

TRIBUNALE DI PIACENZA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

Unicredit S.p.A.

contro:

***** DATO OSCURATO *****

R.G.E. 129/2015

Giudice: Antonino Fazio

ELABORATO PERITALE

del 02/11/2015

*Tecnico incaricato: Ingegnere Giuseppe Esposito
iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di Piacenza al N. 1368
iscritto all'Albo del Tribunale di Piacenza al N. 290*

CF: SPSGPP76T20G5351

con studio in Piacenza (PC) Via Gadolini, 33

telefono: 0523756378

fax: 05231996300

email: beppe.esposito@libero.it

email (pec): giuseppe.esposito@ingpec.eu

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 129/2015 Piacenza

LOTTO 1

BENI IN PIACENZA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piacenza Via Don Borea 9:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/2 (*** DATO OSCURATO ***), piena proprietà per la quota di 1/2 (*** DATO OSCURATO ***) di **appartamento**, della superficie commerciale di **78,85** Mq.

Appartamento posto al piano primo composto da: ballatoio d'ingresso, cucina, soggiorno, n 2 camere, bagno, ripostiglio, balcone e cantina posta al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 799 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giuseppe Borea, 9, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 26/07/2004 n. 6881.1/2004 in atti dal 26/07/2004 (protocollo n. PC0063933) **VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO**
Coerenze: cortile comune, ragioni Pampurini o successi, ragioni Eredi Cella o successi, cavedio comune, ragioni Albasi o successi.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 78,85
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.420,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.807,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 76.007,00
- Data della valutazione:	02/11/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

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 e spese della procedura:

4.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/04/2007 a firma di Dott.sa Maria Teresa Fermi ai nn. 81527/4623 di repertorio, registrata il 27/04/2007 a Piacenza ai nn. 1354/7116, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 280.000.

Importo capitale: 140.000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, stipulata il 11/06/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza ai nn. 2227/2015 di repertorio, trascritta il 30/06/2015 a Piacenza ai nn. 5899/7518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento

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:	€ 1.185,71
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.510,13
- Millesimi condominiali:	70

Ulteriori avvertenze:

Dati ricevuti dall'attuale amministratore di condominio Dott. Filippo Bertolini

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/2007), con atto stipulato il 16/04/2007 a firma di Dott.sa Maria Teresa Fermi ai nn. 81526/4622 di repertorio, trascritto il 27/04/2007 a Piacenza ai nn. 4333/7115, in forza di atto di compravendita
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/2007), con atto stipulato il 16/04/2007 a firma di Dott.sa Maria Teresa Fermi ai nn. 81526/4622 di repertorio, trascritto il 27/04/2007 a Piacenza ai nn. 4333/7115, in forza di atto di compravendita

6.2. Precedenti proprietari:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/2004 fino al 16/04/2007), con atto stipulato il 29/06/2004 a firma di Dott. Francesco Ercolano ai nn. 9655 di repertorio, trascritto il 22/07/2004 a Piacenza ai nn. 7980, in forza di atto di compravendita
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/2004 fino al 16/04/2007), con atto stipulato il 29/06/2004 a firma di Dott. Francesco Ercolano ai nn. 9655 di repertorio, trascritto il 22/07/2004 a Piacenza ai nn. 7980, in forza di atto di compravendita
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/2001 fino al 29/06/2004), con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di Dott. Luigi Giancani ai nn. 60116 di repertorio, trascritto il 08/08/2001 a Piacenza ai nn. 7649, in forza

- di atto di compravendita
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/2001 fino al 29/06/2004), con atto stipulato il 02/08/2001 a firma di Dott. Luigi Giancani ai nn. 60116 di repertorio, trascritto il 08/08/2001 a Piacenza ai nn. 7649, in forza di atto di compravendita
 - *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 24/11/1997)
 - *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/11/1997 fino al 02/08/2001), con atto stipulato il 24/11/1997 a firma di Dott. Luigi Giancani ai nn. 48974 di repertorio, trascritto il 15/12/1997 a Piacenza ai nn. 11121, in forza di atto di compravendita
 - *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/11/1997 fino al 02/08/2001), con atto stipulato il 24/11/1997 a firma di Dott. Luigi Giancani ai nn. 48974 di repertorio, trascritto il 15/12/1997 a Piacenza ai nn. 11121, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia N. **353**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento, rilasciata il 06/05/1957 con il n. 2941 di protocollo
- Autorizzazione edilizia N. **9**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante di ampliamento, rilasciata il 13/01/1958 con il n. 10322 di protocollo.
Variante alla licenza edilizia n°353 del 06/05/1957
- Autorizzazione edilizia N. **1103**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato, rilasciata il 11/12/1959 con il n. 3283 di protocollo.
Variante alla licenza edilizia n°353 del 06/05/1957
- Autorizzazione di abitabilità N. **77**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento, agibilità del 28/03/1960
- Scheda tecnica descrittiva e dichiarazione di conformità N. **22032**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 28/04/2004 con il n. 22032 di protocollo
- Scheda tecnica descrittiva e dichiarazione di conformità N. **713**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 03/10/2008 con il n. 61378 di protocollo.
La presente abitabilità è stata richiesta per errore da parte del tecnico in quanto non ha verificato l'esistenza di un'abitabilità esistente precedente.

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art. 28 Tessuti a bassa densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indici urbanistico-ecologici e altezze In caso di nuova costruzione e/o di demolizione e ricostruzione: $U_f = 0,5$ mq/mq $I_p = 30\%$ $H = 10$ m $A = 1$ albero/100 mq; $A_r = 2$ arbusti/100 mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione di parete fra ingresso e cucina, diverso posizionamento di porta della camera 2 e mancata rappresentazione di balcone su camera 2. (normativa di riferimento: normativa di riferimento: LEGGE 28 febbraio 1985, n. 47)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica SCIA in sanatoria (spese tecniche + oneri e sanzioni): 2.800,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione di parete divisoria fra ingresso e cucina (normativa di riferimento: normativa di riferimento: art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa (spese tecniche + oneri catastali): 400,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 giorni

Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica: **Nessuna difformità.**

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

8.5. Altre conformità:

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

BENI IN PIACENZA VIA DON BOREA 9 APPARTAMENTO di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 (*** DATO OSCURATO ***), piena proprietà per la quota di 1/2 (*** DATO OSCURATO ***) di **appartamento**, della superficie commerciale di **78,85** Mq.

Appartamento posto al piano primo composto da: ballatoio d'ingresso, cucina, soggiorno, n°2 camere, bagno, ripostiglio, balcone e cantina posta al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 799 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giuseppe Borea, 9, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 26/07/2004 n. 6881.1/2004 in atti dal 26/07/2004 (protocollo n. PC0063933) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO

Coerenze: cortile comune, ragioni Pampurini o successi, ragioni Eredi Cella o successi, cavedio comune, ragioni Albasi o successi.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi - asilo nido

al di sopra della
media



- biblioteca	al di sopra della media	
- campo da calcio	eccellente	
- centro commerciale	buono	
- centro sportivo	al di sopra della media	
- farmacie	buono	
- negozi al dettaglio	buono	
- parco giochi	eccellente	
- scuola elementare	eccellente	
- scuola per l'infanzia	eccellente	
- scuola media inferiore	ottimo	
- spazi verde	ottimo	
- supermercato	ottimo	
- verde attrezzato	buono	
Collegamenti - autobus distante 100	buono	
- ferrovia distante 1800	al di sopra della media	
- tangenziale distante 1300	buono	
- autostrada distante 5400	nella media	

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	buono	
- esposizione:	nella media	
- luminosità:	nella media	
- panoramicità:	nella media	
- impianti tecnici:	al di sopra della media	
- stato di manutenzione generale:	buono	
- servizi:	buono	

Descrizione dettagliata:

La struttura portante verticale è realizzata in muratura costituita da mattoni pieni. I solai interpiano sono in latero-cemento. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione del bagno e della cucina ove sono presenti rivestimenti in ceramica.

I pavimenti di tutti i locali sono in ceramica.

La porta d'ingresso è blindata e tutte le porte interne sono in legno.

I serramenti esterni sono in metallo con vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo a metano con caldaia di tipo standard posta nel locale ripostiglio.

- delle componenti edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in alluminio + vetro doppio	nella media	
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio con coibentazione in non presente , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> porta blindata realizzato in	al di sopra della media	

legno + metallo	media	
- degli impianti:		
<i>elettrico</i> : impianto elettrico domestico , la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : citofono	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : autonomo con alimentazione a energia elettrica con diffusori in split	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- delle strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Abitazione	74,00	x	100 %	=	74,00
Balconi	6,00	x	35 %	=	2,10
Cantina (pertinenza indiretta)	11,00	x	25 %	=	2,75
Totale:	91,00				78,85

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte		consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
annuncio immobiliare	sito immobiliare.it	internet	80	0	105.000,00	1.312,50	5 %	1.246,88
annuncio immobiliare	sito immobiliare.it	internet	105	0	135.000,00	1.285,71	5 %	1.221,43
annuncio immobiliare	agenzia immobiliare		115	0	142.000,00	1.234,78	5 %	1.173,04

Interviste agli operatori immobiliari:

- Geopoi (28/10/2015)
 - valore minimo: 900,00
 - valore massimo: 1.250,00
- Soluzione casa (28/10/2015)

- valore minimo: 1.000,00
- valore massimo: 1.400,00

Sviluppo valutazione:

L'aspetto economico, nel caso in esame, è determinato come il più probabile valore di mercato. Segue un processo di "aggiustamento" che apprezza o deprezza le peculiarità dell'immobile, oggetto di stima, rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables considerando:
l'ubicazione dell'immobile;
lo stato manutentivo attuale;
la dimensione;
la destinazione;
la distribuzione dei locali;
la dotazione di accessori, impianti e servizi;
l'andamento attuale del mercato immobiliare, sia a livello locale che nazionale.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 78,85 x 1.200,00 = **94.620,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **94.620,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **94.620,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Oggetto della stima è la determinazione del valore venale in comune commercio dell'unità immobiliare, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta. Si ritiene che il metodo più idoneo per la determinazione del valore del cespite oggetto di stima sia quello comparativo sintetico.

L'aspetto economico, nel caso in esame, è determinato come il più probabile valore di mercato ricavato da una scrupolosa indagine della zona comparando prezzi di vendita per beni analoghi (comparables), interpellando, con la necessaria riservatezza, intermediari, operatori del settore immobiliare ed imprese di costruzioni, verificando ove possibile casi di transazioni recenti. Segue un processo di "aggiustamento" che apprezza o deprezza le peculiarità dell'immobile, oggetto di stima, rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables considerando:
l'ubicazione dell'immobile;
lo stato manutentivo attuale;
la dimensione;
la destinazione;
la distribuzione dei locali;
la dotazione di accessori, impianti e servizi;
le eventuali irregolarità urbanistiche rilevate;
le eventuali irregolarità catastali rilevate;
l'andamento attuale del mercato immobiliare, sia a livello locale che nazionale;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Piacenza, agenzie: Piacenza e Provincia, osservatori del mercato immobiliare Piacenza e Provincia, ed inoltre: annunci immobiliari internet - imprese di costruzioni

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	78,85	0,00	94.620,00	94.620,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Nel caso dei beni oggetto di pignoramento trattasi di esecuzione immobiliare che non ha per oggetto una quota indivisa bensì l'intera proprietà in capo ai debitori

pertanto il parere non è necessario.

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€	3.200,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	91.420,00

Valore di Vendita Giudiziarla (FJV):

-Riduzione del valore del 20% 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:	€	18.284,00
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0,00
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	329,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	72.807,00

data 02/11/2015

il tecnico incaricato
Giuseppe Esposito