



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

21/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:
MEDIOBANCA PREMIER S.P.A.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Scurpa Maria Rosaria



CUSTODE:

Avv. Paola Battisti



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/11/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Monica Mazzari

CF:MZZMNC69R66C816I

con studio in RIVERGARO (PC) ancorano sotto

telefono: 0523951200

fax: 0523951200

email: studiomazzari@hotmail.it

PEC: monica.mazzari@postecert.it



tecnico incaricato: Arch. Monica Mazzari

Pagina 1 di 10





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

casa di abitazione semindipendente con pertinenze a CASTELVETRO PIACENTINO via Stradello Peloso 10, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di:

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

Il bene consiste in una casa di abitazione da cielo a terra, adiacente ad altri fabbricati sui lati est e nord. L'accesso avviene da cortile recintato con piccolo giardino antistante l'abitazione e di fatto utilizzato in modo esclusivo, ma che insiste su parte del mapp. 42, ente urbano comune ad altre unità immobiliari, come meglio evidenziato nella planimetria allegata e come previsto nell'atto di vendita del 28/11/2011. Sul lato ovest è presente uno stradello, sempre identificato con il mapp. 42, che da accesso ad altre proprietà e alle pertinenze dell'abitazione costituite da un fabbricato rustico di due piani adibito a cantina e legnaia con antistante area urbana di proprietà distinta al mapp. 654.

L'abitazione si presenta come edificio di due piani, esternamente intonacato e con parti rivestite in pietra, serramenti in legno senza vetrocamera e avvolgibili, portoncino d'ingresso in legno non blindato. La lattoneria è in lamiera preverniciata, non è stato possibile visionare la consistenza della copertura. Il tutto in evidente stato di degrado dovuto alla mancanza di manutenzione per diversi anni.

La pertinenza è costituita da un rustico di due piani in muratura intonacata, con portone in ferro, adibito a cantina con retrostante bagno al piano terra e a deposito al piano primo non accessibile per mancanza di scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 42 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 112 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via stradello peloso 8, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Divisione del 25/11/2010
Coerenze: l'abitazione in circondario con mapp. 42 sub.7-8. La cantina con mapp. 655 graffiato al mapp 654 ente urbano di mq 63

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

112,00 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 67.200,00

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

€. 60.000,00

Data della valutazione:

27/11/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta non abitato da diversi anni ed in stato di abbandono.



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 28/11/2011 a firma di notaio Cristaldi Giuseppe ai nn. 51534/14348 di repertorio, registrata il 13/12/2011 a Piacenza ai nn. 3022/17073, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 135000.

Importo capitale: 90000.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, del 02/02/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 3203 di repertorio, trascritto il 24/04/2024 a Piacenza ai nn. 5858/4580, 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:	€. 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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/2011), con atto stipulato il 28/11/2011 a firma di notaio Castaldi Giuseppe ai nn. 51533/14347 di repertorio, trascritto il 13/12/2011 a Piacenza ai nn. 17072/11597

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 06/07/1977 fino al 28/11/2011), trascritto il 24/05/1979 ai nn. 4297/3600.

Per il dettaglio delle provenienze si fa riferimento alla certificazione notarile verificata

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di atto di donazione (dal 27/02/1981 fino al 28/11/2011), con atto stipulato il 27/02/1981 a firma di notaio Luciano Lenzi ai nn. 33213/7413 di repertorio, trascritto il 13/03/1981 ai nn. 2657/2137

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **7/59**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di portico, cantina e legnaia, rilasciata il 20/02/1959 con il n. 7 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a rustici adibiti a cantina e legnaia

Licenza edilizia N. **3/65**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovo fabbricato ad uso abitazione, rilasciata il 16/02/1965 con il n. 3 di protocollo, agibilità del 21/08/1965

Licenza edilizia N. **92/72**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica di edificio per civile abitazione, rilasciata il 29/09/1972

Sanatoria N. **227/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria rustico, rilasciata il 10/03/1990

SCIA N. **42/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento conservativo abitazione, rilasciata il 20/06/2001

SCIA N. **42/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica recinzione, rilasciata il 25/06/2012 con il n. 7550 di protocollo

SCIA N. **31/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria per modifica distribuzione interna e prospetti, rilasciata il 31/07/2015 con il n. 8345 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera atto G.P. n. 408 del 19/09/2005,



l'immobile ricade in zona zone B-C a prevalente destinazione residenziale - zone B2 completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. n. 52 delle NTA Zone di completamento B2: - If = 1,50 mc/mq. - Uf = 0,50 mq/mq. - Rc = 0,60 mq/mq. - Lm = 700 mq. o preesistente alla data d'adozione del P.R.G. '82. - H max. = 9,00 - Distanze: a norma del precedente art.8.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN CASTELVETRO PIACENTINO VIA STRADELLO PELOSO 10

CASA DI ABITAZIONE SEMINDIPENDENTE CON PERTINENZE

DI CUI AL PUNTO A



casa di abitazione semindipendente con pertinenze a CASTELVETRO PIACENTINO via Stradello Peloso 10, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di:

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



Il bene consiste in una casa di abitazione da cielo a terra, adiacente ad altri fabbricati sui lati est e nord. L'accesso avviene da cortile recintato con piccolo giardino antistante l'abitazione e di fatto utilizzato in modo esclusivo, ma che insiste su parte del mapp. 42, ente urbano comune ad altre unità immobiliari, come meglio evidenziato nella planimetria allegata e come previsto nell'atto di vendita del 28/11/2011. Sul lato ovest è presente uno stradello, sempre identificato con il mapp. 42, che da accesso ad altre proprietà e alle pertinenze dell'abitazione costituite da un fabbricato rustico di due piani adibito a cantina e legnaia con antistante area urbana di proprietà distinta al mapp. 654.

L'abitazione si presenta come edificio di due piani, esternamente intonacato e con parti rivestite in pietra, serramenti in legno senza vetrocamera e avvolgibili, portoncino d'ingresso in legno non blindato. La lattoneria è in lamiera preverniciata, non è stato possibile visionare la consistenza della copertura. Il tutto in evidente stato di degrado dovuto alla mancanza di manutenzione per diversi anni.

La pertinenza è costituita da un rustico di due piani in muratura intonacata, con portone in ferro, adibito a cantina con retrostante bagno al piano terra e a deposito al piano primo non accessibile per mancanza di scala interna.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 42 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 112





mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via stradello peloso 8, piano: T-1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da Divisione del 25/11/2010
Coerenze: l'abitazione in circondario con mapp. 42 sub.7-8. La cantina con mapp. 655
graffato al mapp 654 ente urbano di mq 63



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967
ristrutturato nel 2015.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area
agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cremona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi
sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:



tecnico incaricato: Arch. Monica Mazzari

Pagina 6 di 10





stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione internamente si articola in un piano terra con soggiorno e cucina e in un piano primo, raggiungibile con scala a chiocciola in legno, con due camere da letto e un bagno, oltre a disimpegno e balcone.

Le finiture sono: pavimenti e rivestimenti in ceramica, soglie e davanzali in marmo, porte interne in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori e caldaia a gas posta nel locale cucina, tuttavia la zona cucina sembrerebbe essere stata alimentata con bombola a gas.

A causa della mancata manutenzione si riscontra un generale stato di degrado di finiture e impianti.





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione e pertinenze	112,00	x	100 %	=	112,00
Totale:	112,00				112,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

tecnico incaricato: Arch. Monica Mazzari

Pagina 8 di 10





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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è adottato un criterio di stima di tipo sintetico-comparativo con i prezzi praticati nel mercato immobiliare, con riferimento all'ubicazione, allo stato di conservazione, alla vetustà e alle caratteristiche tipologiche del bene.

Il valore di mercato è dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario assunto a riferimento, ottenuto confrontando le recenti quotazioni di mercato pubblicate dalle più accreditate fonti di rilevazione prezzi degli immobili. In particolare, si è fatto riferimento alle rilevazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; alle rilevazioni del

Borsino Immobiliare (quotazioni on-line), oltre alle quotazioni riscontrate presso gli operatori immobiliari relative alla zona in oggetto.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,00 x 600,00 = **67.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico ubicate nel comune di Castelvetro Piacentino e in stato conservativo normale indica un valore di mercato medio

pari a 775 €/mq. Le quotazione del Borsino Immobiliare per immobili di caratteristiche analoghe indica un valore medio pari a 700 €/mq. Analogamente, le quotazioni riscontrate presso le agenzie immobiliari on line che riguardano immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto paramtrate allo stesso, si attestano su valori medi pari a 600 €/mq.

Date le caratteristiche e lo stato di conservazione dei beni come descritte sopra, si ritiene congruo adottare il valore minimo pari a 600,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Castelvetro Piacentino, agenzie: agenzie on line, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate - Borsino Immobiliare (on line)

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	casa di abitazione semindipendente con pertinenze	112,00	0,00	67.200,00	67.200,00
				67.200,00 €	67.200,00 €

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:**€. 67.200,00****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:**€. 6.720,00**

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:

€. 151,00**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 60.000,00**

data 27/11/2024

il tecnico incaricato
Arch. Monica Mazzari