



TRIBUNALE ORDINARIO -  
PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

9/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA DI PIACENZA SOC. COOP. PER AZIONI

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Antonino Fazio

CUSTODE:

Avv. Renzo Rossi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/06/2021

creata con Tribù Office 6

[REDACTED]

TECNICO INCARICATO:

**FRANCO SILVA**

CF:SLVFNC62D19G535L

con studio in PIACENZA (PC) via Campo Sportivo Vecchio

telefono: 0523452092

fax: 0523460105

email: architettofrancosilva@francosilva.it

PBC: franco.silva@archiworldpos.it

tecnico incaricato: FRANCO SILVA  
Pagina 1 di 20

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2020

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Area cortilizia comune a PIACENZA via Ongina 6, della superficie commerciale di 4.152,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il presente corpo è rappresentato dall'area cortilizia esterna dell'intero fabbricato sito a Piacenza in via Ongina n. 6, e comprende il gazebo esterno semovibile, ed il porticato non conforme alle normative urbanistiche del Comune di Piacenza.

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 4450  
Coerenze: Via Caorsana, mappale 259, mappale 1183, mappale 595, via Ongina
- foglio 72 particella 6 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 3, consistenza 73 mq, rendita 52,78 Euro, indirizzo catastale: Via Ongina n. 6 - Piacenza, piano: T, intestato a ██████████  
Coerenze: area cortilizia comune

**B** Appartamento e magazzino a PIACENZA via Ongina 6, della superficie commerciale di 209,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Gli immobili del presente corpo sono parte del fabbricato ristrutturato alla fine degli anni 90 e nei primi anni 2000. Costituiscono il piano terra, il quale non è stato oggetto di ristrutturazione, se non nelle parti comuni con il rifacimento del vano scala e l'inserimento dell'ascensore comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di mt. 2,90 - mt. 3,45. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 6 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: via Ongina n. 6 - Piacenza, piano: T-S1, intestato a ██████████  
Coerenze: area cortilizia comune, vano scala comune, sub. 16
- foglio 72 particella 6 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 125 mq, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Ongina n. 6 - Piacenza, piano: T, intestato a ██████████ - C.F.: ██████████  
Coerenze: area cortilizia comune, vano scala comune, subalterno 11

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1998.

**C** appartamento a PIACENZA via Ongina 6, della superficie commerciale di 206,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'appartamento in oggetto è parte del fabbricato ristrutturato alla fine degli anni 90 e nei primi anni 2000. Costituisce il piano primo, il quale è stato completamente ristrutturato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 6 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: via Ongina n. 6 - Piacenza, piano: 1-S1, intestato a ██████████ - C.F.: ██████████  
Coerenze: vano scala comune, altra cantina

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1998.

**D** appartamento a PIACENZA via Ongina 6, della superficie commerciale di 289,00 mq per la quota

di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento in oggetto è parte del fabbricato ristrutturato alla fine degli anni 90 e nei primi anni 2000. Costituisce il piano secondo ed il piano terzo abitabile, ed è stato completamente ristrutturato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3-S1, scala interna, ha un'altezza interna di mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 6 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: via Ongina n. 6 - Piacenza, piano: 2-3-S1, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: vano scala comune, sottotetto comune, altra cantina

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1998, **E** box doppio a PIACENZA via Ongina 6, della superficie commerciale di 44,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il presente corpo è costituito da un corpo di fabbrica separato dal fabbricato principale, adibito ad autorimessa, completamente ristrutturato nei primi anni 2000.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 2,10. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 6 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 38 mq, rendita 172,70 Euro, indirizzo catastale: via Ongina n. 6 -Piacenza, piano: T, intestato [REDACTED]  
C.F.: [REDACTED]  
Coerenze: area cortilizia comune

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.900,00 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:	€. 591.601,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 591.601,00
Data della valutazione:	24/06/2021

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

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

Risulta essere residente anche il Sig. [REDACTED] come da certificato contestuale di stato di famiglia e residenza rilasciato dal Comune di Piacenza.

## 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 urbanistica: 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 10/04/2009 a firma di Notaio Rocca Giuseppe ai nn. 56935/24122 di repertorio, iscritta il 20/04/2009 a Piacenza ai nn. 5799/1044, a favore di Banca di Piacenza Società Cooperativa per Azioni - C.F.: 00144060332, contro [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] (Terzo datore di ipoteca), derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 525.000,00.

Importo capitale: 350.000,00.

Durata ipoteca: 29 anni.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente stima.

Il debitore non datore di ipoteca è il Sig. [REDACTED]

ipoteca giudiziale, stipulata il 10/03/2015 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 262/2015 di repertorio, iscritta il 07/06/2017 a Piacenza ai nn. 7140/983, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - C.F.: [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 43.000,00.

Importo capitale: 21.398,21.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente stima ed altri beni di proprietà di [REDACTED]

ipoteca legale, stipulata il 25/09/2015 a firma di Equitalia Centro S.p.A. ai nn. 615/8515 di repertorio, iscritta il 28/09/2015 a Piacenza ai nn. 11306/1319, a favore di Equitalia Centro SPA - C.F.: 03078981200, contro [REDACTED] - C.F.: [REDACTED], derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: 302.498,56.

Importo capitale: 151.249,28.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente stima.

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

pignoramento, stipulata il 28/11/2019 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Piacenza ai nn. 2989 di repertorio, trascritta il 04/03/2020 a Piacenza ai nn. 3059/2063, a favore di Banca di Piacenza Società Cooperativa per Azioni - C.F.: 00144060332, contro [REDACTED] - C.F.: [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente stima.

### 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:

I beni sono pervenuti ad Agosti Fiorella in forza di successioni dei Sigg. A [REDACTED]

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione. Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della presente stima.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono Edilizio N. 2051/B, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di bagno a servizio dell'abitazione, rilasciata il 08/08/1989 con il n. 2051/B di protocollo. Il titolo è riferito solamente a attuale sub. 18 - unità abitativa del piano secondo

Condono Edilizio N. 2051/C, intestata a [REDACTED], per lavori di cambio di destinazione d'uso di porzione di abitazione in magazzino, rilasciata il 08/08/1989 con il n. 2051/C di protocollo. Il titolo è riferito solamente a subalterno 16

Concessione edilizia N. 528/1998, intestata a [REDACTED], per lavori di ristrutturazione edilizia di fabbricato, rilasciata il 18/09/1998 con il n. 528/1998 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a subalterni 12 e 18

Concessione in variante alla C.E. n. 528/1998 N. 764/2001, intestata a [REDACTED], per lavori di ristrutturazione edilizia fabbricato, rilasciata il 12/11/2001 con il n. 764/2001 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a subalterni 12 e 18

Concessione in variante alla C.E. 528/1998 N. 765/2001, intestata a [REDACTED], per lavori di ristrutturazione con cambio d'uso di stenditoio in locale abitativo e trasformazione in autorimessa di locale deposito, rilasciata il 12/11/2001 con il n. 765/2001 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a subalterni 17 e 18

Scheda tecnica descrittiva e dichiarazione di conformità N. 680/2010, intestata a [REDACTED], presentata il 24/09/2010 con il n. 67157 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a subalterno 11

Scheda tecnica descrittiva e dichiarazione di conformità N. 681/2010, intestata a [REDACTED], presentata il 24/09/2010 con il n. 67155 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a subalterno 12

Scheda tecnica descrittiva e dichiarazione di conformità N. 682/2010, intestata a [REDACTED], presentata il 24/09/2010 con il n. 67154 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a subalterno 16

Scheda tecnica descrittiva e dichiarazione di conformità N. 683/2010, intestata a [REDACTED], presentata il 24/09/2010 con il n. 67153 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a subalterno 17

Scheda tecnica descrittiva e dichiarazione di conformità N. 684/2010, intestata a [REDACTED], presentata il 24/09/2010 con il n. 67152 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a subalterno 18

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente l'immobile ricade in zona Edifici residenziali con giardino. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.72 delle NTA. Il titolo è riferito solamente ai tutti i beni oggetto della presente relazione peritale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità interne al piano terzo per realizzazione di tramezzatura in laterizio nella camera da letto, e realizzazione di un bagno nel piano interrato in cantina, con parziale demolizione di tramezzatura confinante con altra cantina. Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica comunale CILA in sanatoria. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per pratica comunale CILA in sanatoria: €2.500,00
- diritti di segreteria CILA in sanatoria: €100,00
- sanzione pecuniaria CILA in sanatoria: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 18

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: immobile accatastato come porticato e rappresentato nella mappa catastale

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa per demolizione scheda subalterno 15: €250,00
- tributi catastali per pratica docfa: €50,00
- tipo mappale di demolizione con pratica Pregeo: €400,00
- tributi catastali per pratica Pregeo: €109,00

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 15

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: altezze invertite nella planimetria catastale dell'autorimessa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento di scheda catastale con pratica Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica Docfa per aggiornamento scheda catastale dell'autorimessa: €250,00
- tributi catastali per pratica Docfa: €50,00

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 17

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria dell'appartamento subalterno 18 difforme dallo

stato del luogo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento di scheda catastale con pratica Docfa  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica Docfa per aggiornamento scheda catastale dell'appartamento: €.400,00
- tributi catastali per pratica Docfa: €.50,00

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 18

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa rappresentazione della cantina del subalterno 11 per apertura in parete confinante

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento di scheda catastale con pratica Docfa  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA per aggiornamento della scheda catastale: €.250,00
- Tributi catastali per pratica DOCFA: €.50,00

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 11

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa rappresentazione della cantina del subalterno 12 per mancanza nello stato reale di una finestra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOFA per aggiornamento della planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA per aggiornamento della planimetria: €.250,00
- Tributi catastali per pratica DOCFA: €.50,00

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 12

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di immobile con struttura in ferro adibito a deposito

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione di porticato tamponato: €.5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 15

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

BENI IN PIACENZA VIA ONGINA 6

**AREA CORTILIZIA COMUNE**

## DI CUI AL PUNTO A

Area cortilizia comune a PIACENZA via Ongina 6, della superficie commerciale di 4.152,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████).  
Il presente corpo è rappresentato dall'area cortilizia esterna dell'intero fabbricato sito a Piacenza in via Ongina n. 6, e comprende il gazebo esterno semovibile, ed il porticato non conforme alle normative urbanistiche del Comune di Piacenza.

## Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 4450  
Coerenze: Via Caorsana, mappale 259, mappale 1183, mappale 595, via Ongina
- foglio 72 particella 6 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 3, consistenza 73 mq, rendita 52,78 Euro, indirizzo catastale: Via Ongina n. 6 - Piacenza, piano: T, intestato a ██████████  
Coerenze: area cortilizia comune

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt

nella media ★★★★★★★★★★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente corpo è rappresentato dall'area cortilizia esterna dell'intero fabbricato sito a Piacenza in via Ongina n. 6, e comprende il gazebo esterno semovibile, oltre al porticato non conforme alle normative urbanistiche del Comune di Piacenza.  
L'area esterna costituisce il giardino e gli accessi comuni alle abitazioni, si presenta piantumata, in un discreto stato manutentivo.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area cortilizia	4.152,00	x	100 %	=	4.152,00
<b>Totale:</b>	<b>4.152,00</b>				<b>4.152,00</b>





[REDACTED] - C.F.: [REDACTED]

Coerenze: area cortilizia comune, vano scala comune, sub. 16

- foglio 72 particella 6 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe I, consistenza 125 mq, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Ongina n. 6 - Piacenza, piano: T, intestato a

[REDACTED] - C.F.: [REDACTED]

Coerenze: area cortilizia comune, vano scala comune, subalterno 11

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media ★★★★★★★★★★

esposizione: nella media ★★★★★★★★★★

luminosità: al di sotto della media ★★★★★★★★★★

panoramicità: nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici: al di sotto della media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale: al di sotto della media ★★★★★★★★★★

servizi: al di sotto della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili del presente corpo sono parte del fabbricato ristrutturato alla fine degli anni 90 e nei primi anni 2000. Costituiscono il piano terra, il quale non è stato oggetto di ristrutturazione, se non nelle parti comuni con il rifacimento del vano scala e l'inserimento dell'ascensore comune.

Le unità, che fino agli anni 80 costituivano una unica abitazione, sono cose costituite:

- una adibita a magazzino, con due accessi distinti dall'esterno, e uno dal vano scala comune, ove si trovano tre vani disimpegnati da un corridoio, ed una cella frigo, mentre l'altro vano, sempre adibito a deposito, ha accesso dal cortile comune;

- una adibita ad abitazione di uso civile, costituita da una zona ingresso, soggiorno, cucina, una camera ed un wc.

L'appartamento è dotato di porzione di cantina al piano interrato.

Le finiture dei seguenti locali sono di media fattura, risalente agli anni 80-90. I locali sono riscaldati, e necessitano di manutenzione ordinaria.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura nella media ★★★★★★★★★★

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media ★★★★★★★★★★

solai: a volta di mattoni, solaio cantina nella media ★★★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in battuto. nella media ★★★★★★★★★★





servizi:

nella media ★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto è parte del fabbricato ristrutturato alla fine degli anni 90 e nei primi anni 2000. Costituisce il piano primo, il quale è stato completamente ristrutturato. Con accesso dal vano scala comune, presenta un'ampia zona giorno che disimpegna due camere da letto, una cucina, un bagno, una lavanderia ed un ripostiglio, oltre ad una loggia ed un ampio terrazzo. Fa parte dell'appartamento una porzione di cantina al piano interrato.

Dotato di buone finiture e di impiantistica risalente all'epoca della ristrutturazione, necessita di manutenzione ordinaria.

## Delle Strutture:

**strutture verticali:** costruite in muratura

nella media ★★★★★★★★

**solai:** solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media ★★★★★★★★

**solai:** a volta di mattoni. solaio cantina

nella media ★★★★★★★★

## Delle Componenti Edilizie:

**pavimentazione interna:** realizzata in parquet incollato

nella media ★★★★★★★★

**pavimentazione interna:** realizzata in piastrelle di grès. bagno e cantina

nella media ★★★★★★★★

**infissi interni:** porte realizzati in legno tamburato

nella media ★★★★★★★★

**infissi esterni:** doppia anta a battente realizzati in alluminio

nella media ★★★★★★★★

**pareti esterne:** costruite in muratura isolata

nella media ★★★★★★★★

**rivestimento interno:** posto in bagno, cucina, lavanderia realizzato in piastrelle di ceramica

nella media ★★★★★★★★

**pavimentazione esterna:** realizzata in piastrelle antiscivolo

nella media ★★★★★★★★

## Degli Impianti:

**elettrico:** autonomo conformità: non rilevabile

al di sotto della media ★★★★★★★★

**gas:** con alimentazione a metano conformità: non rilevabile

al di sotto della media ★★★★★★★★

**idrico:** autonomo conformità: non rilevabile

al di sotto della media ★★★★★★★★

**termico:** autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni conformità: non rilevabile. caldaie

al di sotto della media ★★★★★★★★

## 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
Appartamento	206,00	x	100 %	=	206,00
<b>Totale:</b>	<b>206,00</b>				<b>206,00</b>

## VALUTAZIONE:

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio immobiliare FIAIP

Descrizione: Appartamento piano primo

Indirizzo: via Ongina n. 6 - Piacenza

Superfici principali e secondarie: 206

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 970,87 Euro/mq

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

La valutazione tiene conto della posizione, del contesto, dello stato di conservazione del luogo, delle finiture e dell'impiantistica in dotazione.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **200.000,00**

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
Abbattimento forfettario del 20% per maggiori oneri	-40.000,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 160.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 160.000,00**

**BENI IN PIACENZA VIA ONGINA 6**

**APPARTAMENTO**

**DI CUI AL PUNTO D**

appartamento a PIACENZA via Ongina 6, della superficie commerciale di **289,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'appartamento in oggetto è parte del fabbricato ristrutturato alla fine degli anni 90 e nei primi anni 2000. Costituisce il piano secondo ed il piano terzo abitabile, ed è stato completamente ristrutturato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3-S1, scala interna, ha un'altezza interna di mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 6 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: via Ongina n. 6 - Piacenza, piano: 2-3-S1, intestato a ██████████ - C.F.: ██████████

Coerenze: vano scala comune, sottotetto comune, altra cantina







DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfetario del 20% per maggiori oneri	-60.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 240.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 240.000,00

**BENI IN PIACENZA VIA ONGINA 6**  
**BOX DOPPIO**  
**DI CUI AL PUNTO E**

box doppio a PIACENZA via Ongina 6, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il presente corpo è costituito da un corpo di fabbrica separato dal fabbricato principale, adibito ad autorimessa, completamente ristrutturato nei primi anni 2000.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 2,10. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 6 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 38 mq, rendita 172,70 Euro, indirizzo catastale: via Ongina n. 6 -Piacenza, piano: T, intestato a ██████████  
- C.F.: ██████████  
Coerenze: area cortilizia comune

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente corpo è costituito da un corpo di fabbrica separato dal fabbricato principale, adibito ad

autorimessa, completamente ristrutturato nei primi anni 2000.

Con murature portanti intonacate e tinteggiate al civile, con tetto inclinato in laterocemento, è dotato di doppio sezionale per l'accesso delle auto, oltre ad un portoncino per l'accesso pedonale. La pavimentazione è in piastrelle. Le finiture e l'impiantistica sono di media fattura.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indico	=	commerciale
Autorimessa	44,00	x	100 %	=	44,00
<b>Totale:</b>	<b>44,00</b>				<b>44,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio immobiliare FIAIP

Descrizione: autorimessa

Indirizzo: via Ongina n. 6 - Piacenza

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 568,18 Euro/mq

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

La valutazione tiene conto della posizione, del contesto, dello stato di conservazione del luogo, delle finiture e dell'impiantistica in dotazione.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **25.000,00**

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
Abbattimento forfettario del 20% per maggiori oneri	-5.000,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Piacenza, ed inoltre: Osservatorio Immobiliare FIAP

**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):****RIBPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Area cortilizia comune	4.152,00	0,00	83.040,00	83.040,00
B	Appartamento e magazzino	209,00	0,00	100.320,00	100.320,00
C	appartamento	206,00	0,00	160.000,00	160.000,00
D	appartamento	289,00	0,00	240.000,00	240.000,00
E	box doppio	44,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				<b>603.360,00 €</b>	<b>603.360,00 €</b>

**Giudizio di comoda divisibilità della quota:**

E' pignorata l'intera quota di proprietà degli immobili oggetto della presente stima

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.759,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 591.601,00**

**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 stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 591.601,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

data 24/06/2021

il tecnico incaricato  
FRANCO SILVA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: FRANCO SILVA  
Pagina 20 di 20