



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

84/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

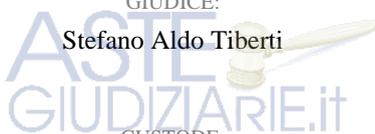
POP NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Stefano Aldo Tiberti



CUSTODE:

N.A.V.E.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Federica Carpanini

CF:CRPFC77P43G535J

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

telefono: 0523557273

email: federica@amoabitare.it

PEC: federica.carpanini@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Arch. Federica Carpanini

Pagina 1 di 8

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2022

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

A ufficio a CORTEMAGGIORE Via Torricella 9 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 717 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 104 mq, rendita 702,38 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE TORRICELLA n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/11/2006 Pratica n. PC0099734 in atti dal 02/11/2006 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 18424.1/2006)

B box singolo a CORTEMAGGIORE Via Torricella 9 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 717 sub. 74 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 66,62 Euro, indirizzo catastale: VIA ZANEBALDO GOCCIADORO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE.it**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:	€. 120.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.000,00
Data della valutazione:	13/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:ASTE
GIUDIZIARIE.ittecnico incaricato: Arch. Federica Carpanini
Pagina 2 di 8

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. *Inscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/10/2004 a firma di Notaio Grazia Annunziata ai nn. rep. 2642/491 di repertorio, registrata il 15/10/2004 a Piacenza ai nn. 15172/3230, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 4.000.000,00 €.

Importo capitale: 6.000.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 21/01/2008 a firma di Notaio Grazia Annunziata ai nn. 13161/47752642/491 di repertorio, registrata il 07/02/2008 a Piacenza ai nn. 2420/564, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento in quota.

Importo ipoteca: 180.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a accollo da parte di [REDACTED] della quota 1 del mutuo fondiario derivante dal frazionamento

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/08/2022 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. rep. 1810/2022 di repertorio, trascritta il 20/09/2022 a Piacenza ai nn. 13735/10170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:* *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Millesimi condominiali:

20,803 - 60,21

Ulteriori avvertenze:

ufficio; 2,408 box

L'amministratore di condominio è il sig. [REDACTED]

Email [REDACTED]

Non è dato conoscere l'esistenza di oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'aggiudicatario.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/10/2007), con atto stipulato il 22/10/2007 a firma di Notaio Grazia Annunziata ai nn. rep. 12723/4444 di repertorio, trascritto il 25/10/2007 a Piacenza ai nn. 18102/10866

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/02/2002 fino al 22/10/2007), con atto stipulato il 18/02/2002 a firma di Notaio Carlo Brunetti ai nn. rep. 16995 di repertorio, trascritto il 13/03/2002 a Piacenza ai nn. 3093/2254

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **16/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO POLIFUNZIONALE DENOMINATO "LA CORTE DEI GRANAI", rilasciata il 05/07/2003

DIA VARIANTE AL PDC 16/2003 N. **8779/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 15/10/2006

DIA di VARIANTE al PDC 16/2003 N. **9601/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 15/12/2006

DIA N. **6870/2007**, presentata il 05/09/2007

AGIBILITA' N. **Prot. 5703/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 16/07/2007. Il titolo è riferito solamente a sub. 74

AGIBILITA' N. **Prot. 5458/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 26/06/2010. Il titolo è riferito solamente a sub. 23

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona IMPIANTI UNITARI . Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA art. 78 79 88 89



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORTEMAGGIORE VIA TORRICELLA 9

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a CORTEMAGGIORE Via Torricella 9 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 717 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 104 mq, rendita 702,38 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE TORRICELLA n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/11/2006 Pratica n. PC0099734 in atti dal 02/11/2006 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 18424.1/2006)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è situata in complesso condominiale compreso tra le strade via Torricella, via Veneto, Via Goccia d'Oro e via XX Settembre, costruito nei primi anni 2000 denominato "Corte dei Granai" , si trova al piano rialzato con accesso da androne comune. L'accesso esterno è dotato di rampa disabili.

Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio con annessa area cortilizia esclusiva con accesso esterno da via Torricella n° 11, composta da ingresso, tre locali ad uso ufficio, bagno finestrato con antibagno, disimpegno. Il bagno non è accessibile da utenti disabili.

L'unità immobiliare dispone di caldaia autonoma, l'impianto di riscaldamento è canalizzato ad aria e posto in controsoffitto. Il raffrescamento avviene tramite impianto multisplit. I serramenti sono dotati di sistema di oscuramento a tapparelle. Il pavimento è in gres. Complessivamente l'unità immobiliare è in buono stato di conservazione.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene corretto indicare come valore di stima l'importo di € 105.000,00 considerati lo stato complessivo del fabbricato, la metratura, la posizione, l'anno di costruzione e di ristrutturazione, eventuali problemi legati ad aspetti costruttivi non del tutto manifesti ma ipotizzabili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	105.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 105.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 105.000,00

BENI IN CORTEMAGGIORE VIA TORRICELLA 9

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CORTEMAGGIORE Via Torricella 9 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 717 sub. 74 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 66,62 Euro, indirizzo catastale: VIA ZANEBALDO GOCCIADORO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box è singolo, situato al piano interrato del complesso condominiale. Accessibile dall'unità immobiliare tramite scala posta nella corte interna e da vano ascensore. Il passo carraio è situato in via Goccia d'Oro, tramite cancello elettrico. La porta di accesso è una basculante in metallo, all'interno del box è presente la corrente elettrica.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene corretto indicare come valore di stima l'importo di € 15.000,00 considerati lo stato complessivo del fabbricato, la metratura, la posizione, l'anno di costruzione e di ristrutturazione, eventuali problemi legati ad aspetti costruttivi non del tutto manifesti ma ipotizzabili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

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	ufficio	0,00	0,00	105.000,00	105.000,00
B	box singolo	0,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				120.000,00 €	120.000,00 €

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:**€. 120.000,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 120.000,00**
stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 13/10/2023



il tecnico incaricato
Arch. Federica Carpanini

