



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

230/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT. ANTONINO FAZIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/07/2016

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

DOTT. ING. GIAMBATTISTA CASTELLI

CF: CSTGBT50R26A909M

con studio in BOBBIO (PC) Località Campore

telefono: 3383468167

email: castelli.gc@alice.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: DOTT. ING. GIAMBATTISTA CASTELLI

Pagina 1 di 32



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 230/2015

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a CASTELL'ARQUATO case sparse sabbionara 22 per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/5 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/5 di piena proprietà ([REDACTED])

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 07/06/2016 alla presenza del Sig. [REDACTED]. Gli immobili oggetto, dell'esecuzione in comune di Castell'Arquato, comprendono un rustico adibito ad abitazione, con annesso ripostiglio sito nell'area cortilizia. L'abitazione è composta, al piano terra, da un locale soggiorno, con accesso dall'area cortilizia comunicante, con una porta, al locale cucina. Al piano primo tramite una scala in legno, si accede alle due camere da letto. Nell'area cortilizia, contraddistinto con il mappale 232 graffato al mappale 102, è collocato un ripostiglio. Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano non occupati e non agibili per le condizioni statiche, in cui si trovano. Infatti il primo piano è in parte ceduto ed il rimanente non è utilizzabile da persone; il locale ripostiglio ha il solaio di copertura ceduto, con nessuna possibilità di accesso dall'esterno.

Per l'utilizzo degli immobili occorre un intervento strutturale su i solai e sulla scala, con il rifacimento degli impianti elettrico e termotecnico.

Inoltre va rifatta la copertura del ripostiglio collocato nell'area cortilizia con i relativi serramenti.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 102 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 90 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Case Sparse Sabbionara n. 22, piano: T1, intestato a [REDACTED] 1/5 - [REDACTED] 1/10 in comunione con [REDACTED] 1/10 in comunione con [REDACTED] 1/10 in comunione con [REDACTED] 1/5 [REDACTED] 1/5, derivante da sentenza di acquisto per uso capione
Coerenze: a Nord mapp.266 a ovest mapp.101 e 230sub.2 a est mapp.364 a sud mapp.105-104
Il mappale 102 è graffato con i mappali 230 sub1-231-232
- foglio 23 particella 230 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: Case Sparse Sabbionara n. 22, derivante da Atto di permuta Notaio Rocca [REDACTED] del 20/01/2015 rep. 66387/30009 e trascritto a Piacenza il 30/01/2015 ai n. 1411/1150
Si precisa che il mappale 230 sub.2 del foglio 23 è stato ceduto con atto di permuta dai [REDACTED] e [REDACTED] notaio Rocca [REDACTED] sede Fiorenzuola d'Arda del 20/01/2015 rep.66387/30009 trascritto a Piacenza il 30/01/2015 ai n. 1411/1150
- foglio 23 particella 230 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: Case Sparse Sabbionara n. 22, derivante da Atto di permuta Notaio Rocca [REDACTED] del 20/01/2015 rep. 66387/30009 e trascritto a Piacenza il 30/01/2015 ai n. 1411/1150
Si precisa che il mappale 230 sub.2 del foglio 23 è stato ceduto con atto di permuta dai [REDACTED] e [REDACTED] notaio Rocca [REDACTED] sede Fiorenzuola d'Arda del 20/01/2015 rep.66387/30009 trascritto a Piacenza il 30/01/2015 ai n. 1411/1150

A terreno agricolo a CASTELL'ARQUATO loc. sabbionara 22 per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà ([REDACTED])

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: DOTT. ING. GIAMBATTISTA CASTELLI
Pagina 2 di 32



- 1/9 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/9 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di terreno precedentemente coltivato a vite ma attualmente in stato di completo abbandono, data la vicinanza al rustico potrebbe essere recuperato come orto o giardino come pertinenza. Coltivarlo come vigneto non lo ritengo possibile visto lo stato di abbandono in cui si trova.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 265 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 170, reddito agrario 1,49 € reddito dominicale 1,01 € indirizzo catastale: Localita Sabbionara n. 22, intestato a [REDACTED] 3/18 - [REDACTED] 2/18 - [REDACTED] 2/18 - [REDACTED] 2/18 - [REDACTED] 1/2, derivante da Successione in morte di [REDACTED]
Coerenze: A nord il Rio Re a est il mappale 266 a sud mapp.99 ad ovest mapp. 98
- foglio 23 particella 100 (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 68, indirizzo catastale: Case Sparse Sabbionara n. 22, intestato a [REDACTED] 3/18 - [REDACTED] 2/18 - [REDACTED] 2/18 - [REDACTED] 2/18 - [REDACTED] 1/2, derivante da Successione in morte di [REDACTED]
Coerenze: nord mapp.266 a sud mapp.101 ad ovest mapp.99 ad est mapp.38
- foglio 23 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe sem. arborato 1, superficie 1040, reddito agrario 9,13 € reddito dominicale 6,45 € indirizzo catastale: Case Sparse Sabbionara n. 22, intestato a [REDACTED] 3/18 - [REDACTED] 2/18 - [REDACTED] 2/18 - [REDACTED] 2/18 - [REDACTED] 1/2, derivante da Successione in morte di [REDACTED]
Coerenze: A nord mapp.265 a sud mapp.li 116-119 ad est mapp.li 100-101 a ovest mapp. 98

Presenta una forma rettangolare, un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vigneto ,Il terreno

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:	€ 18.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.922,00
Data della valutazione:	07/07/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il sopralluogo è stato effettuato il 07/06/2016 alla presenza del Sig. [REDACTED]. Il fabbricato sottoposto ad esecuzione in localita' Sabbionara n. 22 è composto dall'abitazione e del ripostiglio collocato nell'area cortilizia esterna, non è abitabile, per il cedimento del solaio del primo piano dell'abitazione e dalla caduta del tetto del locale ripostiglio. Pertanto tutti gli immobili non sono abitabili ne utilizzabili. inoltre è privo di impianto elettrico e di riscaldamento.

Il locale soggiorno è riscaldato da un camino a legna.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ricorso per intervento ex art. 499 C.P.C. del 12/04/2016. Equitalia centro S.P.A. creditrice della somma di euro 2.338,08 nei confronti di [REDACTED] e la somma di euro 45.211,50 per imposte tasse e tributi vari nei confronti di [REDACTED]

Ricorso per intervento ex art.566 C.P.C. del 23/05/2016 [REDACTED] otteneva titolo esecutivo costituito da decreto ingiuntivo n. 39/2016 del 11/01/2016 del Tribunale di Cremona notificato in data 15-18/01/2016, per un importo complessivo di euro 6.947,84 ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/02/2011 a firma di tribunale di piacenza ai nn. 164 di repertorio, iscritta il 10/02/2011 a piacenza ai nn. 345/2561, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Piacenza .

Importo ipoteca: 150000,00.

Importo capitale: 116878,77.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Castell'Arquato Località Sabbionara n. 22.

L'ipoteca giudiziaria riguarda solo gli immobili censiti al catasto terreni del Comune di Castell'Arquato foglio 23 mappale 99 - 265 - 100

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/11/2015 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Piacenza ai nn. 4007/2015 di repertorio, trascritta il 21/12/2015 a piacenza ai nn. 11517/14892, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Castell'Arquato località Sabbionara n. 22 terreni con fabbricati.

Si precisa che il mappale 230 sub.2 (magazzino) del foglio 23 in Comune di Castell'Arquato è stato ceduto con atto di permuta dai [REDACTED] e [REDACTED] notaio Rocca [REDACTED] sede Fiorenzuola d'Arda del 20/01/2015 rep.66387/30009 trascritto a Piacenza il 30/01/2015 ai n. 1411/1150

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nella nota di trascrizione dell'atto Giudiziario, verbale di pignoramento immobili del 05/11/2015 è stato ancora inserito il mapp. 230 sub. 2 del foglio 23 del Comune di Castell'Arquato ceduto con atto di permuta dagli esecutati in data 20/01/2015 notaio Rocca [REDACTED] sede Fiorenzuola D'Arda rep. 66387/30009 trascritto all'agenzia delle entrate/territorio di Piacenza il 30/01/2015 ai n. 1411/1150.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/9, in forza di successione in morte di [REDACTED] (dal 15/05/2002), registrato il 15/11/2002 a Fiorenzuola D'Arda ai nn. 438 vol.410, trascritto il 05/03/2004 a Piacenza ai nn. 3668/2732, in forza di successione in morte di [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a catasto terreni in comune di Castell'Arquato Fg.23 mapp. 99 - 100 - 265 .
[REDACTED] proprietario in forza di atto Notaio Ugolotti in data 06/10/1970 n.36929 e trascritto a Piacenza il 13/10/1970 ai n.7334/5927 In forza della successione in morte di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] registrata a Fiorenzuola in data 28/05/1999 vol.404 n. 39 e trascritta a Piacenza il 20/10/2000 ai n. 13554/10158 e ne divengono proprietari gli eredi [REDACTED] per la quota di 1/3 [REDACTED] per la quota di 1/3 e [REDACTED] per la quota di 1/3. In forza della successione di morte di [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] reg. a Fiorenzuola D'Arda in data 22/03/2002 vol.410 n. 99 trascritta a Piacenza il 19/02/2004 ai n. 2525/1858 ne divengono proprietari [REDACTED] e [REDACTED] per la quota ciascuno di 1/6 già proprietari per la quota di 2/6 ne divengono proprietari per la quota di 1/2 .

[REDACTED] per la quota di 1/9, in forza di Successione in morte di [REDACTED] [REDACTED], registrato il 15/11/2002 a Fiorenzuola D'Arda ai nn. 438 vol.410, trascritto il 05/03/2004 a Piacenza ai nn. 3668/2732, in forza di Successione in morte di [REDACTED]
Il titolo è riferito solamente a catasto terreni del comune di Castell'Arquato Fg.23 mapp. 99 - 100 - 265 .

[REDACTED] proprietario in forza di atto Notaio Ugolotti in data 06/10/1970 n.36929 e trascritto a Piacenza il 13/10/1970 ai n.7334/5927 In forza della successione in morte di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] registrata a Fiorenzuola in data 28/05/1999 vol.404 n. 39 e trascritta a Piacenza il 20/10/2000 ai n. 13554/10158 e ne divengono proprietari gli eredi [REDACTED] per la quota di 1/3 [REDACTED] per la quota di 1/3 e [REDACTED] per la quota di 1/3. In forza della successione di morte di [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] reg. a Fiorenzuola D'Arda in data 22/03/2002 vol.410 n. 99 trascritta a Piacenza il 19/02/2004 ai n. 2525/1858 ne divengono proprietari [REDACTED] e [REDACTED] per la quota ciascuno di 1/6 già proprietari per la quota di 2/6 ne divengono proprietari per la quota di 1/2 .

[REDACTED] per la quota di 1/9, in forza di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED], registrato il 15/05/2002 a Fiorenzuola D'Arda ai nn. 438 vol.410, trascritto il 05/03/2004 a Piacenza ai nn. 3668/2732, in forza di successione in morte di [REDACTED]
Il titolo è riferito solamente a catasto terreni del comune di Castell'Arquato Fg.23 mapp. 99 - 100 - 265 .

[REDACTED] proprietario in forza di atto Notaio Ugolotti in data 06/10/1970 n.36929 e trascritto a Piacenza il 13/10/1970 ai n.7334/5927 In forza della successione in morte di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] registrata a Fiorenzuola in data 28/05/1999 vol.404 n. 39 e trascritta a Piacenza il 20/10/2000 ai n. 13554/10158 e ne divengono proprietari gli eredi [REDACTED] per la quota di 1/3 [REDACTED] per la quota di 1/3 e [REDACTED] per la quota di 1/3. In forza della successione di morte di [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] reg. a Fiorenzuola D'Arda in data 22/03/2002 vol.410 n. 99 trascritta a Piacenza il 19/02/2004 ai n. 2525/1858 ne divengono proprietari [REDACTED] e [REDACTED] per la quota ciascuno di 1/6 già proprietari per la quota di 2/6 ne divengono proprietari per la quota di 1/2 .



[REDACTED] per la quota di 1/5, in forza di Sentenza di acquisto per uso capione (dal 21/11/2011), con atto stipulato il 21/11/2011 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 12901 di repertorio, trascritto il 01/12/2011 a Piacenza ai nn. 16615/11273, in forza di Sentenza di acquisto per uso capione. Il titolo è riferito solamente a catasto terreni del Comune di Castell'Arquato fg. 23 mappale 102 graffato con i mappali 230/1 - 231 - 232 - .
Si precisa che il mappale 230/2 del fg. 23 è stato ceduto con atto di permuta da [REDACTED] da [REDACTED] quota per 1/5 [REDACTED] quota per 1/10 e [REDACTED] per quota 1/10 Notaio Rocca [REDACTED] del 20/01/2015 rep.6387/30009 trascritta a piacenza il 30/01/2015 ai n. 1411 - 1150

[REDACTED] per la quota di 1/5, in forza di Sentenza di acquisto per uso capione (dal 21/11/2011), con atto stipulato il 21/11/2011 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 12901 di repertorio, trascritto il 01/12/2011 a Piacenza ai nn. 16615/11273, in forza di Sentenza di acquisto per uso capione . Il titolo è riferito solamente a catasto terreni del Comune di Castell'Arquato fg. 23 mappale 102 graffato con i mappali 230/1 - 231 - 232 - .
Si precisa che il mappale 230/2 del fg. 23 è stato ceduto con atto di permuta da [REDACTED] da [REDACTED] quota per 1/5 [REDACTED] quota per 1/10 e [REDACTED] per quota 1/10 Notaio Rocca [REDACTED] del 20/01/2015 rep.6387/30009 trascritta a piacenza il 30/01/2015 ai n. 1411 - 1150

[REDACTED] per la quota di 1/10, in forza di Sentenza di acquisto per uso capione (dal 21/11/2011), con atto stipulato il 21/11/2011 a firma di tribunale di Piacenza ai nn. 12901 di repertorio, trascritto il 01/12/2011 a Piacenza ai nn. 16615/11273, in forza di Sentenza di acquisto per uso capione. Il titolo è riferito solamente a catasto terreni del Comune di Castell'Arquato fg. 23 mappale 102 graffato con i mappali 230/1 - 231 - 232 - .
Si precisa che il mappale 230/2 del fg. 23 è stato ceduto con atto di permuta da [REDACTED] da [REDACTED] quota per 1/5 [REDACTED] quota per 1/10 e [REDACTED] per quota 1/10 Notaio Rocca [REDACTED] del 20/01/2015 rep.6387/30009 trascritta a piacenza il 30/01/2015 ai n. 1411 - 1150. Si precisa che in forza della variazione catastale viene modificata la quota di [REDACTED] che passa da 1/5 alla quota di 1/10 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Visti gli archivi storici presenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Castell'Arquato, data la vetusta del fabbricato in questione, non è stata rintracciata alcuna istanza. Pertanto si ritiene che l'immobile, senza dubbi, sia stato edificato in epoca anteriore al Settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

vigente, in forza di delibera c.c. n. 15 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona ambiti agricoli di rilievo paesaggistico art.40 del RUE. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.40 del RUE. Il titolo è riferito solamente al immobili in Castell'Arquato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: DOTT. ING. GIAMBATTISTA CASTELLI
Pagina 6 di 32

Si precisa che il mappale 230/2 del fg. 23 è stato ceduto con atto di permuta da [REDACTED] da [REDACTED] quota per 1/5 [REDACTED] quota per 1/10 e [REDACTED] per quota 1/10
Notaio Rocca [REDACTED] del 20/01/2015 rep.6387/30009 trascritta a piacenza il 30/01/2015 ai n. 1411 - 1150

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELL'ARQUATO LOC. SABBIONARA 22

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CASTELL'ARQUATO loc. sabbionara 22 per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/9 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/9 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di terreno precedentemente coltivato a vite ma attualmente in stato di completo abbandono, data la vicinanza al rustico potrebbe essere recuperato come orto o giardino come pertinenza. Coltivarlo come vigneto non lo ritengo possibile visto lo stato di abbandono in cui si trova.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 265 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 170, reddito agrario 1,49 € reddito dominicale 1,01 € indirizzo catastale: Localita Sabbionara n. 22, intestato a [REDACTED] 3/18 - [REDACTED] 2/18 - [REDACTED] 2/18 - [REDACTED] 2/18 - [REDACTED] 1/2, derivante da Sucessione in morte di [REDACTED]
Coerenze: A nord il Rio Re a est il mappale 266 a sud mapp.99 ad ovest mapp. 98

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: DOTT. ING.GIAMBATTISTA CASTELLI
Pagina 7 di 32



- foglio 23 particella 100 (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 68, indirizzo catastale: Case Sparse Sabbionara n. 22, intestato a ██████████ 3/18 - ██████████ 2/18 - ██████████ 2/18 - ██████████ 2/18 - ██████████ 1/2, derivante da Sucessione in morte di ██████████
Coerenze: nord mapp.266 a sud mapp.101 ad ovest mapp.99 ad est mapp.38
- foglio 23 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe sem. arborato 1, superficie 1040, reddito agrario 9,13 € reddito dominicale 6,45 € indirizzo catastale: Case Sparse Sabbionara n. 22, intestato a ██████████ 3/18 - ██████████ 2/18 - ██████████ 2/18 - ██████████ 2/18 - ██████████ 1/2, derivante da Sucessione in morte di ██████████
Coerenze: A nord mapp.265 a sud mapp.li 116-119 ad est mapp.li 100-101 a ovest mapp. 98

Presenta una forma rettangolare, un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vigneto ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

pessimo ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno mapp.99 di 1040 mq. era destinato a vigneto. al momento del sopralluogo fissato in data 07/06/2016 alla presenza del Sig. ██████████ ██████████ il vigneto è completamente abbandonato, senza potatura ai tralci. il terreno in questione si trova nei pressi del rustico e potrebbe essere coltivato ad orto o giardino per valorizzare l'abitazione. Per quanto riguarda il mappale 265 si tratta di una striscia rettangolare lungo il rio Re, lunga 46 metri e larga 3,4 metri, per un totale di mq.170. Il mappale 265 è utilizzato come accesso ai terreni pertanto non è coltivato. Per il mappale 100 trattasi di un piccolo appezzamento di mq. 68 confinante con il mappale 99 , potrebbe avere la stessa destinazione cioè essere coltivato ad orto o giardino.

La stima dei terreni viene fatta a corpo,considerando la piccola dimensione degli appezzamenti, si ritiene di darle una valutazione con destinazione ad orto o giardino a pertinenza del rustico.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

9.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 9.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 3.000,00

BENI IN CASTELL'ARQUATO CASE SPARSE SABBIONARA 22



tecnico incaricato: DOTT. ING.GIAMBATTISTA CASTELLI
Pagina 8 di 32



RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a CASTELL'ARQUATO case sparse sabbionara 22 per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/5 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/5 di piena proprietà ([REDACTED])

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 07/06/2016 alla presenza del Sig. [REDACTED]. Gli immobili oggetto, dell'esecuzione in comune di Castell'Arquato, comprendono un rustico adibito ad abitazione, con annesso ripostiglio sito nell'area cortilizia. L'abitazione è composta, al piano terra, da un locale soggiorno, con accesso dall'area cortilizia comunicante, con una porta, al locale cucina. Al piano primo tramite una scala in legno, si accede alle due camere da letto. Nell'area cortilizia, contraddistinto con il mappale 232 graffato al mappale 102, è collocato un ripostiglio. Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano non occupati e non agibili per le condizioni statiche, in cui si trovano. Infatti il primo piano è in parte ceduto ed il rimanente non è utilizzabile da persone; il locale ripostiglio ha il solaio di copertura ceduto, con nessuna possibilità di accesso dall'esterno.

Per l'utilizzo degli immobili occorre un intervento strutturale su i solai e sulla scala, con il rifacimento degli impianti elettrico e termotecnico.

Inoltre va rifatta la copertura del ripostiglio collocato nell'area cortilizia con i relativi serramenti.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 102 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 90 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Case Sparse Sabbionara n. 22, piano: T1, intestato a [REDACTED] 1/5 - [REDACTED] 1/10 in comunione con [REDACTED] 1/10 in comunione con [REDACTED] - [REDACTED] 1/10 in comunione con [REDACTED] 1/10 in comunione con [REDACTED] 1/5 [REDACTED] 1/5, derivante da sentenza di acquisto per uso capione
Coerenze: a Nord mapp.266 a ovest mapp.101 e 230sub.2 a est mapp.364 a sud mapp.105-104
Il mappale 102 è graffato con i mappali 230 sub1-231-232
- foglio 23 particella 230 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: Case Sparse Sabbionara n. 22, derivante da Atto di permuta Notaio Rocca [REDACTED] del 20/01/2015 rep. [REDACTED] e trascritto a Piacenza il 30/01/2015 ai n. 1411/1150
Si precisa che il mappale 230 sub.2 del foglio 23 è stato ceduto con atto di permuta dai [REDACTED] e [REDACTED] notaio Rocca [REDACTED] sede Fiorenzuola d'Arda del 20/01/2015 rep. [REDACTED] trascritto a Piacenza il 30/01/2015 ai n. 1411/1150
- foglio 23 particella 230 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: Case Sparse Sabbionara n. 22, derivante da Atto di permuta Notaio Rocca [REDACTED] del 20/01/2015 rep. 66387/30009 e trascritto a Piacenza il 30/01/2015 ai n. 1411/1150
Si precisa che il mappale 230 sub.2 del foglio 23 è stato ceduto con atto di permuta dai [REDACTED] e [REDACTED] notaio Rocca [REDACTED] sede Fiorenzuola d'Arda del 20/01/2015 rep. [REDACTED] trascritto a Piacenza il 30/01/2015 ai n. 1411/1150

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



tecnico incaricato: DOTT. ING. GIAMBATTISTA CASTELLI
Pagina 9 di 32



esposizione:
panoramicità:
stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La visita dell'immobile è stata effettuata il giorno 07/06/2016 alla presenza del Sig. [REDACTED]. Gli immobili oggetto dell'esecuzione comprendono un rustico adibito ad abitazione con annesso deposito nell'area cortilizia e terreno agricolo. L'abitazione è composta al piano terra da un locale soggiorno con accesso dall'area cortilizia comunicante con una porta al locale cucina, al piano primo da una scala in legno si accede alle due camere da letto. Nell'area cortilizia contraddistinto con il mappale 232 graffato al mappale 102 è collocato il ripostiglio. Al momento del sopralluogo gli immobili risultano non occupati e non agibili per le condizioni statiche in cui si trovano. Infatti il primo piano è in parte ceduto ed il rimanente non è utilizzabile da persone, il locale ripostiglio ha il solaio di copertura ceduto, con nessuna possibilità di accesso dall'esterno.

Per l'utilizzo degli immobili occorre un intervento sulle strutture dei solai dell'abitazione che sono da rifare completamente. Inoltre occorre il rifacimento della copertura del locale ripostiglio. Al momento è previsto il riscaldamento nel locale soggiorno con un camino a legna, non sono presenti servizi igienici né impianto elettrico e di riscaldamento eccezion fatta per la presenza di un camino nel locale soggiorno.

Occorre rifare completamente l'impianto elettrico e termoidraulico. Non esiste documentazione inerente la certificazione energetica

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima comprende il rustico con il ripostiglio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione viene adottato il sistema comparativo, in quanto, a parere dello scrivente, è quello più obiettivo ed immediato e direttamente collegato al mercato, punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

Il criterio è quindi quello del più probabile valore di mercato che viene opportunamente abbattuto fofettariamente del 20% per tenere conto dello stato del bene dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e della natura esecutiva della vendita.

Le fonti di informazione consultate sono : Ufficio della conservatoria e del territorio di Piacenza, ufficio tecnico del comune di Castell'Arquato, osservatori , del mercato immobiliare per le zone limitrofe.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Castell'Arquato, ed inoltre: Mercato zone limitrofe

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	9.000,00	3.000,00
A	rustico	0,00	0,00	25.000,00	15.000,00
				34.000,00 €	18.000,00 €



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: **€ 18.000,00**

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: **€ 3.600,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 478,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.922,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 230/2015

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FIORENZUOLA D'ARDA via Col di Lana 6, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di:

- 1/3 di nuda proprietà ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/3 di nuda proprietà ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/3 di nuda proprietà ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

L'appartamento è situato in una palazzina a due piani fuori terra al secondo piano. La palazzina, costruita nell'anno 1959, si trova in uno stato di manutenzione accettabile, con rifiniture di edilizia popolare. L'ingresso della palazzina, avviene dalla via Col di Lana e, dopo aver attraversato un'area verde recintata, si arriva, attraverso una porta in legno, alla scala interna, che porta al secondo piano. Le pedate e alzate della scala condominiale sono rivestite in graniglia di cemento, come il pianerottolo.

L'ingresso dell'appartamento, porta ad un disimpegno pavimentato in marmo, che permette l'accesso alla cucina pavimentata in ceramica monocottura, al soggiorno pavimentato in marmo, con porta finestra al terrazzo, pavimentato con piastrelle in cotto e protetto da una ringhiera inferro, al locale servizi con pavimento in ceramica e rivestito fino a 2.10 con piastrelle in ceramica, alle camere da letto con pavimentazione in graniglia di cemento. Da una camera da letto si accede al terrazzo pavimentato con piastrelle in cotto e protetto da una ringhiera in ferro. I serramenti e le porte interne sono in legno con vetri semplici. Il riscaldamento è autonomo, alimentato a gas metano. Nel locale seminterrato è collocata la cantina pavimentata in battuto di cemento con porta di ingresso in legno.

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

- foglio 39 particella 210 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 85 mq, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Col DI LANA N. 6 Fiorenzuola d' Arda, piano: T2, intestato a [REDACTED] Usufrutto - [REDACTED] 1/3 nuda proprietà - [REDACTED] 1/3 nuda proprietà - [REDACTED] 1/3 nuda proprietà - [REDACTED] per 1/3 in nuda proprietà
Coerenze: Nord via Col Di Lana est strada privata ovest ragioni [REDACTED] Sud Ragioni [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 56.525,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 50.132,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: DOTT. ING. GIAMBATTISTA CASTELLI
Pagina 12 di 32



trova:

Data della valutazione:

07/07/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di usufruttuario.

Con la Sig.ra [REDACTED] nella abitazione in via Col di Lana n.6 risiede anche il figlio [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ricorso per intervento ex articolo 499 CPC in data 12/04/2016 a favore di Equitalia Centro S.P.A. nei confronti di [REDACTED] della somma di euro 2.338,08 e di [REDACTED] della somma di euro 45.211,50 per imposte tasse e tributi vari.

Ricorso per intervento ex art. 566 CPC DEL 23/05/2016 a favore di [REDACTED] titolo costituito da decreto ingiuntivo n. 39/2016 del 11/01/2016 del Tribunale di Cremona notificato in data 15 - 18 - 01/2016 per un importo complessivo di euro 6.947,84.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/10/2009 a firma di Notaio Rocca [REDACTED] ai nn. 58006/24804 di repertorio, iscritta il 02/11/2009 a piacenza ai nn. 3173/16126, a favore di cassa di risparmio di parma e piacenza, contro [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 262500,00.

Importo capitale: 175000,00.

La formalità è riferita solamente a Immobili in comune di Fiorenzuola d'Arda via Col di Lana n.6

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/02/2011 a firma di tribunale di piacenza ai nn. 164 di repertorio, iscritta il 10/02/2011 a piacenza ai nn. 345/2561, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di piacenza.

Importo ipoteca: 150000,00.

Importo capitale: 116878,77.

La formalità è riferita solamente a Immobili in comune di Fiorenzuola d'Arda - Via Col di Lana 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/11/2015 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Piacenzapia ai nn. 4007/2015 di repertorio, trascritta il 21/12/2015 a piacenza ai nn. 14892/11517, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili.



La formalità è riferita solamente a Immobili in Fiorenzuola d'Arda via Col di Lana n.6

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'appartamento non è soggetto a spese condominiali come da dichiarazione del Sig. [REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di successione di [REDACTED] (dal 15/05/2002), registrato il 15/11/2002 a Fiorenzuola d'Arda ai nn. vol.410 n.438, trascritto il 05/03/2004 a Piacenza ai nn. 3668/2732, in forza di successione di [REDACTED].

Il titolo è riferito solamente a mappale 210 sub.4 fg. 39 Comune di Fiorenzuola d'Arda.

Con atto di divisione Notaio Ugolotti Renato del 18/01/1990 rep.114901 trascritto a Piacenza il 15/02/1990 ai n. 1695/1443 viene assegnato a [REDACTED] la quota 1/1 di nuda proprietà e [REDACTED] (deceduto il [REDACTED]) e [REDACTED] (deceduta il [REDACTED]) per l'usufrutto di 1/2 ciascuno. Verbale di pubblicazione di testamento in morte di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] notaio Ugolotti Paola sede Fiorenzuola d'Arda del 29/10/2002 rep.64517/6018 e trascritto a Piacenza in data 14/11/2002 al n. 14304/10249 con il quale viene assegnato il diritto di usufrutto a [REDACTED] e la nuda proprietà Ai Sig.ri [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di successione di [REDACTED], registrato il 15/11/2002 a Fiorenzuola d'Arda ai nn. vol. 410 n. 438, trascritto il 05/03/2004 a Piacenza ai nn. 3668/2732, in forza di successione di [REDACTED].

Il titolo è riferito solamente a mappale 210 sub.4 fg. 39 Comune di Fiorenzuola d'Arda.

Con atto di divisione Notaio Ugolotti Renato del 18/01/1990 rep.114901 trascritto a Piacenza il 15/02/1990 ai n. 1695/1443 viene assegnato a [REDACTED] la quota 1/1 di nuda proprietà e [REDACTED] (deceduto il [REDACTED]) e [REDACTED] (deceduta il [REDACTED]) per l'usufrutto di 1/2 ciascuno. Verbale di pubblicazione di testamento in morte di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] notaio Ugolotti Paola sede Fiorenzuola d'Arda del 29/10/2002 rep.64517/6018 e trascritto a Piacenza in data 14/11/2002 al n. 14304/10249 con il quale viene assegnato il diritto di usufrutto a [REDACTED] e la nuda proprietà Ai Sig.ri [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di successione di [REDACTED], registrato il 15/11/2002 a Fiorenzuola d'Arda ai nn. vol.410 n. 438, trascritto il 05/03/2004 a Piacenza ai nn. 3668/2732, in forza di successione di [REDACTED].

Il titolo è riferito solamente a mappale 210 sub.4 fg. 39 Comune di Fiorenzuola d'Arda.

Con atto di divisione Notaio Ugolotti Renato del 18/01/1990 rep.114901 trascritto a Piacenza il 15/02/1990 ai n. 1695/1443 viene assegnato a [REDACTED] la quota 1/1 di nuda proprietà e [REDACTED] (deceduto il [REDACTED]) e [REDACTED] (deceduta il [REDACTED]) per l'usufrutto di 1/2 ciascuno. Verbale di pubblicazione di testamento in morte di [REDACTED]



deceduto in data [REDACTED] notaio Ugolotti Paola sede Fiorenzuola d'Arda del 29/10/2002 rep.64517/6018 e trascritto a Piacenza in data 14/11/2002 al n. 14304/10249 con il quale viene assegnato il diritto di usufrutto a [REDACTED] e la nuda proprietà Ai Sig.ri [REDACTED], [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 20/1959, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di appartamenti in località Pradoni oggi via Col di Lana , rilasciata il 02/04/1959 con il n. 20 di protocollo, agibilità del 23/09/1960 con il n. 439 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in fiorenzuola d'arda via col di lana

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

vigente, in forza di delibera RUE adozione C.C. n.10 del 30.032015 approvazione C.C. n. 26 del 25/06/2015 , l'immobile ricade in zona ACR -B Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 3.2.4. Il titolo è riferito solamente al Immobili in Fiorenzuola d'Arda via Col di Lana n. 6

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN FIORENZUOLA D'ARDA VIA COL DI LANA 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FIORENZUOLA D'ARDA via Col di Lana 6, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di:

- 1/3 di nuda proprietà ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/3 di nuda proprietà ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/3 di nuda proprietà ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

L'appartamento è situato in una palazzina a due piani fuori terra al secondo piano. La palazzina, costruita nell'anno 1959, si trova in uno stato di manutenzione accettabile, con rifiniture di edilizia popolare. L'ingresso della palazzina, avviene dalla via Col di Lana e, dopo aver attraversato un'area verde recintata, si arriva, attraverso una porta in legno, alla scala interna, che porta al secondo piano. Le pedate e alzate della scala condominiale sono rivestite in granglia di cemento, come il pianerottolo.

L'ingresso dell'appartamento, porta ad un disimpegno pavimentato in marmo, che permette l'accesso alla cucina pavimentata in ceramica monocottura, al soggiorno pavimentato in marmo, con porta finestra al terrazzo, pavimentato con piastrelle in cotto e protetto da una ringhiera inferro, al locale servizi con pavimento in ceramica e rivestito fino a 2.10 con piastrelle in ceramica, alle camere da letto con pavimentazione in granglia di cemento. Da una camera da letto si accede al terrazzo pavimentato con piastrelle in cotto e protetto da una ringhiera in ferro. I serramenti e le porte interne sono in legno con vetri semplici. Il riscaldamento è autonomo, alimentato a gas metano. Nel locale seminterrato è collocata la cantina pavimentata in battuto di cemento con porta di ingresso in legno.

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

- foglio 39 particella 210 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 85 mq, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Col DI LANA N. 6 Fiorenzuola d' Arda, piano: T2, intestato a [REDACTED] Usufrutto - [REDACTED] 1/3 nuda proprietà - [REDACTED] 1/3 nuda proprietà - [REDACTED] 1/3 nuda proprietà, derivante da in forza di successione in morte di [REDACTED] per 1/3 in nuda proprietà
Coerenze: Nord via Col Di Lana est strada privata ovest ragioni [REDACTED] Sud Ragioni [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Piacenza - Parma). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



tecnico incaricato: DOTT. ING. GIAMBATTISTA CASTELLI
Pagina 16 di 32



livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il sopralluogo è stato effettuato in data 07/06/2016 alla presenza del Sig. [REDACTED].
L'appartamento è situato in una palazzina a due piani fuori terra al secondo piano. La palazzina costruita nell'anno 1959 si trova in uno stato di manutenzione accettabile con rifiniture di edilizia popolare. L'ingresso della palazzina avviene dalla via Col di Lana che, dopo aver attraversato un'area verde recintata si arriva attraverso una porta in legno alla scala che porta al secondo piano. Le pedate e alzate della scala condominiale sono rivestite in graniglia di cemento come il pianerottolo.
L'ingresso dell'appartamento porta ad un disimpegno pavimentato in marmo, che permette l'accesso alla cucina pavimentata in ceramica monocottura, al soggiorno pavimentato in marmo con porta finestra al terrazzo pavimentato con piastrelle in cotto e protetto da una ringhiera inferro, al locale servizi con pavimento in ceramica e rivestito fino a 2.10 con piastrelle in ceramica, alle camere da letto con pavimentazione in graniglia di cemento da una camera da letto si accede al terrazzo pavimentato con piastrelle in cotto e protetto da una ringhiera in ferro. I serramenti e le porte interne sono in legno con vetri semplici. Il riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano. Nel locale seminterrato è collocata la cantina pavimentata in battuto di cemento con porta di ingresso in legno.
L'appartamento si trova in discrete condizioni con finiture mediocri sia nelle pavimentazioni che nei serramenti.
L'impianto elettrico e termico sono accettabili ed a norma. Le pavimentazioni dei terrazzi sono in piastrelle di cotto, il terrazzo è protetto da una ringhiera in ferro.
La dislocazione dei locali è poco funzionale. L'immobile è al momento occupato dalla Sig. [REDACTED] usufruttuaria dell'appartamento con il figlio [REDACTED]. L'appartamento non è provvisto di certificazione energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
appartamento con balconi e cantina	85,00	x	100 %	=	85,00
Totale:	85,00				85,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,00 x 950,00 = **80.750,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 80.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 56.525,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione viene adottato il sistema comparativo, in quanto, a parere dello scrivente, è quello più obiettivo ed immediato e direttamente collegato al mercato, punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

Il criterio è quindi quello del più probabile valore di mercato che viene opportunamente abbattuto fofettariamente del 10% per tenere conto dello stato del bene dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e della natura esecutiva della vendita.

Le fonti di informazione consultate sono : Ufficio della conservatoria e del territorio di Piacenza, ufficio tecnico del comune di Fiorenzuola d'Arda, osservatori del mercato immobiliare per le zone limitrofe.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio tecnico di Fiorenzuola D'Arda, osservatori del mercato immobiliare Provincia di Piacenza

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	85,00	0,00	80.750,00	56.525,00
				80.750,00 €	56.525,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli esecutati fratelli [REDACTED] hanno la nuda proprietà del bene mentre usufruttuaria è la mamma Sig. [REDACTED]

per il calcolo dell'usufrutto si hanno i seguenti valori:

Piena proprietà € 80.750

Eta' usufruttuaria 78 anni

Valore usufrutto 24.225

Valore nuda proprietà 56.525

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: € 56.525,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 5.652,50

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 740,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

tecnico incaricato: DOTT. ING. GIAMBATTISTA CASTELLI
Pagina 18 di 32



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

€ 50.132,50



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 230/2015

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CADEO Viale della Liberazione 28, della superficie commerciale di **123,96** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
Immobile ad uso residenziale, composto da 10 alloggi, in Roveleto di Cadeo viale della Liberazione n.28

Immobile realizzato in struttura in cemento armato in pilastri e travi portanti in c.a. e tamponamenti in laterizio. I lavori per la costruzione ebbero inizio 08/03/1984 con la domanda presentata dal Sig. [REDACTED]. L'immobile è in buono stato di conservazione come pure le finiture.

L'appartamento è posto al secondo piano, raggiungibile con l'ascensore. La scala interna, ben tenuta, è realizzata in marmo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 345 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 105 mq, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Viale della Liberazione Cadeo (PC), piano: 2 S1 , intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] proprietaria per 1/2, derivante da atto di compravendita notaio Monti Mario sede in Comune di Cortemaggiore del 18/01/1988 rep.780
- foglio 28 particella 345 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, rendita 71,99 Euro, indirizzo catastale: viale della liberazione Cadeo (PC), piano: S1, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] proprietaria per 1/2, derivante da atto di compravendita notaio Monti Mario sede in Comune di Cortemaggiore del 18/01/1988 rep.780

Immobile costruito nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.575,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.670,24
Data della valutazione:	07/07/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] - [REDACTED] in qualità di proprietario.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: DOTT. ING. GIAMBATTISTA CASTELLI
Pagina 20 di 32



Il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la Sig.ra [REDACTED] in data [REDACTED] 1990 come da allegato.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ricorso per intervento ex art.499 CPC del 12/04/2016 presentato da Equitalia Centro S.P.A. creditrice nei confronti di [REDACTED] della somma di 2.338,08 e di [REDACTED] della somma di 45.211,50 per imposte tasse e tributi vari.

Ricorso per intervento ex art. 566 CPC del 23/05/2016 presentato da [REDACTED] titolo esecutivo costituito da decreto ingiuntivo n. 39/2016 del 11/01/2016 del Tribunale di Cremona notificato in data 15-18-01/2016 per un importo complessivo di euro 6.947,84 contro [REDACTED]



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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/02/2011 a firma di tribunale di piacenza ai nn. 164 di repertorio, iscritta il 10/02/2011 a piacenza ai nn. 2561/345, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/2, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 150000,00.

Importo capitale: 116878,77.

La formalità è riferita solamente a Immobili in comune di Cadeo Viale della Liberazione



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/11/2015 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Piacenzapia ai nn. 4007/2015 di repertorio, trascritta il 21/12/2015 a piacenza ai nn. 14892/11517, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/2, derivante da tribunale di piacenza.

La formalità è riferita solamente a Immobili in comune di Cadeo- Viale della Liberazione

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:	€ 650,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	89,73



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/01/1988 a firma di Notaio Monti Mario ai nn. rep.780 di repertorio, registrato il 03/07/2016 ai nn. 462, trascritto il 30/01/1988 a Piacenza ai nn. 1030/840, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a fg. 28 mapp. 345 sub. 10 e sub. 15 in Comune di Cadeo Viale della Liberazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 12/1983 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione palazzina di n. 10 alloggi, presentata il 03/11/1983 con il n. 2967 di protocollo, rilasciata il 22/02/1984 con il n. 12 di protocollo, agibilità del 04/03/1995 con il n. 1367 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Immobile in Cadeo Viale della Liberazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente, in forza di delibera C.C. n. 52 del 21/11/2014, l'immobile ricade in zona AMBITO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 35. Il titolo è riferito solamente al Immobile in Cadeo Viale della Liberazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Immobile in Cadeo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Immobile in Cadeo

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

tecnico incaricato: DOTT. ING. GIAMBATTISTA CASTELLI
Pagina 22 di 32



CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Immobile in Cadeo



8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN CADEO VIALE DELLA LIBERAZIONE 28

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CADEO Viale della Liberazione 28, della superficie commerciale di **123,96** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
Immobile ad uso residenziale, composto da 10 alloggi, in Roveleto di Cadeo viale della Liberazione n.28

Immobile realizzato in struttura in cemento armato in pilastri e travi portanti in c.a. e tamponamenti in laterizio. I lavori per la costruzione ebbero inizio 08/03/1984 con la domanda presentata dal Sig. [REDACTED]. L'immobile è in buono stato di conservazione come pure le finiture.

L'appartamento è posto al secondo piano, raggiungibile con l'ascensore. La scala interna, ben tenuta, è realizzata in marmo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 345 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 105 mq, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Viale della Liberazione Cadeo (PC), piano: 2 S1 , intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] proprietaria per 1/2, derivante da atto di compravendita notaio Monti Mario sede in Comune di Cortemaggiore del 18/01/1988 rep.780
- foglio 28 particella 345 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, rendita 71,99 Euro, indirizzo catastale: viale della liberazione Cadeo (PC), piano: S1, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] proprietaria per 1/2, derivante da atto di compravendita notaio Monti Mario sede in Comune di Cortemaggiore del 18/01/1988 rep.780

Immobile costruito nel 1984.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Piacenza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



tecnico incaricato: DOTT. ING. GIAMBATTISTA CASTELLI
Pagina 23 di 32



livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, sono composti da un appartamento al piano secondo con cantina al piano seminterrato, ed autorimessa al piano seminterrato.

L'appartamento, posto al secondo piano, è raggiungibile con l'ascensore o con una scala spaziosa con pedate ed alzate rivestite in marmo. E' composto da sei vani per una superficie catastale di 105 mq.

Dall'ingresso si accede direttamente al locale soggiorno, pavimentato in moquette, con annesso un locale ripostiglio, pavimentato in ceramica monocottura. Dal soggiorno si accede, direttamente, in cucina pavimentata in ceramica monocottura. Dal soggiorno, attraverso un disimpegno, si accede alla zona notte, composta da due camere da letto con il bagno. Le camere sono pavimentate con parquet in legno, mentre il bagno è rivestito in piastrelle al pavimento e in altezza. Sul lato strada sono presenti tre terrazzi, con parapetto in muratura e coperti dal solaio del piano terzo. Un terrazzo ha l'accesso dal locale soggiorno, mentre gli altri due dalle rispettive stanze da letto. L'appartamento è ben distribuito ed è funzionale con finiture in buono stato.

Il locale cantina è ubicato come l'autorimessa nel piano seminterrato. La cantina è pavimentata in cemento con porta di ingresso in legno. L'autorimessa di superficie catastale di mq. 17, ha il pavimento in cemento e porta di ingresso dotata di basculante in lamiera zincata e verniciata.

Gli impianti elettrico e termoidraulico sono a norma. La certificazione energetica manca, non essendo mai stata redatta.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento posto al piano secondo con cantina	98,00	x	100 %	=	98,00
Balconi coperti annessi all'appartamento	24,27	x	60 %	=	14,56
Box singolo	19,00	x	60 %	=	11,40
Totale:	141,27				123,96

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



tecnico incaricato: DOTT. ING. GIAMBATTISTA CASTELLI
Pagina 24 di 32



Valore superficie principale: 123,96 x 1.300,00 = **161.150,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 161.150,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 80.575,30**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione viene adottato il sistema comparativo, in quanto, a parere dello scrivente, è quello più obiettivo ed immediato e direttamente collegato al mercato, punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

Il criterio è quindi quello del più probabile valore di mercato che viene opportunamente abbattuto fofettariamente del 20% per tenere conto dello stato del bene dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e della natura esecutiva della vendita.

Le fonti di informazione consultate sono : Ufficio della conservatoria e del territorio di Piacenza, ufficio tecnico del comune di Cadeo, osservatori , del mercato immobiliare per le zone limitrofe.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Cadeo, osservatori del mercato immobiliare Piacenza

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	123,96	0,00	161.150,60	80.575,30
				161.150,60 €	80.575,30 €

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: **€ 80.575,30**

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: **€ 16.115,06**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 790,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 63.670,24**



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 230/2015

LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FIORENZUOLA D'ARDA Via Col di Lana 6, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

L'appartamento è situato in una palazzina a due piani fuori terra, al secondo piano. La palazzina costruita nell'anno 1959, si trova in uno stato di manutenzione accettabile, con rifiniture di edilizia popolare. L'ingresso della palazzina avviene dalla Via Col di Lana, dopo aver attraversato un'area verde recintata, si arriva mediante una porta d'ingresso condominiale, in legno, alla scala, che conduce al secondo piano. Le pedate e alzate della scala condominiale sono rivestite in graniglia di cemento, così come il pianerottolo.

L'ingresso dell'appartamento porta ad un disimpegno pavimentato in marmo, che permette l'accesso alla cucina, pavimentata in ceramica monocottura, collegata al cucinino dove avviene la cottura, al soggiorno pavimentato in marmo con porta finestra al terrazzo pavimentato con piastrelle in cotto e protetto da una ringhiera in ferro, al locale servizi, con pavimento in ceramica e rivestito fino a 2.10 con piastrelle in ceramica, alla camera da letto, con pavimentazione in graniglia di cemento, con accesso al terrazzo pavimentato con piastrelle in cotto e protetto da una ringhiera in ferro. I serramenti e le porte interne sono in legno con vetri semplici. Il riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano. Nel locale seminterrato è collocata la cantina pavimentata in battuto di cemento, con porta di ingresso in legno.

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

- foglio 39 particella 210 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 79 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Col di Lana n. 6 Fiorenzuola D'Arda, piano: T2, intestato a [REDACTED] derivante da Quota 1/24 in forza successione in morte di [REDACTED] e per la quota di 7/24 di piena proprietà in forza dell'atto di compravendita notaio Rocca [REDACTED] del 09/05/2006
Coerenze: Nord Via Col di Lana ovest orto condominiale sud orto condominiale est [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **79,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: DOTT. ING. GIAMBATTISTA CASTELLI
Pagina 26 di 32



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 75.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 58.773,00
Data della valutazione: 07/07/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo L. 431/98, stipulato il 10/07/2012, con scadenza il 09/07/2015, registrato il 12/07/2012 a Piacenza ai nn. 001271 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4800.

L'appartamento è occupato da [REDACTED]. Il contratto d'affitto è scaduto ma il Sig. [REDACTED] ha dichiarato di provvedere al suo rinnovo. Si allega copia del contratto di affitto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ricorso per intervento ex articolo 499 CPC in data 12/04/2016 a favore di Equitalia Centro S.P.A. nei confronti di [REDACTED] della somma di euro 2.338,08 e di [REDACTED] della somma di euro 45.211,50 per imposte tasse e tributi vari.

Ricorso per intervento ex art. 566 CPC DEL 23/05/2016 a favore di [REDACTED] titolo costituito da decreto ingiuntivo n. 39/2016 del 11/01/2016 del Tribunale di Cremona notificato in data 15 - 18 - 01/2016 per un importo complessivo di euro 6.947,84.

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.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/10/2009 a firma di Notaio Rocca [REDACTED] ai nn. 58006/24804 di repertorio, iscritta il 02/11/2009 a piacenza ai nn. 3173/16126, a favore di cassa di risparmio di parma e piacenza, contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da concessione garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 262500,00.

Importo capitale: 175000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in comune di Fiorenzuola d'Arda via Col di Lana n. 6

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/02/2011 a firma di tribunale di piacenza ai nn. 164 di repertorio, iscritta il 10/02/2011 a piacenza ai nn. 345/2561, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] Tirameni [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Piacenza.

Importo ipoteca: 150.000.

Importo capitale: 116.878,77.

La formalità è riferita solamente a Immobile in comune di Fiorenzuola d'Arda via Col di Lana

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: DOTT. ING. GIAMBATTISTA CASTELLI
Pagina 27 di 32



ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/04/2014 a firma di Tribunale di Parma ai nn. 1186 di repertorio, iscritta il 03/07/2014 a piacenza ai nn. 918/6388, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Parma.

Importo ipoteca: 40000.

Importo capitale: 24066,09.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Comune di Fiorenzuola d'Arda Via Col Lana n.6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/11/2015 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Piacenza ai nn. 4007/2015 di repertorio, trascritta il 21/12/2015 a piacenza ai nn. 14892/11517, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti in Cadeo - Fiorenzuola d'Arda - Castell'Arquato

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non sono presenti spese condominiali come da dichiarazione del Sig. [REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di 1/24 per successione in morte ,7/24 per atto, in forza di 1/24 per successione in morte ,7/24 per atto.

Il titolo è riferito solamente a fg. 39 mapp. 210/5 Comune di Fiorenzuola d'Arda via Col di Lana.

Quota di 1/24 piena proprietà in forza di successione di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] registrato a Fiorenzuola d'Arda in data 11/04/2006 vol.414 n. 140 e trascritta a Piacenza il 10/08/2006 ai n.13350/8778 e per quota 7/24 in piena proprietà in forza dell'atto di compravendita notaio Rocca [REDACTED] sede Fiorenzuola d'Arda del 09/05/2006 rep. 50818/20042 trascritto a Piacenza il 18/05/2006 ai n. 7932/5108.

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di 1/24 per successione in morte ,7/24 per atto, in forza di 1/24 per successione in morte ,7/24 per atto.

Il titolo è riferito solamente a fg. 39 mapp. 210/5 Comune di Fiorenzuola d'Arda via Col di Lana n.6 .

Quota di 1/24 piena proprietà in forza di successione di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] registrato a Fiorenzuola d'Arda in data 11/04/2006 vol.414 n. 140 e trascritta a Piacenza il 10/08/2006 ai n.13350/8778 e per quota 7/24 in piena proprietà in forza dell'atto di compravendita notaio Rocca [REDACTED] sede Fiorenzuola d'Arda del 09/05/2006 rep. 50818/20042 trascritto a Piacenza il 18/05/2006 ai n. 7932/5108.

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di 1/24 per successione in morte ,7/24 per atto, in forza di 1/24 per successione in morte ,7/24 per atto.

Il titolo è riferito solamente a fg. 39 mapp. 210/5 Comune di Fiorenzuola d'Arda via Col di Lana n.6.



Quota di 1/24 piena proprietà in forza di successione di ██████████ deceduto in data ██████████ registrato a Fiorenzuola d'Arda in data 11/04/2006 vol.414 n. 140 e trascritta a Piacenza il 10/08/2006 ai n.13350/8778 e per quota 7/24 in piena proprietà in forza dell'atto di compravendita notaio Rocca ██████████ sede Fiorenzuola d'Arda del 09/05/2006 rep. 50818/20042 trascritto a Piacenza il 18/05/2006 ai n. 7932/5108.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **20/1959**, intestata a ██████████ per lavori di costruzione di una palazzina in località Pradoni oggi via Col di Lana, rilasciata il 02/04/1959 con il n. 20 di protocollo, agibilità del 23/09/1960 con il n. 439 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento in via Col di Lana fg. 39 mapp.210 sub 5

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

vigente, in forza di delibera RUE Approvato in C.C. n. 26 del 25/06/2015, l'immobile ricade in zona ACR-B Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 3.2.4.. Il titolo è riferito solamente al Immobili in Fiorenzuola D'Arda via Col di Lana

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN FIORENZUOLA D'ARDA VIA COL DI LANA 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FIORENZUOLA D'ARDA Via Col di Lana 6, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

L'appartamento è situato in una palazzina a due piani fuori terra, al secondo piano. La palazzina costruita nell'anno 1959, si trova in uno stato di manutenzione accettabile, con rifiniture di edilizia popolare. L'ingresso della palazzina avviene dalla Via Col di Lana, dopo aver attraversato un'area verde recintata, si arriva mediante una porta d'ingresso condominiale, in legno, alla scala, che conduce al secondo piano. Le pedate e alzate della scala condominiale sono rivestite in graniglia di cemento, così come il pianerottolo.

L'ingresso dell'appartamento porta ad un disimpegno pavimentato in marmo, che permette l'accesso alla cucina, pavimentata in ceramica monocottura, collegata al cucinino dove avviene la cottura, al soggiorno pavimentato in marmo con porta finestra al terrazzo pavimentato con piastrelle in cotto e protetto da una ringhiera in ferro, al locale servizi, con pavimento in ceramica e rivestito fino a 2.10 con piastrelle in ceramica, alla camera da letto, con pavimentazione in graniglia di cemento, con accesso al terrazzo pavimentato con piastrelle in cotto e protetto da una ringhiera in ferro. I serramenti e le porte interne sono in legno con vetri semplici. Il riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano. Nel locale seminterrato è collocata la cantina pavimentata in battuto di cemento, con porta di ingresso in legno.

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

- foglio 39 particella 210 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 79 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Col di Lana n. 6 Fiorenzuola D'Arda, piano: T2, intestato a [REDACTED] derivante da Quota 1/24 in forza successione in morte di [REDACTED] e per la quota di 7/24 di piena proprietà in forza dell'atto di compravendita notaio Rocca [REDACTED] del 09/05/2006
Coerenze: Nord Via Col di Lana ovest orto condominiale sud orto condominiale est [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Piacenza - Parma). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



tecnico incaricato: DOTT. ING. GIAMBATTISTA CASTELLI
Pagina 30 di 32



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 07/06/2016 alla presenza del Sig. [REDACTED]

L'appartamento è situato in una palazzina a due piani fuori terra, al secondo piano. La palazzina costruita nell'anno 1959, si trova in uno stato di manutenzione accettabile, con rifiniture di edilizia popolare. L'ingresso della palazzina avviene dalla Via Col di Lana, dopo aver attraversato un'area verde recintata, si arriva mediante una porta d'ingresso condominiale, in legno, alla scala, che conduce al secondo piano. Le pedate e alzate della scala condominiale sono rivestite in graniglia di cemento, così come il pianerottolo.

L'ingresso dell'appartamento porta ad un disimpegno pavimentato in marmo, che permette l'accesso alla cucina pavimentata in ceramica monocottura collegata al cucinino dove avviene la cottura, al soggiorno pavimentato in marmo con porta finestra al terrazzo pavimentato con piastrelle in cotto e protetto da una ringhiera in ferro, al locale servizi con pavimento in ceramica e rivestito fino a 2.10 con piastrelle in ceramica, alla camera da letto con pavimentazione in graniglia di cemento con accesso al terrazzo pavimentato con piastrelle in cotto e protetto da una ringhiera in ferro. I serramenti e le porte interne sono in legno con vetri semplici. Il riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano. Nel locale seminterrato è collocata la cantina pavimentata in battuto di cemento con porta di ingresso in legno.

L'appartamento si trova in discrete condizioni con finiture mediocri sia nelle pavimentazioni che nei serramenti.

L'impianto elettrico e termico sono accettabili ed a norma. Le pavimentazioni dei terrazzi sono in piastrelle di cotto, il terrazzo è protetto da una ringhiera in ferro.

La dislocazione dei locali è poco funzionale. L'immobile è al momento occupato con contratto di affitto dal Sig. [REDACTED]. L'appartamento non è provvisto di certificazione energetica

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento con annessi balconi e cantina	79,00	x 100 %	= 79,00
Totale:	79,00		79,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,00 x 950,00 = **75.050,00**



tecnico incaricato: DOTT. ING. GIAMBATTISTA CASTELLI
Pagina 31 di 32



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 75.050,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 75.050,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione viene adottato il sistema comparativo, in quanto, a parere dello scrivente, è quello più obiettivo ed immediato e direttamente collegato al mercato, punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

Il criterio è quindi quello del più probabile valore di mercato che viene opportunamente abbattuto fofettariamente del 20% per tenere conto dello stato del bene dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e della natura esecutiva della vendita.

Le fonti di informazione consultate sono : Ufficio della conservatoria e del territorio di Piacenza, ufficio tecnico del comune di Fiorenzuola d'Arda, osservatori , del mercato immobiliare per le zone limitrofe.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio tecnico di Fiorenzuola D'Arda, osservatori del mercato immobiliare Piacenza

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	79,00	0,00	75.050,00	75.050,00
				75.050,00 €	75.050,00 €

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: € 75.050,00

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: € 15.010,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 1.267,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 58.773,00

data 07/07/2016

il tecnico incaricato
DOTT. ING.GIAMBATTISTA CASTELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: DOTT. ING.GIAMBATTISTA CASTELLI
Pagina 32 di 32

