



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Stefano Aldo Tiberti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

Avv. Claudia Magnaschi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Federica Carpanini**

CF:CRPFR77P43G535J

con studio in PONTE DELL'OLIO (PC) Loc. Caminata di Castione n.16/A

telefono: 052355 7273

email: federica@studiocnc.net

PEC: federica.carpanini@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Federica Carpanini  
Pagina 1 di 6



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

## LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a RIVERGARO Via C. Farini 17, frazione Località Fabiano per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████) Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 66 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE FABIANO n. 19, piano: S1-T - 1, intestato a ██████████ derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 Pratica n. PC0060366 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 29758.1/2011)

Coerenze: abitazione di cui al foglio 31 mappale 67, strada comunale, area cortilizia di cui al foglio 31 mappale 57, abitazione di cui al foglio 31 mappale 563.

- foglio 31 particella 66 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 79, piano: Terra

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 0,00 m²      |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m²      |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 45.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 45.000,00 |
| Data della valutazione:                                                                        | 20/09/2022   |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Federica Carpanini  
Pagina 2 di 6



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 **giudiziale** attiva, registrata il 16/01/2020 a Piacenza ai nn. 684/70, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 67.127,00.

Importo capitale: 33.563,50

ipoteca **volontaria**, iscritta il 08/04/2008 a Piacenza ai nn. 6460/988, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: 174.400,00.

Importo capitale: 87.200,00.

Durata ipoteca: 25 anni

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/01/2022 a Piacenza ai nn. 990/737, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

pignoramento, trascritta il 08/01/2013 a Piacenza ai nn. 189/133, a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

### 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:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/03/2008), con atto stipulato il 20/03/2008 a firma di Notaio Ajello Stefano ai nn. 206/147 di repertorio, trascritto il 08/04/2008 a Piacenza ai nn. 6458/4020

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 02/01/2002 fino al 20/03/2008), trascritto il 16/08/2002 a Piacenza ai nn. 10459/7394.

Per la suddetta successione si rileva atto pubblico notarile di Accettazione Tacita Eredità del Notaio Ajello Stefano del 20.03.2008 Rep. 206/147 trascritto a Piacenza il 08/04/2008 ai nn. 6459/4021 a favore di [REDACTED] per i diritti di 1/2 e contro [REDACTED] per i diritti di 1/2.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 7139/2007, intestata a [REDACTED] presentata il 23/10/2007 con il n. 7139 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente, in forza di delibera Del. C.C. n. 15 del 29/03/2019, l'immobile ricade in zona Tav. C1/ Tav. 2 : ES 136 - edifici e complessi di interesse testimoniale diffusi sul territorio (art. 2.1.5/2.1.8 Norme Urbanistiche)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presso il Comune di Rivergaro non si trova il fascicolo della pratica edilizia di riferimento, indicata nell'atto di compravendita trascritto il 08/04/2008 ai nn. 6458/4020 (DLA IN SANATORIA prot. n. 7139 del 23/10/2007 intestata a [REDACTED]). Pertanto non è stato possibile verificare lo stato legittimo del fabbricato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ritengo che sia necessario richiedere conformità edilizia e agibilità mediante pratica SCEA per edificio esistente privo di agibilità: € 2.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La distribuzione dei locali corrisponde con lo stato dei luoghi ma l'indicazione dei locali è differente.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: € 300,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RIVERGARO VIA C. FARINI 17, FRAZIONE LOCALITÀ FABIANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RIVERGARO Via C. Farini 17, frazione Località Fabiano per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 66 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE FABIANO n. 19 , piano: S1-T - 1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 Pratica n. PC0060366 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 29758.1/2011)

Coerenze: abitazione di cui al foglio 31 mappale 67, strada comunale, area cortilizia di cui al foglio 31 mappale 57, abitazione di cui al foglio 31 mappale 563.

- foglio 31 particella 66 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 79, piano: Terra

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è una casa da cielo a terra con area cortilizia pertinenziale, che al momento non è recintata, e viene utilizzata come passaggio dalla corte di cui al mappale 57, nonostante non vi siano servitù attive registrate o trascritte né tantomeno vi è fatta menzione sugli atti di compravendita.

L'abitazione è composta da due piani fuoriterza ed un piano seminterrato, la cantina al piano seminterrato è accessibile dall'area cortilizia di cui al foglio 31 mappale 57, che è comune ai mappali n. 53, 56, 63, 64, 58, 59, 61, 62, 65, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220 e 221 del foglio 31, non però al mappale 66; anche qui non è stata reperita servitù di passaggio registrata o trascritta.

Al piano terra è collocato un ambiente principale a soggiorno con camino aperto, cucina a vista, dove è situata la caldaia che alimenta i termosifoni dislocati nelle stanze. Al piano primo si accede tramite una scala in legno a giorno; ivi sono collocate due camere ed un bagno. La camera più ampia dispone di balcone.

I locali sono in stato di abbandono, i pavimenti del piano terra sono in parte stati demoliti e non ripristinati, le pareti presentano parecchie macchie di umidità e di muffa. I serramenti sono in legno, dotati di persiane oscuranti sempre in legno. L'abitazione è interamente da ristrutturare.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene corretto indicare come valore di stima l'importo di 47.800,00 € considerati lo stato complessivo del fabbricato, la metratura, la posizione, l'anno di costruzione, la presenza di eventuali problemi legati ad aspetti costruttivi non del tutto manifesti ma ipotizzabili.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **47.800,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 47.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 47.800,00**

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello "sintetico comparativo" basato sul confronto dei dati proposti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, dei dati indicati in annunci immobiliari per immobili simili all'oggetto di stima e nelle sue vicinanze. Per la valutazione è inoltre necessario

considerare la posizione nel territorio, l'età del fabbricato, la qualità intrinseca di ogni singola unità immobiliare, lo stato di manutenzione delle parti comuni, la presenza di vincoli.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Rivergaro

**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 | 0,00        | 0,00            | 47.800,00          | 47.800,00          |
|    |              |             |                 | <b>47.800,00 €</b> | <b>47.800,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.800,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 45.000,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0 %** 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: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 45.000,00

data 20/09/2022

il tecnico incaricato  
Arch. Federica Carpanini

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Federica Carpanini  
Pagina 6 di 6

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

