



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

114/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Stefano Aldo Tiberti

CUSTODE:
Avv. Silvia Basini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/07/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

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

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2023

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

A appartamento a CASTEL SAN GIOVANNI via Giotto 2 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di pignoramento, sito al piano rialzato e parte al piano seminterrato con autorimessa, fa parte di un fabbricato bifamiliare posto su lotto singolo censito al Catasto Terreni del Comune di Castel San Giovanni al foglio 17 mappale 289, con ingresso su via Donatello n.13 e su via Giotto n.2, disposto su tre livelli e costituito da due locali autorimessa al piano seminterrato (catastalmente indicato piano terra); un appartamento di civile abitazione al piano rialzato (catastalmente indicato piano primo) e un appartamento al piano primo (catastalmente indicato piano secondo); il tutto con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva al lotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato - seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 289 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 981,27 Euro, indirizzo catastale: VIA DONATELLO n. 13; VIA GIOTTO n. 2, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 11/01/2017 Pubblico ufficiale Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 114522 - RINUNZIA Nota presentata con Modello Unico n. 765.1/2017 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 30/01/2017

Coerenze: area scoperta comune su tutti i lati e vano scala in comune con l'appartamento al piano primo (foglio 17 mappale 289 sub.4); al piano seminterrato con area comune su due lati, autorimessa di cui al corpo B e autorimessa censita al foglio 17 app. 289 sub. 1; esternamente il lotto di proprietà è confinante con via Giotto, via Donatello, foglio 17 mappale 305, foglio 17 mappale 290.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 1982.

B box doppio a CASTEL SAN GIOVANNI via Giotto 2 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'autorimessa di ampia metratura è situata al piano seminterrato, ha accesso diretto ai locali accessori dell'appartamento di cui al CORPO A e da rampa esterna con accesso da via Giotto.

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

- foglio 17 particella 289 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 29 mq, rendita 134,80 Euro, indirizzo catastale: VIA DONATELLO n. 13; VIA GIOTTO n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 11/01/2017 Pubblico ufficiale Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 114522 - RINUNZIA Nota presentata con Modello Unico n. 765.1/2017 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 30/01/2017
- Coerenze: area comune su tutti i lati, locali di pertinenza dell'appartamento di cui al Corpo A e autorimessa censita al foglio 17 app. 289 sub. 1; esternamente il lotto di proprietà è

confinante via Giotto, via Donatello, foglio 17 mappale 305, foglio 17 mappale 290.
Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 1982.

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:	€ 241.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 216.000,00
Data della valutazione:	08/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 22/03/2013 a firma di Notaio Fanitgrossi Amedeo ai nn. 110229/24071 di repertorio, iscritta il 16/04/2013 a Piacenza ai nn. 4304/528, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDARIE.

Importo ipoteca: 180.000 €
Importo capitale: 120.000 €
Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/11/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE (80011170331) ai nn. 2839/2023 di repertorio, trascritta il 12/01/2024 a Piacenza ai nn. 518/388, 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di rinuncia ad usufrutto a titolo donativo (dal 11/01/2017), con atto stipulato il 11/01/2017 a firma di Notaio nn. 114522/26654 di repertorio, trascritto il 30/01/2017 a Piacenza ai nn. 1060/765

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di Atto di compravendita diritto di nuda proprietà (dal 08/04/1999 fino al 11/01/2017), con atto stipulato il 08/04/1999 a firma di Notaio i nn. 79999 di repertorio, trascritto il 05/05/1999 a Piacenza ai nn. 5426/4018

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di Atto di compravendita diritto di nuda proprietà (dal 08/04/1999 fino al 11/01/2017), con atto stipulato il 08/04/1999 a firma di Notaio , ai nn. 79999 di repertorio, trascritto il 05/05/1999 a Piacenza ai nn. 5426/4018

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 12/1974, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE, presentata il 09/02/1974 con il n. 1093 di protocollo, rilasciata il 13/03/1974 con il n. 12/1974 di protocollo

CONCESSIONE PER SOPRAELEVAZIONE N. 187/78, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione di fabbricato, rilasciata il 01/12/1978 con il n. 187/1978 di protocollo

CONCESSIONE IN SANATORIA N. 208/86, presentata il 28/03/1986 con il n. 4038 di protocollo,

rilasciata il 28/12/1989 con il n. 208 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE adottato l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali saturi di frangia urbana - art. 28/IV

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Le difformità dell'immobile sono state sanate con Concessione in Sanatoria ex Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e smi Art 35 comma 3 lett. b) dove è stato dichiarato dal proprietario che la costruzione oggetto di condono edilizio è stata terminata nell'anno 1982; tuttavia l'immobile è privo di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI VIA GIOTTO 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTEL SAN GIOVANNI via Giotto 2 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di pignoramento, sito al piano rialzato e parte al piano seminterrato con autorimessa, fa parte di un fabbricato bifamiliare posto su lotto singolo censito al Catasto Terreni del Comune di Castel San Giovanni al foglio 17 mappale 289, con ingresso su via Donatello n.13 e su via Giotto n.2, disposto su tre livelli e costituito da due locali autorimessa al piano seminterrato (catastalmente indicato piano terra); un appartamento di civile abitazione al piano rialzato (catastalmente indicato piano primo) e un appartamento al piano primo (catastalmente indicato piano secondo); il tutto con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva al lotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato - seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 289 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 981,27 Euro, indirizzo catastale: VIA DONATELLO n. 13; VIA GIOTTO n. 2, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 11/01/2017 Pubblico ufficiale

Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 114522 -

RINUNZIA Nota presentata con Modello Unico n. 765.1/2017 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 30/01/2017

Coerenze: area scoperta comune su tutti i lati e vano scala in comune con l'appartamento al piano primo (foglio 17 mappale 289 sub.4); al piano seminterrato con area comune su due lati, autorimessa di cui al corpo B e autorimessa censita al foglio 17 app. 289 sub. 1; esternamente il lotto di proprietà è confinante con via Giotto, via Donatello, foglio 17 mappale 305, foglio 17 mappale 290.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 1982.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento di civile abitazione con ingresso indipendente da via Giotto, situato al piano rialzato, con accesso da scala con balcone annesso, composto da ingresso, zona pranzo con angolo cottura/tinello, soggiorno, tre camere da letto, un bagno, una terrazza coperta; tramite scala interna di accede a locali ad uso cantina situati al piano seminterrato, con accesso diretto all'autorimessa descritta al CORPO B.

L'appartamento dispone su tutti i lati di area scoperta comune con l'appartamento al piano primo (secondo su documenti catastali).

I serramenti sono in legno con oscuramento a tapparelle avvolgibili, è presente impinanto di climatizzazione invernale con caldaia e termosifoni, non è presente impianto di climatizzazione estiva.

Le finiture sono datate ma nel complesso l'immobile è in buono stato di conservazione e ben tenuto.

L'area esterna è in comune con l'appartamento al piano secondo.

CLASSE ENERGETICA:



[243,78 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07125-101678-2016 registrata in data 04/12/2016

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Idealista

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: Zona Poggio Salvini

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo: 148.000,00 pari a 1.193,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Indirizzo: Fascia/zona Periferica Comune di Castel San Giovanni

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: FIAIP

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 102.500,00 pari a 1.025,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene corretto indicare come valore di stima l'importo di 220.000,00 € 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:

220.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 220.000,00

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

€ 220.000,00

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI VIA GIOTTO 2

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a CASTEL SAN GIOVANNI via Giotto 2 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'autorimessa di ampia metratura è situata al piano seminterrato, ha accesso diretto ai locali accessori dell'appartamento di cui al CORPO A e da rampa esterna con accesso da via Giotto.

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

- foglio 17 particella 289 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 29 mq, rendita 134,80 Euro, indirizzo catastale: VIA DONATELLO n. 13; VIA GIOTTO n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 11/01/2017 Pubblico ufficiale di Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 114522 - RINUNZIA Nota presentata con Modello Unico n. 765.1/2017 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 30/01/2017 Coerenze: area comune su tutti i lati, locali di pertinenza dell'appartamento di cui al Corpo A e autorimessa censita al foglio 17 app. 289 sub. 1; esternamente il lotto di proprietà è confinante via Giotto, via Donatello, foglio 17 mappale 305, foglio 17 mappale 290.

Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 1982.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa di ampia metratura è situata al piano seminterrato, si accede da rampa esterna con passo carraio su via Giotto.

Trattasi di ampio locale pavimentato, con illuminazione interna, con accesso diretto all'abitazione al piano rialzato (CORPO A) tramite scala interna.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

21.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 21.000,00

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

€ 21.000,00

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 relativi ad osservatori immobiliari della provincia di Piacenza. Per la valutazione è stato inoltre necessario considerare la posizione nel territorio, l'età del fabbricato, la qualità intrinseca di ogni singola unità immobiliare, lo stato di manutenzione delle parti comuni, la presenza di vincoli.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Arch. Federica Carpanini

Pagina 8 di 9

- 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	220.000,00	220.000,00
B	box doppio	0,00	0,00	21.000,00	21.000,00
				241.000,00 €	241.000,00 €

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: € 241.000,00

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: € 24.100,00

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: € 900,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 216.000,00

data 08/07/2024

il tecnico incaricato
Arch. Federica Carpanini