



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORTLES 21 S.R.L.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Stefano Aldo Tiberti



CUSTODE:

Avv. Michela Poggi



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Federica Carpanini

CF:CRPFCR77P43G535J

con studio in PONTE DELL'OLIO (PC) Loc. Caminata di Castione n.16/A

telefono: 0523557273

email: federica@amoabitare.it

PEC: federica.carpanini@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Arch. Federica Carpanini

Pagina 1 di 8



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2024

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

- A** appartamento a SARMATO Via Po 24 per la quota di:
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 - 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima consta di un fabbricato ad uso residenziale e di un locale autorimessa adiacente al fabbricato principale.

Il civico indicato nell'indirizzo catastale è il n. 24, mentre sull'immobile è indicato il civico n.26.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato - Terra - Primo. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 490 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 132 mq, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: STRADA ARGINE PO n. 24 , piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/05/1985 in atti dal 23/09/1997 SOSTITUZIONE DI PLANIMETRIA E SUBALTERNAZIONE DI MAPPALE INTERO-ISTANZA N. 6835/95 (n. 22.1/1985)
Coerenze: a sud con foglio 15 mappale 490 sub 2 e strada vicinale; a est con foglio 15 mappale 425 e foglio 15 mappale 205; a nord con foglio 15 mappale 387; a ovest con foglio 15 mappale 204.
- foglio 15 particella 490 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 7 mq, rendita 27,84 Euro, indirizzo catastale: Strada Argine Po n. 24, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/05/1985 in atti dal 23/09/1997 COSTITUZIONE UNITA` AFFERENTE - ISTANZA N. 6835/95 (n. 21.1/1985)
Coerenze: a nord con foglio 15 mappale 387; a sud con foglio 15 mappale 490 sub 1 e strada vicinale; a ovest con foglio 15 mappale 204.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.000,00



Data della valutazione:



18/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



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:

Diritti, oneri, servitù nascenti e derivanti dagli atti citati, derivante da Atto di divisione del 25 luglio 1957 trascritto a Piacenza il 29 luglio 1957 al n. 2810 Vol. 1745 richiamato in atto del 05/04/1973 trascr. il 20/04/1973 ai nn. 4064/3458.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/04/2004 a firma di Notaio Toscani Massimo ai nn. 127499/29268 di repertorio, registrata il 07/05/2004 a Piacenza ai nn. 7127/1380, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 150.000,00 €.

Importo capitale: 100.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/04/2004 a firma di Notaio Toscani Massimo ai nn. 127499/29268 di repertorio, registrata il 04/04/2024 a Piacenza ai nn. 4730/556, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 150.000,00 €.

Importo capitale: 100.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Rinnovo ipoteca

ipoteca **legale**, stipulata il 25/03/2016 a firma di Equitalia Centro S.p.A. ai nn. 720/8516 di repertorio, registrata il 31/03/2016 a Piacenza ai nn. 4300/481, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca amministrativa / riscossione (ruolo e avviso di addebito esecutivo).

Importo ipoteca: 115.312,18 €.

Importo capitale: 57.656,09 €





4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/01/2024 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 26 di repertorio, trascritta il 22/02/2024 a Piacenza ai nn. 2340/1812, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/04/2004), con atto stipulato il 27/04/2004 a firma di Notaio Massimo Toscani ai nn. 127498/29267 di repertorio, trascritto il 07/05/2004 a Piacenza ai nn. 7126/5095

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/04/2004), con atto stipulato il 27/04/2004 a firma di Notaio Massimo Toscani ai nn. 127498/29267 di repertorio, trascritto il 07/05/2004 a Piacenza ai nn. 7126/5095

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DENUNCIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE (dal 19/04/1995 fino al 12/03/2002), registrato il 19/11/1996 ai nn. 1456/316. Da Testamento Olografo trascritto da Notaio Onorato il 28/07/1995 ai nn. 8054/6237 - Non risulta trascritta accettazione di tacita eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Nuda proprietà, in forza di Atto di donazione (dal 12/03/2002 fino al 12/04/2004), con atto stipulato il 12/03/2002 a firma di Notaio Giuseppe Gallotti ai nn. 47939 di repertorio, trascritto il 25/03/2002 a Piacenza ai nn. 3700/2648

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Usufrutto Vitalizio, in forza di Atto di donazione (dal 12/03/2002 fino al 12/04/2004), con atto stipulato il 12/03/2002 a firma di Notaio Giuseppe Gallotti ai nn. 47939 di repertorio, trascritto il 25/03/2002 a Piacenza ai nn. 3700/2648

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non è stato reperito alcun titolo edilizio relativo alla costruzione del locale ad uso autorimessa.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **C48/1957**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di nuovo fabbricato, rilasciata il 03/09/1957, agibilità del 04/10/1958 con il n. 48 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato ad uso abitazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE adottato, in forza di delibera CC n.7 del 06/03/2013 approvato con CC n.19 del 03/04/2017, l'immobile ricade in zona B0 - Residenziale consolidata. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 3.2.6



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il locale "autorimessa" di cui al foglio 15 mappale 490 sub. 2 presenta altezza interna di 190 cm: pertanto, essendo difforme dalle norme tecniche di attuazione del RUE approvato, che stabiliscono per edifici della medesima categoria altezza minima di 200 cm, esso si configura come abuso edilizio e se ne consiglia la demolizione. La data della realizzazione dell'opera edilizia è inoltre incerta, non essendo presente alcun titolo edilizio relativo a tale costruzione, e quello indicato nella atto di provenienza sia errato e discordante con quanto indicato nel precedente atto di provenienza del 1973.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri di demolizione: €3.000,00



Questa situazione è riferita solamente a Locale autorimessa

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria depositata nel titolo edilizio n.48/1957 del 03/09/1957 differisce dallo stato dei luoghi per diversa distribuzione degli spazi interni, assenza ripostiglio esterno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica SCIA in sanatoria: €1.500,00
- Demolizione locale ad uso ripostiglio: €1.000,00



Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato ad uso abitazione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi a causa dell'errata disposizione interna di bagno e cucina.

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





Non si indicano costi per le modifiche della planimetria catastale in quanto si rende necessaria una ristrutturazione importante di primo livello e quindi rientrerà nelle spese di ristrutturazione a carico del futuro acquirente.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN SARMATO VIA PO 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a SARMATO Via Po 24 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima consta di un fabbricato ad uso residenziale e di un locale autorimessa adiacente al fabbricato principale.

Il civico indicato nell'indirizzo catastale è il n. 24, mentre sull'immobile è indicato il civico n.26.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato - Terra - Primo. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 490 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 132 mq, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: STRADA ARGINE PO n. 24 , piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/05/1985 in atti dal 23/09/1997 SOSTITUZIONE DI PLANIMETRIA E SUBALTERNAZIONE DI MAPPALE INTERO-ISTANZA N. 6835/95 (n. 22.1/1985)
Coerenze: a sud con foglio 15 mappale 490 sub 2 e strada vicinale; a est con foglio 15 mappale 425 e foglio 15 mappale 205; a nord con foglio 15 mappale 387; a ovest con foglio 15 mappale 204.
- foglio 15 particella 490 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 7 mq, rendita 27,84 Euro, indirizzo catastale: Strada Argine Po n. 24, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/05/1985 in atti dal 23/09/1997 COSTITUZIONE UNITA` AFFERENTE - Istanza N. 6835/95 (n. 21.1/1985)
Coerenze: a nord con foglio 15 mappale 387; a sud con foglio 15 mappale 490 sub 1 e strada vicinale; a ovest con foglio 15 mappale 204.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di abitazione unifamiliare, composta da fabbricato da cielo a terra, con ingresso indipendente, che dispone di piccolo giardino antistante al fronte principale e locale ad uso ripostiglio con accesso





dal giardino, di altezza 190 cm (non ammessa da Regolamento Edilizio Vigente). I confini della proprietà sono definiti da un muro di cinta misto in mattoni e ferro zincato, alcune porzioni sono mancanti.

Al piano terreno è situato il locale autorimessa, adiacente al fabbricato principale, che ha accesso dalla strada vicinale a sud del fabbricato. Esso presenta altezza interna di 190 cm, non è quindi in regola con le norme tecniche di attuazione del RUE approvato, che stabilisce per edifici della medesima categoria altezza minima di 200 cm.

L'ingresso all'abitazione avviene da un piccolo ballatoio rialzato, che conduce anche ad una terrazza ricavata sul tetto dell'autorimessa (non indicata sulla planimetria catastale). Al piano rialzato vi sono un bagno con disimpegno, un locale ad uso cucina ed un locale adibito a zona giorno. In posizione centrale è situata la scala di distribuzione interna che conduce al vano cantina al piano interrato (dove non è stato possibile andare a causa di materiale che ostacolava il passaggio) e alle due camere al piano primo.

Il fabbricato è nel complesso in pessimo stato conservativo: da un'analisi visiva si evince che non è abitato da molto tempo; sulle pareti esterne e interne vi sono evidenti tracce di umidità, sono presenti grosse macchie di infiltrazioni sul soffitto e sulle pareti delle camere da letto al piano primo.

Dalla botola di ispezione del sottotetto non abitabile si intravede la conformazione del tetto, che presenta struttura in legno ed è privo di coibentazione o altro materiale isolante.

Le finestre sono in legno, senza sistema di oscuramento. All'interno dell'abitazione vi è una caldaia alimentata a metano, il contatore è posto all'interno di nicchia in recinzione esterna. Gli impianti idrico/fognario, termico ed elettrico sono completamente da rivedere.

Il fabbricato nel complesso necessita di ristrutturazione completa.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene corretto indicare come valore di stima l'importo di 70.000,00 € considerati lo stato complessivo del fabbricato, la metratura, la posizione, l'anno ipotetico di costruzione, eventuali problemi legati ad aspetti costruttivi non del tutto manifesti ma ipotizzabili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **70.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sarmato, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Sarmato

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	0,00	0,00	70.000,00	70.000,00
				70.000,00 €	70.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 5.500,00

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

€. 64.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 6.450,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 50,00

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

€. 58.000,00

data 18/11/2024



il tecnico incaricato
Arch. Federica Carpanini

