



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

171/2015

DEBITORE:

LO GANE SAMBA

GIUDICE:

DOTT. FAZIO ANTONINO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2016

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

LORENZO PERAZZOLI

CF:PRZLNZ72R30G535J

con studio in PIACENZA (PC) VIA SAN GIOVANNI 16

telefono: 0523322381

fax: 0523322381

email: l.perazzoli@libero.it

PEC: lorenzo.perazzoli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 171/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PONTENURE VIA GHISOTTI 4, frazione INTERNO 2 - SCALA B, quartiere IMMEDIATE VICINANZE DI PARCO VILLA RAGGIO, della superficie commerciale di **73,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (LO GANE SAMBA)

APPARTAMENTO CON ANNESSO LOCALE CANTINA, IL TUTTO FACENTE PARTE DI UNA PICCOLA PALAZZINA.

NELLA VISURA CATASTALE E' STATO RIPORTATO ERRONEAMENTE IL PIANO 1, MENTRE NELLA PLANIMETRIA CATASTALE E' STATO RIPORTATO CORRETTAMENTE IL PIANO RIALZATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S.1-RIALZATO, interno 2, scala B, ha un'altezza interna di ML. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 101 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 244,28 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPRA N. 4 - ORA VIA GHISOTTI N. 4, piano: S.1-RIALZATO, intestato a LO GANE SAMBA, derivante da FG. 18 - MAPP. 696 - SUB. 2, VARIATO E SOPPRESSO PER MODIFICA D'IDENTIFICATIVO E ALLINEAMENTO MAPPE.

Coerenze: VANO SCALA COMUNE, UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DI TERZI, ALTRO FABBRICATO E AFFACCIO SU AREA COMUNE, SALVO ALTRI COME DI FATTO.

APPARTAMENTO CON ANNESSA RELATIVA CANTINA DI PERTINENZA, ACCATASTATA INSIEME.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

A.1 cantina, composto da LOCALE CANTINA, sviluppa una superficie commerciale di **4,50** Mq. LA CANTINA RISULTA ACCATASTATA CON L'APPARTAMENTO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.592,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.773,60
Data della valutazione:	21/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da LO GANE SAMBA in qualità di proprietario. AL PRIMO SOPRALLUOGO NON SI E' PRESENTATO NESSUNO ED E' STATO NECESSARIO

ACCEDERE IN UN SECONDO TEMPO CON L'AUSILIO DELLA FORZA PUBBLICA. AL SECONDO SOPRALLUOGO ERA PRESENTE IL DEBITORE ESECUTATO CON LA PROPRIA FAMIGLIA E, GRAZIE ALL'INTERVENTO DEI CARABINIERI, NON E' STATO NECESSARIO ACCEDERE FORZATAMENTE. L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PIACENZA HA RISPOSTO AL SOTTOSCRITTO CHE RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E RELATIVAMENTE AL DEBITORE ESECUTATO NON RISULTANO CONTRATTI DI LOCAZIONE E COMODATI D'USO GRATUITI NELLA BANCA DATI DELL'ANAGRAFE TRIBUTARIA. L'IMMOBILE RISULTA PERTANTO OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO, DALLA MOGLIE E DA UN BIMBO PICCOLO, MOTIVO PER CUI IL SOTTOSCRITTO HA RITENUTO CORRETTO APPLICARE UNA PERCENTUALE DI DEPREZZAMENTO PER LO STATO DI OCCUPAZIONE.

IL TUTTO COME DA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.

INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE:

- 1) DATA GIURAMENTO: 03/02/2016.
- 2) DATA PRIMO SOPRALLUOGO: 16/02/2016. DATA SECONDO SOPRALLUOGO: 21/03/2016.
- 3) DATI CATASTALI: CORRISPONDONO A QUELLI INDICATI NEL PIGNORAMENTO.
- 4) IL DEBITORE ESECUTATO SIG. LO GANE SAMBA APPARTIENE AD UNA FAMIGLIA COMPOSTA DALLO STESSO, DALLA MOGLIE SIG.RA LO SOKHNA MAREME E DAL FIGLIO LO ABDOLAHI; RISULTA RESIDENTE IN PONTENURE - PC - VIA GHISOTTI N. 4, GIA' VIA CAPRA N. 4, NELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA; IL TUTTO COME DA CERTIFICATO CONTESTUALE DI FAMIGLIA E DI RESIDENZA ALLEGATO. IL MATRIMONIO E' STATO CELEBRATO ALL'ESTERO.
- 5) TRASFERIMENTO NON SOGGETTO AD I.V.A., IN QUANTO NON SI TRATTA DI BENE STRUMENTALE ALL'ESERCIZIO DI UN'ATTIVITA' COMPIUTA DA PARTE DELLA DEBITRICE ESECUTATA.
- 6) SULLA BASE DI QUANTO RIFERITO DA UN INQUILINO CHE ABITA NELLO STESSO STABILE, IL FABBRICATO NON E' AMMINISTRATO DA NESSUNO; SI TRATTA DI PICCOLA PALAZZINA DI SOLI 4 APPARTAMENTI CHE SI AUTOGESTISCE PER IL RIPARTO DELLE SPESE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

IL TUTTO COME DA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.

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 29/05/2007 a firma di NOT. ANNUNZIATA GRAZIA ai nn. 11892/3804 di repertorio, iscritta il 30/05/2007 a PIACENZA ai nn. 1772/9101, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., contro LO GANE SAMBA - DEBITORE ESECUTATO, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: €240.000,00.

Importo capitale: €120.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 25.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/07/2015 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 2730 di repertorio, trascritta il 15/09/2015 a PIACENZA ai nn. 8334/10668, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., contro LO GANE SAMBA - DEBITORE ESECUTATO.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA

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: **€ 250,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

COME GIA' INDICATO IN PRECEDENZA, SULLA BASE DI QUANTO RIFERITO DA UN INQUILINO CHE ABITA NELLO STESSO STABILE, IL FABBRICATO NON E' AMMINISTRATO DA NESSUNO; SI TRATTA DI PICCOLA PALAZZINA DI SOLI 4 APPARTAMENTI CHE SI AUTOGESTISCE PER IL RIPARTO DELLE SPESE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI.

LE SPESE ANNUE DI GESTIONE DOVREBBERO ESSERE MODESTE: CIRCA €200,00/300,00.

IL SOTTOSCRITTO, NON ESSENDOCI UN AMMINISTRATORE, NON E' IN GRADO DI SAPERE SE VI SONO SPESE STRAORDINARIE IN PREVENTIVO O SPESE ARRETRATE ANCORA DA SALDARE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

IL TUTTO COME DA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

LO GANE SAMBA per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA DA BOLZONI LUISA E DA ROSSI MARIA VITTORIA (dal 29/05/2007), con atto stipulato il 29/05/2007 a firma di NOT. ANNUNZIATA GRAZIA ai nn. 11891/3803 di repertorio, trascritto il 30/05/2007 a PIACENZA ai nn. 5578/9100, in forza di COMPRAVENDITA DA BOLZONI LUISA E DA ROSSI MARIA VITTORIA.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA CON RIPORTATI I DATI CATASTALI ATTUALI: FG. 18 - MAPP. 101 - SUB. 2, CHE DERIVANO DAI PRECEDENTI VARIATI PER MODIFICA D'IDENTIFICATIVO PER ALLINEAMENTO MAPPE..

VALORE INDICATO IN ATTO: € 60.000,00. NESSUNA CLAUSOLA PARTICOLARE E NESSUN VINCOLO PARTICOLARE. FARE COMUNQUE RIFERIMENTO AL PRIMO ATTO DI PROVENIENZA NOT. ZAPPÀ REP. N. 12498/2518 IN DATA 06/11/1964 E TRASCritto A PIACENZA IN DATA 18/11/1964 N. 5556/2311.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

BOLZONI LUISA per la quota di 3/9, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI BOLZONI

GIUSEPPE (dal 29/11/1972 fino al 29/05/2007), con atto stipulato il 29/09/1997 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 1707/317 di repertorio, trascritto il 09/10/1998 a PIACENZA ai nn. 6920/9246, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI BOLZONI GIUSEPPE.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, IDENTIFICATO PERO' CON I PRECEDENTI DATI CATASTALI: FG. 18 - MAPP. 696 - SUB. 2.

NELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE VIENE ERRONEAMENTE ATTRIBUITA ALLA SIG.RA CAVANNA MARIA, MOGLIE DEL DE-CUIUS, LA QUOTA DI 2/9 DI PIENA PROPRIETA', MENTRE LA STESSA DOVEVA ESSERE TITOLARE DEL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO UXORIO; PERTANTO IL SOTTOSCRITTO NON HA INDICATO LA QUOTA. LA QUOTA DI 2/9 DI PIENA PROPRIETA' ERRONEAMENTE ATTRIBUITA ALLA SIG.RA CAVANNA MARIA E' STATA RIPARTITA DAL SOTTOSCRITTO IN PARTI UGUALI AI DUE FIGLI BOLZONI ANNA E BOLZONI ANGELO AI QUALI ERA STATA ATTRIBUITA SEMPRE ERRONEAMENTE UNA QUOTA INFERIORE RISPETTO ALLA TERZA FIGLIA BOLZONI LUISA.

BOLZONI ANNA per la quota di 3/9, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI BOLZONI GIUSEPPE (dal 29/11/1972 fino al 18/10/1996), con atto stipulato il 29/09/1997 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 1707/317 di repertorio, trascritto il 09/10/1998 a PIACENZA ai nn. 6920/9246, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI BOLZONI GIUSEPPE.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, IDENTIFICATO PERO' CON I PRECEDENTI DATI CATASTALI: FG. 18 - MAPP. 696 - SUB. 2.

NELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE VIENE ERRONEAMENTE ATTRIBUITA ALLA SIG.RA CAVANNA MARIA, MOGLIE DEL DE-CUIUS, LA QUOTA DI 2/9 DI PIENA PROPRIETA', MENTRE LA STESSA DOVEVA ESSERE TITOLARE DEL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO UXORIO; PERTANTO IL SOTTOSCRITTO NON HA INDICATO LA QUOTA. LA QUOTA DI 2/9 DI PIENA PROPRIETA' ERRONEAMENTE ATTRIBUITA ALLA SIG.RA CAVANNA MARIA E' STATA RIPARTITA DAL SOTTOSCRITTO IN PARTI UGUALI AI DUE FIGLI BOLZONI ANNA E BOLZONI ANGELO AI QUALI ERA STATA ATTRIBUITA SEMPRE ERRONEAMENTE UNA QUOTA INFERIORE RISPETTO ALLA TERZA FIGLIA BOLZONI LUISA.

BOLZONI ANGELO per la quota di 3/9, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI BOLZONI GIUSEPPE (dal 29/11/1972 fino al 16/06/1990), con atto stipulato il 29/09/1997 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 1707/317 di repertorio, trascritto il 09/10/1998 a PIACENZA ai nn. 6920/9246, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI BOLZONI GIUSEPPE.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, IDENTIFICATO PERO' CON I PRECEDENTI DATI CATASTALI: FG. 18 - MAPP. 696 - SUB. 2.

NELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE VIENE ERRONEAMENTE ATTRIBUITA ALLA SIG.RA CAVANNA MARIA, MOGLIE DEL DE-CUIUS, LA QUOTA DI 2/9 DI PIENA PROPRIETA', MENTRE LA STESSA DOVEVA ESSERE TITOLARE DEL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO UXORIO; PERTANTO IL SOTTOSCRITTO NON HA INDICATO LA QUOTA. LA QUOTA DI 2/9 DI PIENA PROPRIETA' ERRONEAMENTE ATTRIBUITA ALLA SIG.RA CAVANNA MARIA E' STATA RIPARTITA DAL SOTTOSCRITTO IN PARTI UGUALI AI DUE FIGLI BOLZONI ANNA E BOLZONI ANGELO AI QUALI ERA STATA ATTRIBUITA SEMPRE ERRONEAMENTE UNA QUOTA INFERIORE RISPETTO ALLA TERZA FIGLIA BOLZONI LUISA.

CAVANNA MARIA , in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI BOLZONI GIUSEPPE (dal 29/11/1972 fino al 03/06/1975), con atto stipulato il 29/09/1997 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 1707/317 di repertorio, trascritto il 09/10/1998 a PIACENZA ai nn. 6920/9246, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI BOLZONI GIUSEPPE.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, IDENTIFICATO PERO' CON I PRECEDENTI DATI CATASTALI: FG. 18 - MAPP. 696 - SUB. 2.

NELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE VIENE ERRONEAMENTE ATTRIBUITA ALLA SIG.RA CAVANNA MARIA, MOGLIE DEL DE-CUIUS, LA QUOTA DI 2/9 DI PIENA PROPRIETA', MENTRE LA STESSA DOVEVA ESSERE TITOLARE DEL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO UXORIO; PERTANTO IL SOTTOSCRITTO NON HA INDICATO LA QUOTA. LA QUOTA DI 2/9 DI PIENA PROPRIETA' ERRONEAMENTE ATTRIBUITA ALLA SIG.RA CAVANNA MARIA E' STATA RIPARTITA DAL SOTTOSCRITTO IN PARTI UGUALI AI DUE FIGLI BOLZONI ANNA E BOLZONI ANGELO AI QUALI ERA STATA ATTRIBUITA SEMPRE ERRONEAMENTE UNA QUOTA INFERIORE RISPETTO ALLA TERZA FIGLIA BOLZONI LUISA. LA SIG.RA CAVANNA

MARIA E' DECEDUTA IN DATA 03/06/1975.

BOLZONI LUISA per la quota di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE BOLZONI ANGELO (dal 16/06/1990 fino al 29/05/2007), con atto stipulato il 27/09/1996 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 639/316 di repertorio, trascritto il 17/04/1997 a PIACENZA ai nn. 3825/4711, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE BOLZONI ANGELO.

Il titolo è riferito solamente a OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, IDENTIFICATO PERO' CON I PRECEDENTI DATI CATASTALI: FG. 18 - MAPP. 696 - SUB. 2

BOLZONI ANNA per la quota di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE BOLZONI ANGELO (dal 16/06/1990 fino al 18/10/1996), con atto stipulato il 27/09/1996 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 639/316 di repertorio, trascritto il 17/04/1997 a PIACENZA ai nn. 3825/4711, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE BOLZONI ANGELO.

Il titolo è riferito solamente a OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, IDENTIFICATO PERO' CON I PRECEDENTI DATI CATASTALI: FG. 18 - MAPP. 696 - SUB. 2

ROSSI MARIA VITTORIA per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA DA BOLZONI ANNA (dal 18/10/1996 fino al 29/05/2007), con atto stipulato il 18/10/1996 a firma di NOT. SERGIO MOTTI ai nn. 155320 di repertorio, trascritto il 11/11/1996 a PIACENZA ai nn. 8192/10655, in forza di COMPRAVENDITA DA BOLZONI ANNA.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, IDENTIFICATO PERO' CON I PRECEDENTI DATI CATASTALI: FG. 18 - MAPP. 696 - SUB. 2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA E' COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO UBIcato IN FABBRICATO COSTRUITO DA GESTIONE CASE PER LAVORATORI - EX GESTIONE INA CASA NEGLI ANNI '50/'60.

PRESSO L'ARCHIVIO DEL COMUNE DI PONTENURE NON SONO STATE REPERITE NE' LA LICENZA EDILIZIA, NE' LE TAVOLE DI PROGETTO, NE' L'AGIBILITA'.

IL CONDOMINIO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA RISULTA COMUNQUE ESSERE STATO COSTRUITO IN DATA ANTERIORE ALL' 01/09/1967; PERTANTO L'IMMOBILE DEVE INTENDERSI FORMALMENTE AUTORIZZATO. DURANTE IL SOPRALLUOGO SI E' PERO' VERIFICATO CHE LA PARETE INTERNA FRA IL CUCINOTTO E LA SALA DA PRANZO E' STATA DEMOLITA SENZA ALCUN TITOLO. TRATTASI DI DIFFORMITA' REGOLARIZZABILE.

TRATTANDOSI DI APPARTAMENTO IN FABBRICATO GLI UNICI INTERVENTI IPOTIZZABILI SONO QUELLI DELLA MANUTENZIONE.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. DEL 1997 + VARIANTE N. 9 - ART. 41 - 2° COMMA L.R. 20/2000 IN DATA MARZO 2013, l'immobile ricade in zona ZONA DI VECCHIA FORMAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 14. Il titolo è riferito solamente al FABBRICATO DEL QUALE FA PARTE L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

COME GIA' PRECISATO IN PRECEDENZA IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE

OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA RISULTA ESSERE STATO COSTRUITO IN DATA ANTERIORE ALL' 01/09/1967; PERTANTO L'IMMOBILE DEVE INTENDERSI FORMALMENTE AUTORIZZATO E REGOLARE.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PARETE INTERNA DEMOLITA SENZA TITOLO.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI PRATICA IN SANATORIA.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA COMUNALE IN SANATORIA.: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: UN MESE CIRCA

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: UNA PARETE INTERNA E' STATA DEMOLITA.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI VARIAZIONE CATASTALE.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE DI VARIAZIONE CATASTALE.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a INTERO FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA.

BENI IN PONTENURE VIA GHISOTTI 4, FRAZIONE INTERNO 2 - SCALA B, QUARTIERE
IMMEDIATE VICINANZE DI PARCO VILLA RAGGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PONTENURE VIA GHISOTTI 4, frazione INTERNO 2 - SCALA B, quartiere IMMEDIATE VICINANZE DI PARCO VILLA RAGGIO, della superficie commerciale di **73,90** mq per

la quota di 1/1 di piena proprietà (LO GANE SAMBA)

APPARTAMENTO CON ANNESSO LOCALE CANTINA, IL TUTTO FACENTE PARTE DI UNA PICCOLA PALAZZINA.

NELLA VISURA CATASTALE E' STATO RIPORTATO ERRONEAMENTE IL PIANO 1, MENTRE NELLA PLANIMETRIA CATASTALE E' STATO RIPORTATO CORRETTAMENTE IL PIANO RIALZATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S.1-RIALZATO, interno 2, scala B, ha un'altezza interna di ML. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 101 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 244,28 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPRA N. 4 - ORA VIA GHISOTTI N. 4, piano: S.1-RIALZATO, intestato a LO GANE SAMBA, derivante da FG. 18 - MAPP. 696 - SUB. 2, VARIATO E SOPPRESSO PER MODIFICA D'IDENTIFICATIVO E ALLINEAMENTO MAPPE.

Coerenze: VANO SCALA COMUNE, UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DI TERZI, ALTRO FABBRICATO E AFFACCIO SU AREA COMUNE, SALVO ALTRI COME DI FATTO.

APPARTAMENTO CON ANNESSA RELATIVA CANTINA DI PERTINENZA, ACCATASTATA INSIEME.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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 sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

IMMOBILE PRIVO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI UNA PICCOLA PALAZZINA SVILUPPATA SU 2 PIANI FUORI TERRA, SENZA ASCENSORE, OLTRE AD UN PIANO SEMINTERRATO. LA STRUTTURA E' PREVALENTEMENTE IN LATERIZIO E C.A. E LE FACCIATE SONO PARTE IN MATTONI A VISTA E PARTE INTONACATE E TINTEGGIATE. LE PARTI COMUNI SONO ADIBITE A VANO SCALA, PASSAGGI, CORTILE E VERDE. IL VANO SCALA COMUNE PRESENTA UN PORTONE IN LEGNO. IL FABBRICATO PRESENTA FINITURE NORMALI ED ECONOMICHE.

L'APPARTAMENTO E' UBICATO AL PIANO RIALZATO ED E' COSTITUITO DA INGRESSO/DISIMPEGNO, CUCINA/PRANZO, SOGGIORNO, BALCONE, DISIMPEGNO, BAGNO E DUE CAMERE. LE FINESTRE SONO IN LEGNO, CON VETRI SEMPLICI E TAPPARELLE, I PAVIMENTI SONO IN CERAMICA. L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' AUTONOMO, CON TERMOSIFONI IN ALLUMINIO. L'IMPIANTO ELETTRICO E' SOTTOTRACCIA. LE PORTE INTERNE E LA PORTA D'INGRESSO SONO IN LEGNO. LE FINESTRE SONO IN LEGNO, CON VETRO-CAMERA E TAPPARELLE IN PLASTICA. IL TUTTO IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE.

ALL'APPARTAMENTO E' ANNESSO UN LOCALE CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	73,00	x	100 %	=	73,00
BALCONE	3,60	x	25 %	=	0,90
Totale:	76,60				73,90

ACCESSORI:

cantina, composto da LOCALE CANTINA, sviluppa una superficie commerciale di **4,50** Mq. LA CANTINA RISULTA ACCATASTATA CON L'APPARTAMENTO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto: 30/06/2015

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE DI PIACENZA - OSSERVATORIO IMMOBILIARE OMI

Descrizione: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO IN NORMALE STATO CONSERVATIVO

Superfici principali e secondarie: 76

Prezzo/Prezzo richiesto: 66.500,00 pari a 875,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto: 31/12/2012

Fonte di informazione: FIAIP

Descrizione: APPARTAMENTI IN BUONO STATO

Superfici principali e secondarie: 76

Prezzo/Prezzo richiesto: 79.800,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto: 09/02/2016
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE
Descrizione: APPARTAMENTO CON CANTINA E BOX
Indirizzo: PONTENURE - VIA A. MORO N. 15
Superfici principali e secondarie: 85
Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 944,44 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto: 09/02/2016
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE
Descrizione: APPARTAMENTO IN BUONO STATO, CON CANTINA
Indirizzo: PONTENURE - LATERALE VIA FERRARI
Superfici principali e secondarie: 75
Prezzo/Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 933,33 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto: 09/02/2016
Fonte di informazione: TRIBUNALE DI PIACENZA - IMMOBILE ALL'ASTA
Descrizione: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO
Indirizzo: PONTENURE - PIAZZA RE AMATO N. 4
Superfici principali e secondarie: 92
Prezzo/Prezzo richiesto: 88.000,00 pari a 956,52 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto: 09/02/2016
Fonte di informazione: TRIBUNALE DI PIACENZA - IMMOBILE ALL'ASTA
Descrizione: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, CON CANTINA
Indirizzo: PONTENURE - VIA DON GIOVANNI MINZONI N. 21
Superfici principali e secondarie: 90
Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 888,89 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto: 09/02/2016
Fonte di informazione: TRIBUNALE DI PIACENZA - IMMOBILE ALL'ASTA
Descrizione: APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, CON AUTORIMESSA E ORTO
Indirizzo: PONTENURE - VIA CALZOLAI N. 5
Superfici principali e secondarie: 50
Prezzo/Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 1.272,73 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO DAL SOTTOSCRITTO E' QUELLO SINTETICO COMPARATIVO DETERMINATO DAL PRODOTTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE E IL PREZZO UNITARIO. IL SOTTOSCRITTO HA EFFETTUATO UN'INDAGINE DI MERCATO E HA INDIVIDUATO SULLA BASE DELLA LOCALIZZAZIONE, DELLA DESTINAZIONE, DELLA TIPOLOGIA, DELLE BUONE FINITURE, DELLE DIMENSIONI E DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE IL SEGMENTO DI MERCATO CUI APPARTIENE L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, NECESSARIO PER POTER EFFETTUARE UNA COMPARAZIONE FRA L'IMMOBILE STESSO E ALTRI IMMOBILI SIMILI DI PREZZO NOTO.

I VALORI UNITARI INDICATI NELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIAIP SONO RIFERITI AL 2012 E PERTANTO VA APPLICATA, A PARERE DEL SOTTOSCRITTO, UNA PERCENTUALE DI DEPREZZAMENTO DEL 10% CIRCA.

IL SOTTOSCRITTO HA RITENUTO CORRETTO UTILIZZARE UN VALORE MEDIO PRUDENZIALE DI €MQ. 900,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	73,90	x	900,00	=	66.510,00
Valore superficie accessori:	4,50	x	900,00	=	4.050,00
					70.560,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 70.560,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 70.560,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO DAL SOTTOSCRITTO E' QUELLO SINTETICO COMPARATIVO DETERMINATO DAL PRODOTTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE E IL PREZZO UNITARIO. IL SOTTOSCRITTO HA EFFETTUATO UN'INDAGINE DI MERCATO E HA INDIVIDUATO SULLA BASE DELLA LOCALIZZAZIONE, DELLA DESTINAZIONE, DELLA TIPOLOGIA, DELLE FINITURE, DELLE DIMENSIONI E DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE IL SEGMENTO DI MERCATO CUI APPARTIENE L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, NECESSARIO PER POTER EFFETTUARE UNA COMPARAZIONE FRA L'IMMOBILE STESSO E ALTRI IMMOBILI SIMILI DI PREZZO NOTO.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: ANNUNCI IMMOBILIARI, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIAIP ANNO 2012 E OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE DI PIACENZA ANNO 2015, ed inoltre: TRIBUNALE DI PIACENZA PER IMMOBILI ALL'ASTA

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 DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	73,90	4,50	70.560,00	70.560,00
				70.560,00 €	70.560,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
CERTIFICAZIONE ENERGETICA DA REDIGERE.	-300,00
	300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

OGGETTO DI PIGNORAMENTO NON E' UNA QUOTA, MA LA PIENA PROPRIETA' DI UN APPARTAMENTO CON RELATIVA CANTINA DI PERTINENZA, ACCATASTATA INSIEME ALL'APPARTAMENTO.

Riduzione del 30% per lo stato di occupazione:	€ 21.168,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 2.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.592,00

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 condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 9.318,40
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.773,60

data 21/03/2016

il tecnico incaricato
LORENZO PERAZZOLI