



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

33/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GRENKE LOCAZIONE S.R.L.



DEBITORE:
CESARE ACHILLI



GIUDICE:
Dott.ssa MARIA ROSARIA SCIURPA



CUSTODE:
Avv. FRANCESCA BUSSANDRI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2024



creata con [Tribù Office 6](#)
ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:
Arch. TIZIANA LANGE CONSIGLIO

CF: LNGTZN65C49G535Q
con studio in PIACENZA (PC) via Nuvolone 99
telefono: 05231730455
email: langetiziana@libero.it
PEC: tiziana.langeconsiglio@archiworldpec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a CASTEL SAN GIOVANNI via Dei Vigneti 6/F, frazione Ganaghello, della superficie commerciale di **117,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CESARE ACHILLI)

Trattasi di una villetta a schiera centrale a due piani fuori terra ed un piano interrato, con pertinenziale area scoperta ed un posto auto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1/T/1/, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 330 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 112 mq, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: via dei Vigneti 6/F, piano: S1-T-1, intestato a Achilli Cesare, derivante da Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: in un sol corpo con area comune individuata mapp.330/sub1, ragioni mappali 330/sub 6 e sub 8, ragioni mappali 330/sub 18 e sub 20.
- foglio 34 particella 330 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: via Dei Vigneti n. 6, piano: s1, intestato a Achilli Cesare, derivante da Variazione del 09/11/2015, inserimnto in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.155,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.000,00
Data della valutazione:	10/10/2024

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: **Nessuno.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 24/07/2008 a Piacenza ai nn. 2106/13009, a favore di Equitalia Emilia Nord s.p.a., contro Achilli Cesare

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/02/2010 ai nn. 443/2598 di repertorio, iscritta il 17/02/2010 a Piacenza ai nn. 443/2598, a favore di Corit- Riscossioni locali s.p.a., contro Achilli Cesare

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/11/2010 a Piacenza ai nn. 10693/15804, contro Achilli Cesare, derivante da atto esecutivo o cautelare.

Procedura estinta in data 19/06/2023

pignoramento, trascritta il 22/04/2024 a Piacenza ai nn. 5647/4415, a favore di GRENKE LOCAZIONE S.R.L., contro Achilli Cesare, derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Achilli Cesare per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/05/2009), con atto stipulato il 04/05/2009 a firma di Notaio Rocca Giuseppe ai nn. 57064/24202 di repertorio, registrato il 07/05/2009 a Fiorenzuola D'Arda ai nn. 1149, trascritto il 08/05/2009 a Fiorenzuola D'Arda ai nn.





4499/6802

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

C.B.C. S.r.l. per la quota di 1/1 (fino al 30/04/2003)

Cella Gian Maria per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/2003 fino al 21/09/2005), con atto stipulato il 30/04/2003 a firma di Notaio Rocca Giuseppe ai nn. 44245/16233 di repertorio, registrato il 21/05/2003 a Fiorenzuola D'Arda ai nn. 351, trascritto il 22/05/2003 a Fiorenzuola D'Arda ai nn. 5247/7436

Centenari Vincenzo per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/09/2005 fino al 04/05/2009), con atto stipulato il 21/09/2005 a firma di Notaio Rocca Giuseppe ai nn. 49300/19063 di repertorio, registrato il 28/09/2005 a Fiorenzuola D'Arda ai nn. 1548, trascritto il 28/09/2005 a Fiorenzuola D'Arda ai nn. 10309/15910

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

Le agibilità rilasciate sono n.59 del 11/11/1989, n.71 del 06/11/2001, n. n. 40 del 10/07/2002, n.28 del 08/05/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 179/80**, intestata a ITEC S.P.A., per lavori di costruzione complesso residenziale a schiera, rilasciata il 07/11/1980 con il n. 179/80 di protocollo

VARIANTE ALLA C.E N. 179/80 **N. 44/83**, intestata a ITEC S.P.A, rilasciata il 13/05/1983 con il n. 44/83 di protocollo

Concessione edilizia **N. 40/89**, intestata a C.B.C. SRL, per lavori di completamento lavori di costruzione, rilasciata il 17/03/1989 con il n. 40/89 di protocollo

Concessione edilizia **N. 294/94**, intestata a C.B.C. SRL, per lavori di completamento lavori, rilasciata il 06/12/1994 con il n. 294/94 di protocollo

Denuncia di inizio lavori **N. 209/96**, intestata a C.B.C SRL, per lavori di manutenzione straordinaria, rilasciata il 13/06/1996 con il n. 209/96 di protocollo

Denuncia di inizio lavori **N. 163/01**, intestata a C.B.C. SRL, per lavori di modifica pareti divisorie interne, rilasciata il 07/06/2001 con il n. 163/2001 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI VIA DEI VIGNETI 6/F, FRAZIONE GANAGHELLO

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a CASTEL SAN GIOVANNI via Dei Vigneti 6/F, frazione Ganaghello, della superficie commerciale di **117,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CESARE ACHILLI)

Trattasi di una villetta a schiera centrale a due piani fuori terra ed un piano interrato, con pertinenziale area scoperta ed un posto auto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1/T/1/, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 330 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 112 mq, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: via dei Vigneti 6/F, piano: S1-T-1, intestato a Achilli Cesare, derivante da Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: in un sol corpo con area comune individuata mapp.330/sub1, ragioni mappali 330/sub 6 e sub 8, ragioni mappali 330/sub 18 e sub 20.
- foglio 34 particella 330 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: via Dei Vigneti n. 6, piano: s1, intestato a Achilli Cesare, derivante da Variazione del 09/11/2015, inserimnto in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



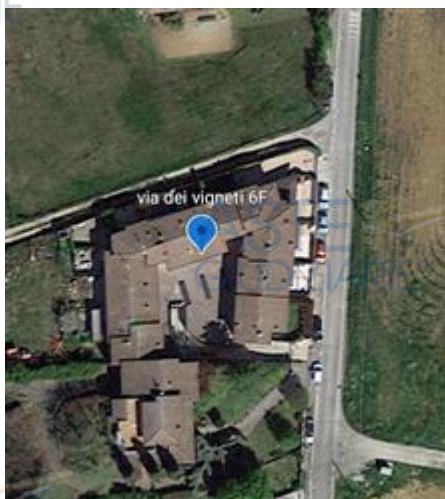
vista esterna della villetta



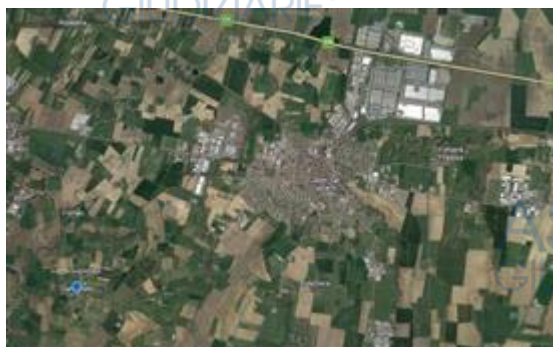
vista della corte comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castel San Giovanni). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista del complesso immobiliare in cui è situato l'immobile
oggetto di perizia

ASTE
GIUDIZIARIE®

Localizzazione Ganaghello

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è composto al piano terra da un angolo cottura, il soggiorno con accesso al giardino posto sul lato nord, una scala interna collega tutti i piani. Al primo piano troviamo due camere da letto, un bagno ed un balcone, al piano interrato un locale cantina ed il ripostiglio, oltre al posto auto al quale si accede dall'interno dell'abitazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

vista interna soggiorno/angolo cottura

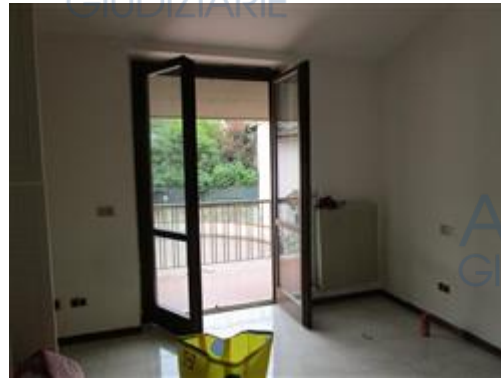


vista interna soggiorno

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

vista interna angolo cottura

ASTE
GIUDIZIARIE®

vista interna camera doppia

ASTE
GIUDIZIARIE®

vista interna camera singola

ASTE
GIUDIZIARIE®

vista interna bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:

E

[169.70 KWh/m²/anno]Certificazione APE N. 00888-04527-2009 registrata in data
01/04/2009ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	112,00	x	100 %	=	112,00
POSTO AUTO	10,00	x	50 %	=	5,00
Totale:	122,00				117,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

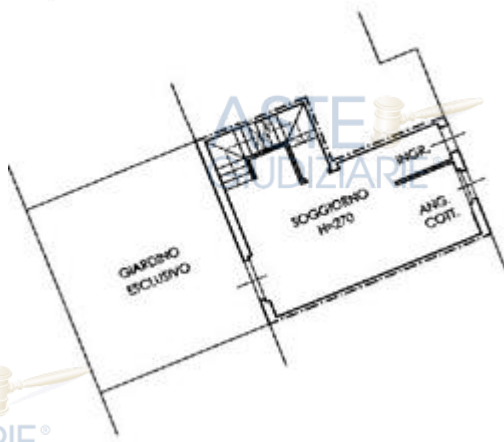
tecnico incaricato: Arch. TIZIANA LANGE CONSIGLIO

Pagina 7 di 11

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA



APPARTAMENTO PT

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO



APPARTAMENTO P1

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO INTERRATO



CANTINA S1

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO INTERRATO



POSTO AUTO S1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/09/2024

tecnico incaricato: Arch. TIZIANA LANGE CONSIGLIO

Pagina 8 di 11

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Fonte di informazione: sito web. immobiliare.it

Descrizione: Villetta sulle prime colline del Piacentino a Castel San Giovanni. L'abitazione è composta da cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, oltre a due cantine porticato

Indirizzo: Strada delle Case Basse

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 1.208,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 116.000,00 pari a 966,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/09/2024

Fonte di informazione: sito web immobiliare.it

Descrizione: Villetta composta da: ingresso, soggiorno/cucina open space, disimpegno, 2 camere, bagno, locale adibito a deposito di circa 100 mq al piano sottostante. area circostante di pertinenza.

Indirizzo: Creta

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.272,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 112.000,00 pari a 1.018,18 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 20/09/2024

Fonte di informazione: sito web immobiliare.it

Descrizione: La casa si sviluppa su due livelli e offre una cucina in muratura, una spaziosa sala da pranzo, due bagni, due camere da letto.

Indirizzo: Ganaghello

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 1.296,30 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.037,04 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima utilizzata si basa sul procedimento di market comparison approach (MCA), attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. Nel comune di Castel san Giovanni si è eseguita una rilevazione di beni comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, con l'applicazione della metodologia del confronto (Market Comparison Approach), attraverso la ricerca di offerte di mercato recenti sono stati individuati tre comparabili nella zona limitrofa a Ganaghello. Per colmare il divario tra i prezzi richiesti e i prezzi effettivi di compravendita si è applicato un decremento pari 20 % sulle offerte di vendita reperite nel sito immobiliare www.immobiliare.it. Pertanto dai dati rilevati si è ricavato un valore di mercato pari a



Euro 118.155,56 con una divergenza pari a 7,75 % accettabile.



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	116.000,00	112.000,00	140.000,00
Consistenza	117,00	120,00	110,00	135,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.208,33	1.272,73	1.296,30

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	966,67	966,67	966,67

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		116.000,00	112.000,00	140.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-2.900,00	6.766,67	-17.400,00
Prezzo corretto		113.100,00	118.766,67	122.600,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **118.155,56**

Divergenza: 7,75% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,00 x 1.009,88 = **118.155,96**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 118.155,96**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 118.155,96**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, ufficio tecnico di Castel san Giovanni, agenzie: Piacenza e Castel San Giovanni

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	villetta a schiera centrale	117,00	0,00	118.155,96	118.155,96
				118.155,96 €	118.155,96 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Nel caso di cui trattasi l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì l'intera piena proprietà dell'immobile pignorato in capo al debitore esecutato. Pertanto il parere non è necessario.

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:

€. 118.155,96

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:

€. 11.815,60

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 1.176,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 164,36

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

€. 105.000,00

data 10/10/2024



il tecnico incaricato
Arch. TIZIANA LANGE CONSIGLIO



tecnico incaricato: Arch. TIZIANA LANGE CONSIGLIO

Pagina 11 di 11

