



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

## 88/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:

EREDITA' GIACENTE [REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Stefano Aldo Tiberti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

Notaio Giuseppe Rocca

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/05/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Monica Mazzari**

CF:MZZMNC69R66C816I

con studio in RIVERGARO (PC) ancorano sotto

telefono: 0523951200

fax: 0523951200

email: studiomazzari@hotmail.it

PEC: monica.mazzari@postecert.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Monica Mazzari  
Pagina 1 di 12



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2022

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

**A** villa singola a BETTOLA località Arbattina Bramaiano, della superficie commerciale di 168,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (EREDITA' GIACENTE [REDACTED])

Il bene si identifica come unità abitativa unifamiliare sita in località Arbattina, zona collinare e panoramica del comune di Bettola.

L'edificio si presenta esternamente con murature intonacate, serramenti in legno con antoni in legno, lattoneria in lamiera preverniciata e copertura in legno e manto di copertura in tegole.

Insiste su un'area di pertinenza adibita in parte a giardino piantumato ed in parte a cortile con pavimento in cemento, dove è presente anche un piccolo fabbricato in muratura adibito a forno e magazzino con hm 2.40 ed un bagno addossato alla casa.

L'area risulta in parte delimitata da muro di confine e recinzione in ferro con pilastri in mattoni faccia a vista o rete metallica ed in parte da area verde di proprietà, ma non oggetto di pignoramento. Su detta area verde, tra l'altro, risulta collocato l'impianto GPL per l'abitazione.

Le condizioni generali di conservazione dei fabbricati risultano discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 154 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: località Arbattina Bramaiano, piano: PT-1-2, intestato a [REDACTED] derivante da FUSIONE del 02/04/2002 Pratica n. 46185 in atti dal 02/04/2002 FUSIONE (n. 1417.1/2002)  
Coerenze: a nord e a ovest con mapp. 69, a est e a sud con mapp. 155,

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, immobile costruito nel 1980.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	168,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 138.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 123.000,00
Data della valutazione:	11/05/2023

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta libero, ma completo di arredi e suppellettili.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Monica Mazzari  
Pagina 2 di 12



**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 04/12/2009 a firma di notaio F. Lavezza ai nn. 322/249 di repertorio, registrata il 28/12/2009 a PIACENZA ai nn. 19292/3816, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 270000.

Importo capitale: 150000

**4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

pignoramento, registrata il 19/08/2022 a UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 1766, trascritta il 26/09/2022 a Piacenza ai nn. 10360/14003, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

La signora [REDACTED] risulta libera di stato dal 21/04/1988 a seguito di sentenza emessa dal Tribunale di Piacenza per cessazione del matrimonio contratto [REDACTED]

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 29/07/2002), trascritto il 11/01/2006 a Piacenza ai nn. 352/249.

L'immobile ereditato da [REDACTED] in morte dell'ex coniuge [REDACTED], ora costituisce eredità giacente.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **2354** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di ricostruzione di casa colonica distrutta dagli eventi calamitosi del 1978, presentata il 20/03/1980 con il n. 847 di protocollo, rilasciata il 31/03/1980 con il n. 2354 di protocollo, agibilità del 19/09/1986.

Variante n. 2701 del 21/09/1981

Concessione edilizia N. **3338** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di realizzazione di recinzione, presentata il 20/02/1987 con il n. 915 di protocollo, rilasciata il 13/03/1987 con il n. 3338 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **647**, intestata a [REDACTED], per lavori di opere interne, presentata il 04/02/2002 con il n. 841 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **8155**, intestata a [REDACTED] per lavori di installazione deposito GPL, presentata il 08/10/2005 con il n. 8155 di protocollo.

Di fatto la DIA non interessa direttamente l'immobile oggetto distima, in quanto il serbatoio GPL è stato collocato su di un mappale adiacente, di proprietà, ma non oggetto di pignoramento. Di conseguenza l'eventuale vendita del solo mappale 154, non consentirebbe all'abitazione di usufruire del suddetto serbatoio che insiste sul mappale 69 adiacente.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera variante generale 1998 approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 38 del 01.02.2006, l'immobile ricade in zona Insediamenti in zona agricola centri minori e case sparse- Area 5.9 Arbattina di Bramaiano . Norme tecniche di attuazione ed indici: Ristrutturazione edilizia art. 4 NTA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In riferimento alle difformità edilizie, è in corso un ulteriore approfondimento da parte della scrivente ed in collaborazione con l'ufficio tecnico comunale, al fine di determinare come e se sia possibile regolarizzarle, in particolare relativamente al piano sottotetto dove oltre alla diversa destinazione d'uso, è presente un ampliamento delle superfici.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dall'accesso agli atti edilizi effettuato presso il comune di Bettola si riscontrano alcune difformità rispetto allo stato di fatto riscontrato in loco: - presenza di alcuni vani esterni ad uso deposito e bagno non autorizzati - diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo - diverso utilizzo degli spazi al piano sottotetto adibiti a camere e bagno in luogo dell'uso come deposito occasionale autorizzato

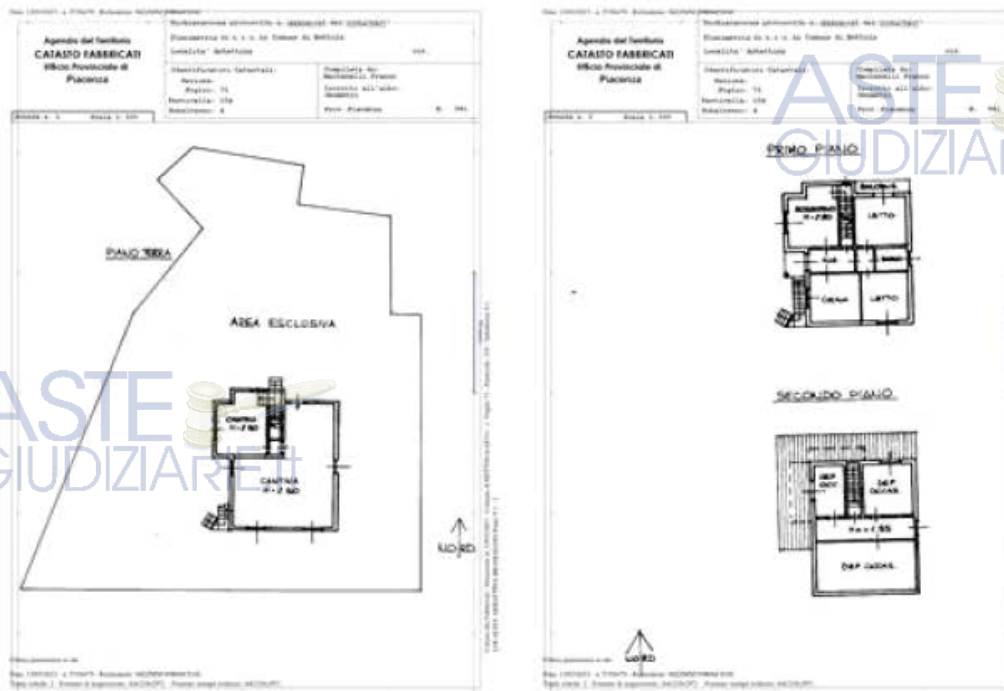
Le difformità sono regolarizzabili mediante sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- istanza in sanatoria: € 2.000,00
- compenso del tecnico incaricato: € 1.500,00





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni rispetto allo stato di fatto, fabbricato esterno non presente

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamento della scheda catastale e inserimento in mappa del fabbricato esterno

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

Costi di regolarizzazione:

- adeguamento scheda catastale e inserimento in mappa: € 1.200,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BETTOLA LOCALITÀ ARBATTINA BRAMAIANO

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a BETTOLA località Arbattina Bramaiano, della superficie commerciale di 168,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (EREDITA' GIACENTE [REDACTED])

Il bene si identifica come unità abitativa unifamiliare sita in località Arbattina, zona collinare e panoramica del comune di Bettola.

L'edificio si presenta esternamente con murature intonacate, serramenti in legno con antoni in legno, lattoneria in lamiera preverniciata e copertura in legno e manto di copertura in tegole.

Insiste su un'area di pertinenza adibita in parte a giardino piantumato ed in parte a cortile con



pavimento in cemento, dove è presente anche un piccolo fabbricato in muratura adibito a forno e magazzino con hm 2.40 ed un bagno addossato alla casa.

L'area risulta in parte delimitata da muro di confine e recinzione in ferro con pilastri in mattoni faccia a vista o rete metallica ed in parte da area verde di proprietà, ma non oggetto di pignoramento. Su detta area verde, tra l'altro, risulta collocato l'impianto GPL per l'abitazione. Le condizioni generali di conservazione dei fabbricati risultano discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 154 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: località Arbattina Bramaiano, piano: PT-1-2, intestato a ██████████ derivante da FUSIONE del 02/04/2002 Pratica n. 46185 in atti dal 02/04/2002 FUSIONE (n. 1417.1/2002)

Coerenze: a nord e a ovest con mapp. 69, a est e a sud con mapp. 155,

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



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Monica Mazzari  
Pagina 6 di 12





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Betola). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 



tecnico incaricato: Arch. Monica Mazzari  
Pagina 7 di 12



esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

buono ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione si articola su tre piani: al piano terra, catastalmente adibito a cantina, sono presenti un locale cucina ed un locale soggiorno/taverna riscaldato con stufa a legna e dotati di impianto di condizionamento, pavimenti in ceramica e serramenti in pvc.

Al piano primo, a cui si accede sia da scala esterna che interna, sono presenti un vano cucina, un soggiorno, due camere e bagno oltre a disimpegno. Le finiture sono: pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti in legno con vetrocamera, porte in legno; impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa e caldaia a posta al piano terra.

Al primo piano secondo sottotetto, adibito catastalmente a deposito occasionale, sono presenti: una zona soggiorno, due camere da letto ed un bagno. Le finiture sono: pavimenti e rivestimenti in ceramica, rivestimento del solaio in perline di legno, serramenti in legno con vetrocamera, porte in legno; impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa.

Complessivamente, si denota un buono stato di conservazione delle finiture e degli impianti.







CONSISTENZA:

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

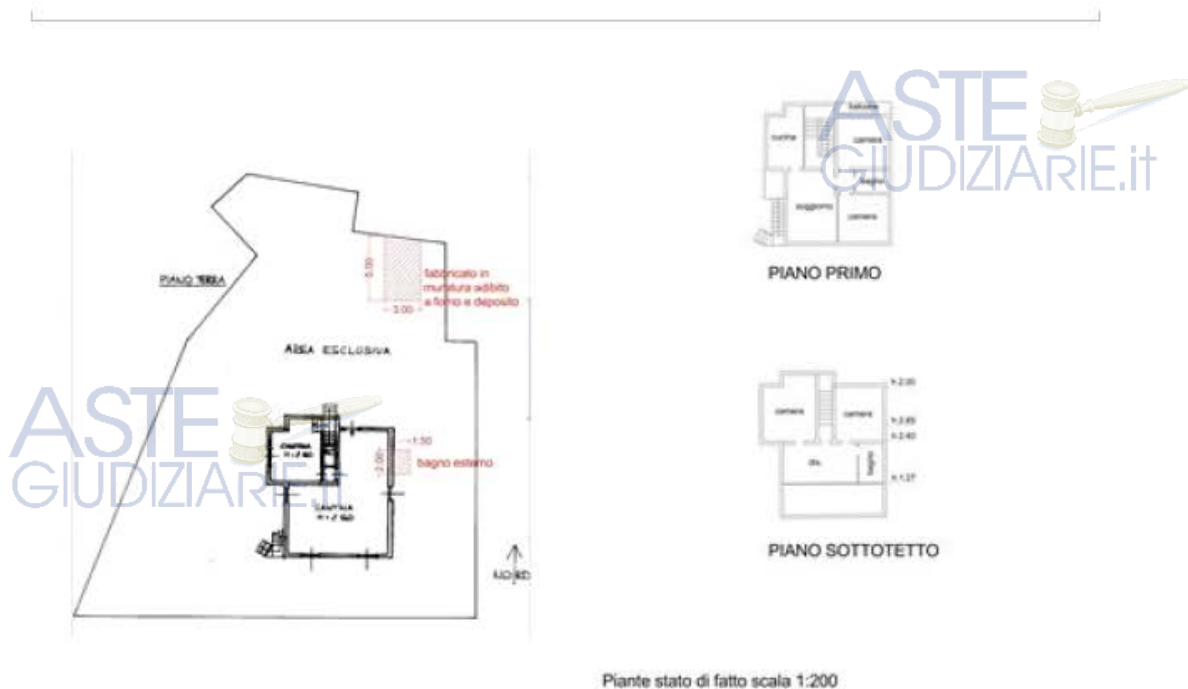
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
villa singola	168,00	x	100 %	=	168,00
<b>To tale:</b>	<b>168,00</b>				<b>168,00</b>



tecnico incaricato: Arch. Monica Mazzari  
Pagina 9 di 12





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per ville e villini ubicati nel comune di Bettola in zona extraurbana e in stato conservativo normale indica un valore di mercato medio

pari a 820 €/mq. Le quotazioni del Borsino Immobiliare per immobili di caratteristiche analoghe indica un valore medio pari a 736 €/mq. Analogamente, le quotazioni riscontrate presso le agenzie immobiliari on line che riguardano immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, si attestano su valori medi pari a 900 €/mq.

Quindi, date le caratteristiche e lo stato di conservazione del bene, si ritiene congruo adottare un valore unitario arrotondato pari a 850,00 €/mq

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 168,00 x 850,00 = 142.800,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 142.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 142.800,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Monica Mazzari  
Pagina 10 di 12

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è adottato un criterio di stima di tipo sintetico-comparativo con i prezzi praticati nel mercato immobiliare, con riferimento all'ubicazione, allo stato di conservazione, alla vetustà e alle caratteristiche tipologiche del bene. Il valore di mercato è dato dal prodotto della superficie commerciale e il prezzo unitario assunto a riferimento è stato ottenuto confrontando le recenti quotazioni di mercato pubblicate dalle più accreditate fonti di rilevazione prezzi degli immobili. In particolare, si è fatto riferimento alle rilevazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; alle rilevazioni del Borsino Immobiliare (quotazioni on-line), oltre alle quotazioni riscontrate presso gli operatori immobiliari relative alla zona in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Bettola (PC), agenzie: agenzie on line, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate - Borsino Immobiliare (on line)

#### 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 DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	168,00	0,00	142.800,00	142.800,00
				<b>142.800,00 €</b>	<b>142.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.100,00**

#### 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: **€. 13.810,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 961,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.000,00**

data 11/05/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Monica Mazzari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

tecnico incaricato: Arch. Monica Mazzari  
Pagina 12 di 12

