

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
52/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Stefano Aldo Tiberti

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

Dott. Franco Confalonieri

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/01/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Arch. Federica Carpanini

CF:CRPFR77P43G535J

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

telefono: 0523557273

email: federica@amoabitare.it

PEC: federica.carpanini@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Federica Carpanini

Pagina 1 di 10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PIACENZA Via Manzoni 36 - 40, quartiere Farnesiana per la quota di:

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

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato in condominio posto in Piacenza, via Manzoni angolo via Casseri, denominato "Condominio Manzoni", suddiviso in quattro scale.

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

- foglio 71 particella 591 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 99 mq, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI n. 36, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/1998 in atti dal 20/07/1999 COMPRAVENDITA (n. 4364.1/1999)

Immobile costruito nel 1964.

B cantina a PIACENZA Via Manzoni 36 - 40, quartiere Farnesiana per la quota di:

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

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato in condominio posto in Piacenza, via Manzoni angolo via Casseri, denominato "Condominio Manzoni", suddiviso in quattro scale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 591 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 19,63 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI n. 36 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 12/08/2014 Pratica n. PC0115214 in atti dal 12/08/2014 G.A. F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 71876.1/2014)

Immobile costruito nel 1963.

C box singolo a PIACENZA Via Manzoni 36 - 40, quartiere Farnesiana per la quota di:

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

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato in condominio posto in Piacenza, via Manzoni angolo via Casseri, denominato "Condominio Manzoni", suddiviso in quattro scale.

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

- foglio 71 particella 591 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 83,05 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI n. 40, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/1998 in atti dal 20/07/1999 COMPRAVENDITA (n. 4364.1/1999)

Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.000,00
Data della valutazione:	08/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere occupato [REDACTED] dai due figli.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/12/2006 a firma di NOTAIO GIANCANI LUIGI ai nn. 72907/18254 di repertorio, registrata il 20/12/2006 a PIACENZA ai nn. 20378/4113, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 262.500,00 €.

Importo capitale: 175.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1203/2024 di repertorio, trascritta il 06/06/2024 a PIACENZA ai nn. 8120/6332, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , 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:	€. 1.200,00
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:	23,60

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore del Condominio Manzoni è [REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/2006), con atto stipulato il 12/12/2006 a firma di Notaio GIANCANI LUIGI ai nn. 72906/18253 di repertorio, trascritto il 20/12/2006 a Piacenza ai nn. 20377/13325

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/2006), con atto stipulato il 12/12/2006 a firma di Notaio GIANCANI LUIGI ai nn. 72906/18253 di repertorio, trascritto il 20/12/2006 a Piacenza ai nn. 20377/13325

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1998 fino al 12/12/2006), con atto stipulato il 16/12/1998 a firma di Notaio Giuseppe Rocca ai nn.

35067/11479 di repertorio, trascritto il 08/01/1999 a Piacenza ai nn. 199/166

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **176/1963** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 20/03/1963, agibilità del 21/11/1966 con il n. 205 di protocollo

Variante N. **540/1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 03/09/1965 con il n. 6848 di protocollo, rilasciata il 04/10/1965 con il n. 6848 di protocollo, agibilità del 21/11/1966 con il n. 205 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente, in forza di delibera n. 6 del 10/03/2014 e smi, l'immobile ricade in zona Tessuto a media densità . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 74 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica CILA in Sanatoria.: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA di variazione catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIACENZA VIA MANZONI 36 - 40, QUARTIERE FARNESIANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIACENZA Via Manzoni 36 - 40, quartiere Farnesiana per la quota di:

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

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato in condominio posto in Piacenza, via Manzoni angolo via Casseri, denominato "Condominio Manzoni", suddiviso in quattro scale.

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

- foglio 71 particella 591 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 99 mq, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI n. 36, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/1998 in atti dal 20/07/1999 COMPRAVENDITA (n. 4364.1/1999)

Immobile costruito nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si trova al piano primo, con ascensore.

L'appartamento dispone di ingresso, cucina abitabile, soggiorno con balcone, disimpegno, due camere di cui una con balcone, un bagno finestrato con vasca e doccia. L'immobile si trova in buone condizioni, i serramenti sono completi di tapparelle, e hanno buona tenuta termica in quanto di recente sostituzione, il pavimento è in gres, il riscaldamento è autonomo con caldaia posta in cucina, sono presenti termosifoni in ogni ambiente. Complessivamente l'appartamento è in buono stato conservativo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene corretto indicare come valore di stima l'importo di 121.000,00 € al metro quadrato considerati lo stato complessivo del fabbricato, la metratura, la posizione, l'anno di costruzione ed eventuali problemi legati ad aspetti costruttivi non del tutto manifesti ma ipotizzabili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

121.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 121.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 121.000,00**

BENI IN PIACENZA VIA MANZONI 36 - 40, QUARTIERE FARNESIANA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a PIACENZA Via Manzoni 36 - 40, quartiere Farnesiana per la quota di:

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

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato in condominio posto in Piacenza, via Manzoni angolo via Casseri, denominato "Condominio Manzoni", suddiviso in quattro scale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 591 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 19,63 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI n. 36 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 12/08/2014 Pratica n. PC0115214 in atti dal 12/08/2014 G.A. F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 71876.1/2014)

Immobile costruito nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La cantina, di piccole dimensioni, si trova al piano interrato. Non è finestrata.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene corretto indicare come valore di stima l'importo di 3.000,00 € al metro quadrato considerato lo stato complessivo del fabbricato, la metratura, la posizione, l'anno di costruzione ed eventuali problemi legati ad aspetti costruttivi non del tutto manifesti ma ipotizzabili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 3.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 3.000,00**

BENI IN PIACENZA VIA MANZONI 36 - 40, QUARTIERE FARNESIANA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a PIACENZA Via Manzoni 36 - 40, quartiere Farnesiana per la quota di:

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

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato in condominio posto in Piacenza, via Manzoni angolo via Casseri, denominato "Condominio Manzoni", suddiviso in quattro scale.

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

- foglio 71 particella 591 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 83,05 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI n. 40, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/1998 in atti dal 20/07/1999 COMPRAVENDITA (n. 4364.1/1999)

Immobile costruito nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box è di dimensioni ridotte, attualmente è utilizzato come deposito.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene corretto indicare come valore di stima l'importo di 6.000,00 € al metro quadrato considerati lo stato complessivo del fabbricato, la metratura, la posizione, l'anno di costruzione ed eventuali problemi legati ad aspetti costruttivi non del tutto manifesti ma ipotizzabili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

6.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 6.000,00

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

€. 6.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello "sintetico comparativo" basato sul confronto dei dati proposti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, dei dati indicati in annunci immobiliari per immobili simili all'oggetto di stima e nelle sue vicinanze, della media dei dati di osservatori immobiliari relativi alla provincia di Piacenza.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	121.000,00	121.000,00
B	cantina	0,00	0,00	3.000,00	3.000,00
C	box singolo	0,00	0,00	6.000,00	6.000,00
				130.000,00 €	130.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 12.750,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 750,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.000,00**

data 08/01/2025



il tecnico incaricato
Arch. Federica Carpanini

