



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI



CUSTODE:

ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/09/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Tiziana Lange Consiglio

CF:LNGTZN65C49G535Q

con studio in PIACENZA (PC) via Nuvolone 99

telefono: 05231730455

email: langetiziana@libero.it

PEC: tiziana.langeconsiglio@archiworldpec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PIACENZA via San Donnino 19, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è in centro storico vicino a Piazza Cavalli , situato al secondo piano del Condominio San Donnino, dotato di ascensore con ingresso dalla Galleria San Donnino 19.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 225 sub. 44 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 96 mq, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: via San Donnino,19, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in senso orario, via San Donnino, ragioni sub.13, vano scala comune, ragioni sub. 42 ,ragioni mapp.223

Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.820,32
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.000,00
Data della valutazione:	24/09/2024

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 15/03/2017 a firma di notaio Massimo Toscani ai nn. 168791/52653 di repertorio, iscritta il 17/03/2017 a Piacenza ai nn. 3191/476, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 100000

ipoteca **legale**, stipulata il 31/08/2022 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 1675/8522 di repertorio, iscritta il 01/09/2022 a Piacenza ai nn. 13037/2044, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito esattoriale.

Importo ipoteca: 2.691.334,50.

Importo capitale: 1.345.667,25



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 09/02/2024 a Piacenza ai nn. 1718/1367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

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

Ulteriori avvertenze:

Gli oneri condominiali quantificati nell'atto di precetto ammontavano ad Euro 7.340,78



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedasi il Certificato Notarile redatto dal Notaio Luini per il dettaglio della storia ventennale dell'immobile ed il ricongiungimento degli usufrutti.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:





*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/2017), con atto stipulato il 15/03/2017 a firma di notaio dott. Massimo Toscani ai nn. 168790/52652 di repertorio, trascritto il 17/03/2017 a Piacenza ai nn. 3190/228

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 21/07/2011)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 21/07/2011 fino al 15/03/2017), con atto stipulato il 21/07/2011 a firma di Notaio Maria Teresa Fermi ai nn. 9496 di repertorio, registrato il 06/04/2012 a Piacenza ai nn. 655

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 21/07/2011 fino al 10/06/2016), con atto stipulato il 21/07/2011 a firma di Notaio Maria Teresa Fermi ai nn. 9496 di repertorio, registrato il 06/04/2012 a Piacenza ai nn. 655

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 10/06/2016 fino al 15/03/2017), con atto stipulato il 10/06/2016 a firma di Notaio Massimo Toscani ai nn. 166907 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 10/06/2016 fino al 15/03/2017), con atto stipulato il 10/06/2016 a firma di Notaio massimo Toscani ai nn. 166907 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA IN SANATORIA N. **7556/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIVERSA ESECUZIONE DI OPERE INTERNE (TRAMEZZI) RICHIESTI CON D.I.A. n° 328/1998 DEL 02.03.1998, presentata il 13/12/2016

SCIA N. **7784/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE DA UFFICIO AD APPARTAMENTO, presentata il 21/12/2016.

PRESENTAZIONE CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA' in data 21/02/2017, n.1558/2017 prot. n. 21506/2017

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: parete divisoria demolita tra il soggiorno e la camera

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino muro di tamponamento

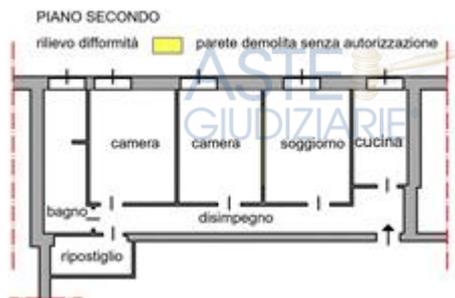
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



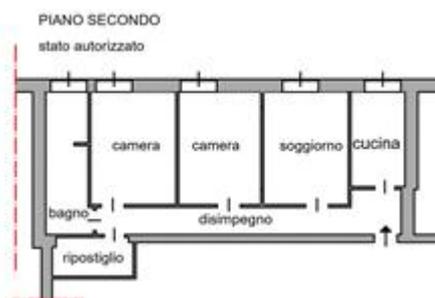
Costi di regolarizzazione:

- ripristino muro di tamponamento intonacato e tinteggiato: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni



parete divisoria demolita colore giallo



stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: parete divisoria demolita tra soggiorno e camera
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PIACENZA VIA SAN DONNINO 19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIACENZA via San Donnino 19, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è in centro storico vicino a Piazza Cavalli , situato al secondo piano del Condominio San Donnino, dotato di ascensore con ingresso dalla Galleria San Donnino 19.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 225 sub. 44 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 96 mq, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: via San Donnino,19, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in senso orario, via San Donnino, ragioni sub.13, vano scala comune, ragioni sub. 42 ,ragioni mapp.223

Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1998.



Vista esterna del condominio da via San Donnino



ingresso del condominio dalla Galleria San Donnino



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista centro storico Piacenza



particolare via San Donnino adiacente a Piazza cavalli



COLLEGAMENTI

autobus distante vicino

ottimo ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

al di sopra della media

al di sopra della media

nella media

al di sopra della media

nella media

nella media

ottimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento ristrutturato posto al secondo piano del condominio San Donnino. L'appartamento è composto da disimpegno, cucina, doppio soggiorno camera da letto matrimoniale, bagno e ripostiglio.





vista interna del disimpegno



vista interna della cucina



vista interna soggiorno



vista interna soggiorno



vista interna camera



vista interna bagno

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
appartamento	96,00	x	100 %	=	96,00
Totale:	96,00				96,00



rilievo sopralluogo

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/09/2024
Fonte di informazione: sito web immobiliare.it

Descrizione: appartamento , posto al 1 ° piano con ascensore e composto da ingresso, soggiorno cucina e due camere da letto, oltre a bagno e antibagno.

Indirizzo: zona via Sant'Antonino

Superfici principali e secondarie: 122

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 187.000,00 pari a 1.532,79 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 172.040,00 pari a 1.410,16 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/09/2024
Fonte di informazione: sito web immobiliare.it

Descrizione: appartamento servito da ascensore , posto al primo piano, composto da 2 stanze oltre servizi e cantina.

Indirizzo: via Sant'Antonino

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 110.400,00 pari a 1.380,00 Euro/mq





COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/09/2024

Fonte di informazione: sito web immobiliare.it

Descrizione: appartamento servito da ascensore, composto da ingresso, cucina, ampio salone, due camere dal letto, bagno e ripostiglio.

Indirizzo: zona via Scalabrini

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 169.000,00 pari a 1.536,36 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 155.480,00 pari a 1.413,45 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima utilizzata si basa sul procedimento di market comparison approach (MCA), attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. Nel centro storico di Piacenza, si è eseguita una rilevazione di beni comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, con l'applicazione della metodologia del confronto (Market Comparison Approach), attraverso la ricerca di offerte di mercato recenti sono stati individuati tre comparabili in zona Sant'Antonino. Per colmare il divario tra i prezzi richiesti e i prezzi effettivi di compravendita si è applicato un decremento pari 8% sulle offerte di vendita reperite nel sito immobiliare www.idealista.it e immobiliare .it. Pertanto dai dati rilevati si è ricavato un valore di mercato pari a Euro 134.320,00 con una divergenza pari a 2,70 % accettabile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	172.040,00	110.400,00
Consistenza	96,00	122,00	80,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.532,79	1.500,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.380,00	1.380,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	172.040,00	110.400,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-35.880,00	22.080,00
Prezzo corretto	136.160,00	132.480,00



Valore corpo (media dei prezzi corretti): **134.320,00**
 Divergenza: 2,70% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,00 x 1.399,17 = **134.320,32**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 134.320,32**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 134.320,32**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima utilizzata si basa sul procedimento di market comparison approach (MCA), attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio tecnico di Piacenza, agenzie: Piacenza

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	96,00	0,00	134.320,32	134.320,32
				134.320,32 €	134.320,32 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Nel caso di cui trattasi l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì l'intera piena proprietà dell'immobile pignorato in capo al debitore esecutato. Pertanto il parere non è necessario.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.820,32**



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:

€. 13.282,03

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 329,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 209,29

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

€. 119.000,00



il tecnico incaricato
Tiziana Lange Consiglio

