

TRIBUNALE DI PIACENZA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

contro:

R.G.E. 155/2014

Giudice: Antonino Fazio

ELABORATO PERITALE

del 22/01/2015

*Tecnico incaricato: ingegnere Paolo Mauri
iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di Piacenza al N. 495
iscritto all'Albo del Tribunale di Piacenza
CF: MRAPLA53M04G535D
con studio in Piacenza (PC) via Morigi, 46
telefono: 0523334223
email: paolo@ingmauri.it
email (pec): paolo.mauri2@ingpec.eu*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa



PROCEDURA N. R.G.E. 155/2014 Piacenza

LOTTO 1

BENI IN PONTENURE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Pontenure Via Mario e Renzo Ferrari 42:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 () a) di **appartamento**, della superficie commerciale di **134,10** Mq.

L'appartamento si sviluppa su due piani , secondo e terzo, di un fabbricato con doppio affaccio su via Ferrari (via Emilia Parmense) e sul cortile comune interno. Il piano secondo è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, ripostiglio , due camere da letto ed un balcone di 7,00 mq con affaccio sul cortile interno. Una scala a chiocciola lo collega direttamente ad una piccola mansarda di circa 14 mq. Un'autorimessa di 13 mq posta all'interno del cortile completa la proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2/3, ha un'altezza interna di mt 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 14 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: via Mario e Renzo Ferrari n.42, piano: 2-3, intestato a () a, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2009 n. 8643.1/2009 in atti dal 24/06/2009 (protocollo n. PC0118792)
Coerenze: a Nord ragioni: () cessi, ad Est via Ferrari, a Sud ragioni () successi, ad Ovest cortile comune
Fg. 18 mapp.14 Sub. 6 è graffato al Fg.18 mapp.18 sub. 18 ()
- foglio 18 particella 992 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 55,05 Euro, indirizzo catastale: via Mario e Renzo Ferrari n.42, piano: terra, intestato a () ia, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2009 n. 5316.1/2009 in atti dal 24/06/2009 (protocollo n. PC0115464)
Coerenze: a Nord ragioni () a Est ragioni () o successi, a Sud cortile comune , ad Ovest ragioni l () izi o successi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

- A.1. **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **13,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 992 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 55,05 Euro, indirizzo catastale: via Mario e Renzo Ferrari, piano: terra, intestato a () ia, derivante da Variazione nel clasamento del 24/06/2009 n. 5316.1/2009 in atti dal 24/06/2009 (protocollo . PC0115464)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 134,10
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 13,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.320,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.559,00
- 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:	€. 81.559,00

-Data della valutazione:

22/01/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Bamba Lacina 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** attiva, stipulata il 12/09/2008 a firma di Notaio Fiengo Mariarosaria ai nn. 56408/10294 di repertorio, iscritta il 18/09/2008 a Piacenza ai nn. 2506/15373, a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa, contro derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 300000.
Importo capitale: 150000.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, trascritto il 14/07/2014 a Piacenza ai nn. 6772/5078, a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa, contro rivante da Atto dell'ufficiale giudiziario di Piacenza

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:

- Bamba lacina per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 10/10/2005 a firma di Notaio Fiengo Mariarosaria ai nn. 52160/8120 di repertorio, trascritto il 13/10/2005 a Piacenza ai nn. 16615/10780, in forza di atto di compravendita

6.2. Precedenti proprietari:

- Badini Romano, Gaudenzi Luisa per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 02/08/1993 fino al 10/10/2005), registrato il 02/08/1993 a Piacenza ai nn. 1231/314, trascritto il 24/01/1995 a Piacenza ai nn. 1155/983, in forza di denuncia di successione
- E Luisa per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di divisione (dal 13/10/1977 fino al 02/08/1993), con atto stipulato il 13/10/1977 a firma di Notaio Zappia Anna Maria ai nn. 21746/6550 di repertorio, trascritto il 02/11/1977 a Piacenza ai nn.

7554/6291, in forza di atto di divisione

- isa per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 05/01/1974 fino al 13/10/1977), con atto stipulato il 17/12/1993 a firma di Notaio Zappia Anna Maria ai nn. 19749/5393 di repertorio, trascritto il 14/01/1974 a Piacenza ai nn. 743/702, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato costruito prima del 1967.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

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

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

BENI IN PONTENURE VIA MARIO E RENZO FERRARI 42
APPARTAMENTO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 : a) di **appartamento**, della superficie commerciale di **134,10** Mq.

L'appartamento si sviluppa su due piani, secondo e terzo, di un fabbricato con doppio affaccio su via Ferrari (via Emilia Parmense) e sul cortile comune interno. Il piano secondo è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, ripostiglio, due camere da letto ed un balcone di 7,00 mq con affaccio sul cortile interno. Una scala a chiocciola lo collega direttamente ad una piccola mansarda di circa 14 mq. Un'autorimessa di 13 mq posta all'interno del cortile completa la proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2/3, ha un'altezza interna di mt 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 14 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: via Mario e Renzo Ferrari n.42, piano: 2-3, intestato a Bamba Lacina, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2009 n. 8643.1/2009 in atti dal 24/06/2009 (protocollo n. PC0118792)
Coerenze: a Nord ragioni successi, ad Est via ati o successi, ad Ovest cortile comune
Fg. 18 mapp.14 Sub. 6 è graffato al Fg.18 mapp.18 sub. 18
- foglio 18 particella 992 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 55,05 Euro, indirizzo catastale: via Mario e Renzo Ferrari n.42, piano: terra, intestato a ina, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2009 n. 5316.1/2009 in atti dal 24/06/2009 (protocollo n. PC0115464)
Coerenze: a Nord ragioni Camoni o successi, a Est ragioni successi, a Sud cortile comune, ad Ovest ragioni i o successi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

Descrizione della zona:

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

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	★★★★☆★☆☆★★
- esposizione:	al di sotto della media	★★★★★☆☆★★
- luminosità:	nella media	★★★★★☆☆★★
- panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆★★
- impianti tecnici:	al di sotto della media	★★★★★☆☆★★
- stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★★★★★☆☆★★
- servizi:	nella media	★★★★★☆☆★★

Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:		
<i>infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★★★★★☆☆★★
<i>infissi interni:</i> porta battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★★★★★☆☆★★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi in laterizio	al di sotto della media	★★★★★☆☆★★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonaco al civile e tinteggiatura	scarso	★★★★★☆☆★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	mediocre	★★★★★☆☆★★
<i>portone di ingresso:</i> portone doppia anta battente realizzato in alluminio e vetro	scarso	★★★★★☆☆★★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	scarso	★★★★★☆☆★★

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
appartamento	125,00	x	100 %	=	125,00
sottotetto comunicante con scala interna	14,00	x	50 %	=	7,00
balcone	7,00	x	30 %	=	2,10
Totale:	146,00				134,10

Accessori:

1. **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **13,00 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 992 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 55,05 Euro, indirizzo catastale: via Mario e Renzo Ferrari, piano: terra, intestato - - - - - ina, derivante da Variazione nel clasamento del 24/06/2009 n. 5316.1/2009 in atti dal 24/06/2009 (protocollo . PC0115464)

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *a corpo*.

Sviluppo valutazione:

Per la valutazione viene adottato il sistema sintetico comparativo in quanto, a parere dello scrivente, è quello più obiettivo ed immediato in quanto direttamente collegato al mercato, punto di riferimento del valore di qualsiasi bene. Il criterio è quindi quello del "più probabile valore di mercato" che viene poi opportunamente deprezzato per tener conto dello stato del bene, del suo grado di finitura interna ed esterna, dell'ubicazione dell'immobile e della flessione del mercato immobiliare dovuta all'attuale situazione economica.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce al bene di cui trattasi il seguente valore di stima :

- appartamento = sup. comm. mq 134,10 x 700 €/mq = € 93.870,00
- autorimessa = sup. comm. mq 13,00 x 650 €/mq = € 8.450,00

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo:	102.320,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€. 102.320,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 102.320,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione si ricorre al metodo di stima sintetico per comparazione facendo riferimento ai parametri di superficie commerciale al mq, sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di immobili aventi caratteristiche simili. Si è preso in considerazione anche l'attuale situazione del mercato immobiliare e della stagnazione dei prezzi di compravendita che gli immobili hanno subito .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Pontenure, agenzie: Piacenza

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	134,10	13,00	102.320,00	102.320,00

-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:

€. **102.320,00**

Valore di Vendita Giudiziaria (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

condominali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€.	20.464,00
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€.	0,00
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	297,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	81.559,00

data 22/01/2015

il tecnico incaricato
Paolo Mauri

- 25% =
61169,25