragioni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **63,60 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **1,71 m²**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.127,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.194,48
Data della valutazione:	10/12/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La presente stima dei beni appartenenti al lotto 2 tiene conto, nella valutazione commerciale di ciascun bene, della porzione di area esterna da cedere al Comune secondo l'Atto Notarile stipulato dal Dott. ██████████ in data 24 maggio 2013, come meglio specificato nell'apposita sezione



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

si veda Ispezione telematica allegata n. T329897 del 22/05/2023



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, stipulata il 22/12/2008 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 17553/5607 di repertorio, registrata il 23/12/2008 a Piacenza ai nn. 12620, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 440.000,00.

Durata ipoteca: 17 anni



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/12/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 137 di repertorio, trascritta il 30/01/2023 ai nn. 1215/916, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO





OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO 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:	€. 536,62
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 397,42
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.107,12
Millesimi condominiali:	19,34



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/12/2008), con atto stipulato il 22/12/2008 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 17552 di repertorio, registrato il 23/12/2008 a Piacenza ai nn. 12618, trascritto il 24/12/2008 a PIACENZA ai nn. 20886/13591



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In relazione all'Atto Notarile stipulato in data 24 maggio 2013 con Notaio [REDACTED] la società [REDACTED] è prevista la cessione delle seguenti aree :

- mq 306 da cedere al Comune di Bettola a parcheggi pubblici su Viale Vittoria;
 - mq 185 da cedere al Comune di Bettola per camminamenti e marciapiedi lungo Nure;
 - mq 263 aree private ad uso pubblico prospicienti Viale Vittoria (di cui 80 mq coperti e 183 non coperti), la cui manutenzione rimane in carico ai privati;
- impianto di illuminazione pubblica da cedere al Comune di Bettola per l'illuminazione delle aree in cessione in proprietà ed in concessione di uso pubblico.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 140, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione, presentata il 09/01/2009 con il n. 140 di protocollo

DIA N. 2986, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione, presentata il 10/04/2009

DIA N. 4551, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Consolidamento, presentata il 30/05/2009





Permesso di Costruire N. **4765**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato, presentata il 04/11/2009

SCIA N. **9964**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti, presentata il 20/12/2012

Fine lavori parziale N. **3606**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato, presentata il 14/05/2013

Richiesta certificato di conformità edilizia e agibilità N. **3923**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato, presentata il 27/05/2013

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

PUG vigente, in forza di delibera dal 19/02/2023,. Il più stringente tra i due strumenti urbanistici attualmente in vigore diventa automaticamente quello di riferimento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BETTOLA VIALE VITTORIA 2/4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BETTOLA Viale Vittoria 2/4, della superficie commerciale di **37,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano secondo, composto da soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno.

L'unità comprende anche un balcone ed un vano sottotetto per l'alloggiamento di impianti ed un piccola cantina al piano S1 avente superficie pari a circa 5.01 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 772 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: Viale Vittoria, piano: S1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/03/2013

Coerenze: altre ragioni

L'unità comprende anche un piccola cantina posta al piano S1 ed un piccolo alloggiamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

per impianti posto al piano 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



prospetto lato fiume



prospetto lato parcheggio



prospetto lato strada



SERVIZI

- farmacie
- asilo nido
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola per l'infanzia
- spazi verde
- piscina



- nella media ★★★★★★☆☆☆☆



COLLEGAMENTI

- autobus

- nella media ★★★★★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



- al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento posto al piano secondo, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, un disimpegno ed un bagno. L'appartamento risulta comprensivo di pavimenti, risulta presente l'impianto elettrico con infilagaggio dei cavi ma privo di sanitari. Risulta presente la pompa di calore con alloggiamento dell'accumulatore nel vano di pertinenza nel sottotetto.

L'unità risulta intonacata e tinteggiata.

Delle Componenti Edilizie:

- portone di ingresso:* porta blindata
- infissi esterni:* realizzati in legno. i serramenti sono in legno con antoni esterni in alluminio



Degli Impianti:

- condizionamento:* solo predisposizione
- citofonico:* presente ma non collegato
- elettrico:* non completo
- idrico:* predisposizione, ma sono assenti i sanitari

- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆





vano sottotetto per impianti



soggiorno

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	37,24	x	100 %	=	37,24
Totale:	37,24				37,24



planimetria catastale

ACCESSORI:

appartamento.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	5,01	x	25 %	=	1,25
locale impianti	4,56	x	10 %	=	0,46
Totale:	9,57				1,71

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazioni di tipo civile

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 970,00 pari a 970,00 Euro/mq

Valore Ctu: 700,00 pari a: 700,00 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale:	37,24	x	700,00	=	26.068,00
Valore superficie accessori:	1,71	x	700,00	=	1.197,00
					27.265,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 27.265,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.265,00**

BENI IN BETTOLA VIALE VITTORIA 2/4

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B



box singolo a BETTOLA Viale Vittoria 2/4, della superficie commerciale di **26,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa singola con porta basculante di ingresso non elettrificata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 772 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 25 mq, indirizzo catastale: Viale Vittoria, piano: -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/03/2013
- Coerenze: altre ragioni

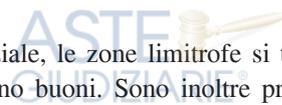


L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ASTE
GIUDIZIARIE®



prospetto lato fiume

ASTE
GIUDIZIARIE®



prospetto lato parcheggio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

prospetto lato strada

SERVIZI

- farmacie
- asilo nido
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola per l'infanzia
- spazi verde
- piscina



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COLLEGAMENTI

autobus



nella media ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★
 nella media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di autorimessa singola con porta basculante non elettrificata, realizzata con pareti di separazione in blocchi di cemento non intonacati. La pavimentazione dell'autorimessa risulta in battuto di cemento.

risulta presente e funzionante l'impianto elettrico.



autorimessa

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
autorimessa	26,36	x	100 %	=	26,36
Totale:	26,36				26,36

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

- Tipo fonte: agenzia del territorio
- Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
- Descrizione: autorimessa





Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 520,00 pari a 520,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 450,00 pari a: 450,00 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,36 x 450,00 = **11.862,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.862,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.862,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima si basa sulla determinazione della superficie equivalente, la quale viene successivamente moltiplicata per il più probabile valore di mercato, tenendo conto anche dello stato di conservazione dell'immobile.

La stima è stata condotta sul più probabile valore di mercato del bene, nel suo stato di fatto e di diritto, fatto salvo vizi non visibili o non riscontrabili al momento del sopralluogo e non imputabili al perito.

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	37,24	1,71	27.265,00	27.265,00
B	box singolo	26,36	0,00	11.862,00	11.862,00
				39.127,00 €	39.127,00 €

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: **€. 39.127,00**



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:

€. **7.825,40**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. **0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. **1.107,12**

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

€. **30.194,48**



data 10/12/2024



il tecnico incaricato
Paolo Delfanti

