



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

299/2014

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Antonino Fazio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/04/2016

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Paola Mutti

CF:MTTPLA63B49G535S

con studio in PIACENZA (PC) Via Borghetto, 70

telefono: 0523755522

email: paolamutti.pc@libero.it

PEC: paola.mutti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 299/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PIACENZA Strada Farnesiana 18, della superficie commerciale di **114,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le unità immobiliari fanno parte di un complesso immobiliare di cinque piani nel comune di Piacenza in Via Farnesiana, 18 fuori terra di cinque pianie due piani interrati in cui si trovano le cantine ed i garages. Gli immobili indicati nel pignoramento sono costituiti da un appartamento al primo piano con cantina e stenditoio comune al piano sottotetto e da un garage.

L'appartamento è collocato al primo piano dello stabile ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, bagno, ripostiglio e due balconi. Risulta annesso all'appartamento un vano ad uso cantina posto al piano interrato.

Il locale ad uso autorimessa è posto al piano sotterrano 2 e si raggiunge all'interno dell'edificio ed esternamente con una rampa carrabile da Via Trieste.

L'edificio in buono stato di manutenzione, è formato da murature perimetrali di elevazione in mattoni legati traloro con malta di calce mista a struttura in c.a., pilastri e travi. I solai dell'edificio sono costituiti da elementi in latero cemento con nervature armate, il tetto è formato da struttura in latero cemento con manto superiore di tegole con canali di granda in lamiera zincata.

L'immobile è dotato di ascensore.

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

- foglio 71 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: Strada Farnesiana, 18, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: Appartamento confinante con vano scal, altra unità immobiliare ed area comune. Cantina confinante con vano scala e passaggio comune.
- foglio 71 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste , piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da compravendita
Coerenze: autorimessa confinante con intercapedine comune, passaggio comune e proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1973. **B**
box doppio a PIACENZA Strada Farnesiana 18 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box doppio raggiungibile con rampa di accesso al piano sotterraneo. Box doppio in lunghezza al quale si accede da Via Trieste, box chiuso con serranda in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 1308 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 178,18, indirizzo catastale: Via Trieste , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 169.605,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 160.734,75
Data della valutazione:	14/04/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

Appartamento sul quale vige un contratto di comodato d'uso stipulato in data 15/01/2015 e registrato all' Agenzia delle Entrate di Piacenza in data 16/01/2015. La durata , da come si legge nel contratto è a tempo indeterminato. Il contratto viene riportato in allegato.

Compare inoltre, un ulteriore contratto di comodato d'uso stipulato in data 28/5/2012 presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Palermo di cui non si è potuto rintracciare il contenuto.

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 15/06/2006 a firma di notaio Annunziata Grazia ai nn. 9412/2282 di repertorio, iscritta il 17/06/2006 a Piacenza ai nn. R.G.9736 R.P. 1788, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 200000.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/10/2013 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 36917/2013 di repertorio, iscritta il 29/10/2013 a Piacenza ai nn. R.G. 11013 R.P. 1515, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 37.000,00.

Importo capitale: 25.652,30

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/01/2014 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 822 di repertorio, iscritta il 12/03/2014 a Piacenza ai nn. reg. gen. 2371 reg. part. 342, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80.000,00.

Importo capitale: 146.261,58

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/11/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Piacenza ai nn. 2863 di repertorio, trascritta il 02/12/2014 a Piacenza ai nn. R. P. 9115 R.G. 11986, 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:	€ 800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 578,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come evidenziato nell'atto di compravendita notaio Grazia Annunziata:

"entrambe le su descritte unità immobiliari sono erroneamente INTESTATE per ineseguita voltura ai signori MANFREDI MANFREDO, nato a Piacenza il 23 marzo 1947 e FIORANI Giovanna, nata a Piacenza il 30 settembre 1947 (in ragione di 1/2 ciascuno)."

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 15/06/2006), con atto stipulato il 15/06/2006 a firma di notaio Grazia Annunziata ai nn. 9411/2281 di repertorio, trascritto il 17/06/2006 a Piacenza ai nn. R.G. 9735 R.P. 6320, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 01/03/1988 fino al 15/06/2006), con atto stipulato il 01/03/1988 a firma di notaio Viscardo Tagliaferro ai nn. 109471/23609 di repertorio, trascritto il 21/03/1988 a Piacenza ai nn. 2595/2027, in forza di atto di compravendita.

MANFREDI MANFREDO e FIORANI Giovanna sopra generalizzati a seguito dell'atto di vendita per Notaio Viscardo Tagliaferro di Castel San Giovanni (Pc) in data 1 marzo 1988 rep. 109471/23609, registrato a Piacenza il 21 marzo 1988 al n. 1032 e trascritto a Piacenza il 21 marzo 1988 ai nn.

2595/2027.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **644/1968 e 638/1969** e successive varianti, rilasciata il 31/08/1968, agibilità del 11/06/1994 con il n. 5453 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.P. n. 127 del 29/3/2001 BUR n. 56 del 2/5/2001, l'immobile ricade in zona zona residenziale -alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 26

PSC -RUE adottato, in forza di delibera Atti adottati dal C.C. i documenti relativi al PSC-RUE e classificazione acustica. Atti .di C.C. n. 6,7,9,10,11,12,13 del 2014, l'immobile ricade in zona tessuto ad alta densità . Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 178

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- lievi difformità sanabili con pratica edilizia Scia in sanatoria di circa euro 1000,00 più spese tecniche: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità

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

Costi di regolarizzazione:

- : €300,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIACENZA STRADA FARNESIANA 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIACENZA Strada Farnesiana 18, della superficie commerciale di **114,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le unità immobiliari fanno parte di un complesso immobiliare di cinque piani nel comune di Piacenza in Via Farnesiana, 18 fuori terra di cinque piani due piani interrati in cui si trovano le cantine ed i garages. Gli immobili indicati nel pignoramento sono costituiti da un appartamento al primo piano con cantina e stenditoio comune al piano sottotetto e da un garage.

L'appartamento è collocato al primo piano dello stabile ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, bagno, ripostiglio e due balconi. Risulta annesso all'appartamento un vano ad uso cantina posto al piano interrato.

Il locale ad uso autorimessa è posto al piano sotterrano 2 e si raggiunge all'interno dell'edificio ed esternamente con una rampa carrabile da Via Trieste.

L'edificio in buono stato di manutenzione, è formato da murature perimetrali di elevazione in mattoni legati tra loro con malta di calce mista a struttura in c.a., pilastri e travi. I solai dell'edificio sono costituiti da elementi in latero cemento con nervature armate, il tetto è formato da struttura in latero cemento con manto superiore di tegole con canali di granda in lamiera zincata.

L'immobile è dotato di ascensore.

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

- foglio 71 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: Strada Farnesiana, 18, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: Appartamento confinante con vano scal, altra unità immobiliare ed area comune. Cantina confinante con vano scala e passaggio comune.
- foglio 71 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste , piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da compravendita
Coerenze: autorimessa confinante con intercapedine comune, passaggio comune e proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione ed ha una buona esposizione.

Per quanto riguarda le finiture, le pareti ed i soffitti interni all'unità immobiliare sono intonacati con intonaco a gesso o con idropittura, i pavimenti nell'ingresso e nel soggiorno sono in lastre di marmo, la cucina, il bagno ed il ripostiglio sono pavimentati con piastrelle di ceramica mentre le camere da letto sono pavimentate con il parquet di legno chiaro. I balconi sono in gres.

Le porte sono in legno con inserti di vetro.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano con caldaia pensile e corpi radianti in acciaio.

I serramenti esterni sono finestre e porte finestre in legno con vetro e tapparelle di plastica.

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
	114,00	x	100 %		114,00
Totale:	114,00				114,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La sottoscritta, per la valutazione del compendio immobiliare adotta un criterio sintetico comparativo, basato sul confronto con altri beni simili oggetto di recente trattativa e compravendita. La sottoscritta formula una analisi accurata facendo riferimento a valori di mercato, a cui applica un abbattimento forfettario in ragione della natura esecutiva e non contrattuale della vendita. Nella valutazione la sottoscritta C.T.U. tiene conto di quanto sopra ed in particolare delle seguenti caratteristiche:

- destinazione d'uso
- consistenza superficie commerciale
- ubicazione degli immobili
- grado di finitura
- impianti tecnologici

A seguito delle considerazioni sopra riportata, la scrivente attribuisce al bene di cui trattasi il seguente valore di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,00 x 1.350,00 = **153.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 153.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 153.900,00**

BENI IN PIACENZA STRADA FARNESIANA 18

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a PIACENZA Strada Farnesiana 18 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box doppio raggiungibile con rampa di accesso al piano sotterraneo. Box doppio in lunghezza al quale si accede da Via Trieste, box chiuso con serranda in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 1308 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 178,18, indirizzo catastale: Via Trieste, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

scarso 

luminosità:

scarso 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
	30,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	30,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del compendio immobiliare è adottato un criterio "sintetico comparativo", basato sul

confronto con altri beni simili oggetto di recente trattativa e compravendita. La sottoscritta formula una

analisi delle transazioni avvenute recentemente per beni simili facendo riferimento a valori di mercato, a cui applica un abbattimento forfettario in ragione della natura esecutiva e non contrattuale

della vendita. Nella valutazione la sottoscritta . tiene conto di tutto quanto sopra ed in particolare delle seguenti caratteristiche :

- destinazione d'uso
- consistenza commerciale
- ubicazione degli immobili
- grado di finitura
- impianti tecnologici

Le fonti di informazione consultate sono:

Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato, la scrivente ha eseguito le opportune indagini, rilevando per le unita immobiliari di tipologia confrontabile e posta nella stessa zona, indicazioni dalla banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio – 2° semestre 2015 e da operatori della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **26.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 26.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del compendio immobiliare è adottato un criterio "sintetico comparativo", basato sul

confronto con altri beni simili oggetto di recente trattativa e compravendita. La sottoscritta formula una

analisi delle transazioni avvenute recentemente per beni simili facendo riferimento a valori di mercato, a cui applica un abbattimento forfettario in ragione della natura esecutiva e non contrattuale

della vendita. Nella valutazione la sottoscritta tiene conto di tutto quanto sopra ed in particolare delle seguenti caratteristiche :

- destinazione d'uso
- consistenza commerciale
- ubicazione degli immobili
- grado di finitura
- impianti tecnologici

Le fonti di informazione consultate sono:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, la scrivente ha eseguito le opportune indagini, rilevando per le unità immobiliari di tipologia confrontabile e posta nella stessa zona, indicazioni dalla banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio – 2° semestre 2015 e da operatori della zona.

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, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare: OMI-Agenzia delle Entrate

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	114,00	0,00	153.900,00	153.900,00
B	box doppio	0,00	0,00	26.000,00	26.000,00

	179.900,00 €	179.900,00 €
--	---------------------	---------------------

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 8.995,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 1.300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 169.605,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€ 8.480,25
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 390,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 160.734,75

data 14/04/2016

il tecnico incaricato
Paola Mutti