

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE ORDINARIO -  
PIACENZA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**24/2022**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Stefano Aldo Tiberti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

Dott. Giorgio Visconti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 07/02/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Federica Carpanini**

CF:CRPFR77P43G535J

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

telefono: 0523557273

email: federica@amoabitare.it

PEC: federica.carpanini@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2022

## LOTTO 1

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

- A** appartamento a SAN GIORGIO PIACENTINO Via della Repubblica 39/A per la quota di:
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) composto da quattro vani e servizi con annessi un vano di cantina al piano seminterrato e porzione di area scoperta pertinenziale in proprietà esclusiva al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 841 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA REPUBBLICA n. 39A, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: L'appartamento confina in circondario con area cortilizia condominiale (sub. 1), unità sub. 9, vano scala (sub. 13), area esclusiva di cui sopra, unità sub. 8. La cantina confina in circondario con terrapieno, unità sub. 8, unità sub. 6 e autorimessa di cui alla lettera b). L'area esclusiva confina in circondario con area comune (sub. 1), unità sub. 8 ed in piccola parte con vano scala (sub. 13).

Immobile costruito nel 2007.

- B** box doppio a SAN GIORGIO PIACENTINO Via della Repubblica 39/A per la quota di:
- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 841 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 36 mq, indirizzo catastale: VIA DELLA REPUBBLICA n. 39, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: confinante in circondario con la cantina di cui al sub. 11, unità sub. 6, area cortilizia di accesso alle autorimesse (sub. 1), unità sub. 4 e vano scala (sub. 13)

- C** Area Urbana a SAN GIORGIO PIACENTINO Via della Repubblica 39/A per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 841 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq,



indirizzo catastale: VIA DELLA REPUBBLICA SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: in circondario con unità sub. 7, passaggio comune (sub. 1), area sub. 9, mappali 377 e 855 foglio 11, salvo altri;



**D** Area Urbana a SAN GIORGIO PIACENTINO Via della Repubblica 39/A per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 841 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: VIA DELLA REPUBBLICA n. 39/A, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confinante in circondario con mappali 377, 93, 841 sub. 1 (cortile e passaggio comuni), 841 sub. 15, tutti foglio 11, salvo altri



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 182.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.000,00
Data della valutazione:	07/02/2025



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di usufruttuario



## 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:





Servitù di passaggio area urbana di cui al sub. 15 e sub. 16 (Corpo C e Corpo D), stipulata il 26/02/1987 a firma di Notaio Dott. Almerico Vegezzi ai nn. 52729 di repertorio, trascritta il 26/03/1987 a Piacenza ai nn. 3067/2369, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del Notaio Dott. Vegezzi Almerico

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/06/2007 a firma di NOTAIO BOSCARRELLI VITTORIO ai nn. 68305/25244 di repertorio, registrata il 23/07/2007 a PIACENZA ai nn. 12346/2529, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 150.000 €.

Importo capitale: 100.000 €.

Durata ipoteca: 30 ANNI.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI DI CUI AL FG. 11 MAPPALE 841 SUB. 11 E SUB 5. IPOTECA annotata di surroga a favore Intesa Sanpaolo S.p.A. trascritta in data 10 dicembre 2008 ai numeri 19946/3547, ACCOLLATA al nudo proprietario signor

mediante il citato atto Boscarelli in data 18 giugno 2019 numero 83986 di

Repertorio.

##### 4.2.2. Pignoramenti e senienze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 22/03/2022 a Piacenza ai nn. 4168/2998, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Annotazione a iscrizione - Surrogazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 del D.L. 7/2007, stipulata il 25/11/2008 a firma di NOTAIO LUCA DI LORENZO ai nn. 1884/1248 di repertorio, trascritta il 10/12/2008 a PIACENZA ai nn. 19946/3547, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Notarile Pubblico

#### 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:

Non vi sono spese condominiali nè vi è la presenza di amministratore di condominio.

Si precisa che sono presenti i seguenti enti comuni condominiali:

- il subalterno 1 del mappale 841 individua bene non censibile comune ai subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 14, 15, 16 e 17 del mappale 841 stesso (cortile, marciapiede esterno, scivolo box);

- il subalterno 12 del predetto mappale 841 individua bene non censibile comune ai subalterni 14 e 17 del mappale 841 stesso (vano scala, accesso cantine);



- il subalterno 13 del predetto mappale 841 individua bene non censibile comune ai subalterni 5 e 11 del mappale 841 stesso (vano scala).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di Atto di Compravendita (dal 18/06/2019), con atto stipulato il 18/06/2019 a firma di Notaio Dott. Boscarelli ai nn. 83986/34884 di repertorio, trascritto il 28/06/2019 a Piacenza ai nn. 8743/ 6166.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento corpo A - Autorimessa corpo B - Area urbana corpo C

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di Atto di Compravendita (dal 22/01/2020), con atto stipulato il 22/01/2020 a firma di Notaio Dott. Boscarelli ai nn. 84440/35196 di repertorio, trascritto il 14/02/2020 a Piacenza ai nn. 2067/1397.

Il titolo è riferito solamente a Area urbana corpo D

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 12/18; 2/18; 2/18; 2/18, in forza di Atto di successione (dal 18/03/1991 fino al 15/03/2007), trascritto il 18/03/1991 a Piacenza ai nn. 3465/2863.

Il titolo è riferito solamente a Corpo D

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 12/18; 2/18; 2/18; 2/18, in forza di Atto di successione (dal 18/03/1991 fino al 27/06/2007), trascritto il 18/03/1991 a Piacenza ai nn. 3465/2863.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A - B

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 12/18; 2/18; 2/18; 2/18, in forza di Atto di successione (dal 18/03/1991 fino al 11/04/2014), trascritto il 18/03/1991 a Piacenza ai nn. 3465/2863.

Il titolo è riferito solamente a Corpo C

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 proprietà, in forza di Atto di Compravendita (dal 15/03/2007 fino al 07/12/2012), con atto stipulato il 15/03/2007 a firma di Notaio Dott. Di Lorenzo ai nn. 145/89 di repertorio, trascritto il 28/03/2007 a Piacenza ai nn. 5507/3416.

Il titolo è riferito solamente a Corpo D

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di Atto di Compravendita (dal 27/06/2007 fino al 18/06/2019), con atto stipulato il 27/06/2007 a firma di Notaio Dott. Boscarelli ai nn. 68304/25223 di repertorio, trascritto il 23/07/2007 a Piacenza ai nn. 12345/7686.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A - Corpo B

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 proprietà, in forza di Atto di Compravendita (dal 07/12/2012 fino al 22/01/2020), con atto stipulato il 07/12/2012 a firma di Notaio Dott. Sergio Motti ai nn. 198836/23814 di repertorio, trascritto il 12/12/2012 a Piacenza ai nn. 14519/10891.

Il titolo è riferito solamente a Corpo D

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di Atto di Compravendita (dal 11/04/2014 fino al 18/06/2019), con atto stipulato il 11/04/2014 a firma di Notaio Dott. Boscarelli ai nn. 78807/31542 di repertorio, trascritto il 17/04/2014 a Piacenza ai nn. 3742/2798.

Il titolo è riferito solamente a Corpo C

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire - Concessione edilizia N. **24/2005** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione nuovo fabbricato abitativo, presentata il 24/02/2005 con il n. 05/2005 di protocollo, agibilità del 14/05/2007 con il n. 10/2007 di protocollo

DIA di Variante a concessione edilizia N. **80/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante, presentata il 30/11/2006 con il n. 10891 di protocollo, agibilità del 14/05/2007 con il n. 10/2007 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente, in forza di delibera RUE Approvato C.C. N.54 del 2013, l'immobile ricade in zona Bd - Bassa densità 1 . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 20

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN SAN GIORGIO PIACENTINO VIA DELLA REPUBBLICA 39/A

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN GIORGIO PIACENTINO Via della Repubblica 39/A per la quota di:

- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) composto da quattro vani e servizi con annessi un vano di cantina al piano seminterrato e porzione di area scoperta pertinenziale in proprietà esclusiva al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 841 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA REPUBBLICA n. 39A, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: L'appartamento confina in circondario con area cortilizia condominiale (sub. 1), unità sub. 9, vano scala (sub. 13), area esclusiva di cui sopra, unità sub. 8. La cantina confina in circondario con terrapieno, unità sub. 8, unità sub. 6 e autorimessa di cui alla lettera b). L'area esclusiva confina in circondario con area comune (sub. 1), unità sub. 8 ed in piccola parte con vano scala (sub. 13).

Immobile costruito nel 2007.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare si trova al piano primo di un condominio composto da 4 unità abitative.

Si accede all'appartamento tramite un vano scala ad uso esclusivo, che conduce inoltre alla cantina e all'autorimessa di pertinenza di cui al corpo B situate al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni, una terrazza abitabile ed un balcone.

Fa parte del compendio inoltre una porzione di area scoperta pertinenziale in proprietà esclusiva al piano terreno, non recintata, antistante l'ingresso dei vani scala.

Il riscaldamento è autonomo, avviene tramite caldaia murale posta in terrazzo, alimenta termosifoni. I serramenti sono in legno, con vetrocamera, le persiane esterne sono in alluminio. I pavimenti sono in gres. L'appartamento dispone di condizionatore in soggiorno e nel vano notte.

L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione.

Il vano cantina è accessibile tramite l'autorimessa di cui al sub. 5 (Corpo B). Esso è salubre e dispone di impianto elettrico.

## CLASSE ENERGETICA:



[177,08 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 02838-028902-2019 registrata in data 23/04/2019

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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, si ritiene corretto indicare come valore di stima l'importo di 165.000,00 €

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**165.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 165.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 165.000,00

BENI IN SAN GIORGIO PIACENTINO VIA DELLA REPUBBLICA 39/A

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a SAN GIORGIO PIACENTINO Via della Repubblica 39/A per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 841 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 36 mq, indirizzo catastale: VIA DELLA REPUBBLICA n. 39, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: confinante in circondario con la cantina di cui al sub. 11, unità sub. 6, area cortilizia di accesso alle autorimesse (sub. 1), unità sub. 4 e vano scala (sub. 13)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box è ampio, con impianto elettrico, dispone di un'unica basculante.

Esso è collegato all'abitazione tramite il vano scala di cui al sub. 13, che è ad uso esclusivo dei sub. 5 (autorimessa) e 11 (appartamento).

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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, si ritiene corretto indicare come valore di stima l'importo di 15.000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

BENI IN SAN GIORGIO PIACENTINO VIA DELLA REPUBBLICA 39/A

### AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO C

**Area Urbana** a SAN GIORGIO PIACENTINO Via della Repubblica 39/A per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 841 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: VIA DELLA REPUBBLICA SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: in circondario con unità sub. 7, passaggio comune (sub. 1), area sub. 9, mappali 377 e 855 foglio 11, salvo altri;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di porzione terreno posta lungo il lato corto del condominio (lato ovest) collegata all'area di cui al sub. 16 (corpo D).

L' area per posizione, superficie e conformazione l'area di cui trattasi è priva di capacità edificatoria ed è inoltre gravata dalla servitù di passaggio a favore delle ragioni di cui al mappale 855 foglio 11, Catasto Terreni di San Giorgio Piacentino, costituita con atto a rogito Notaio Dottor Almerico Vegezzi in data 26 febbraio 1987 Rep. n. 52729, trascritto a Piacenza in data 26 marzo 1987 ai numeri 3067/2369; detta servitù durerà finché non sarà divenuta accessibile la strada in fregio al mappale 325 (oggi ricompreso nel mappale 855 predetto).

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerati lo stato complessivo del fabbricato, la metratura, la posizione, la presenza di eventuali problemi legati ad aspetti costruttivi non del tutto manifesti ma ipotizzabili, si ritiene corretto indicare come valore di stima l'importo di 2.000,00 €

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 500,00**

BENI IN SAN GIORGIO PIACENTINO VIA DELLA REPUBBLICA 39/A

**AREA URBANA**

DI CUI AL PUNTO D

**Area Urbana** a SAN GIORGIO PIACENTINO Via della Repubblica 39/A per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 841 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: VIA DELLA REPUBBLICA n. 39/A, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confinante in circondario con mappali 377, 93, 841 sub. 1 (cortile e passaggio comuni), 841 sub. 15, tutti foglio 11, salvo altri

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di porzione terreno posta lungo il lato corto del condominio (lato ovest) collegata all'area di cui al sub. 15 (corpo C).

L' area per posizione, superficie e conformazione l'area di cui trattasi è priva di capacità edificatoria ed è inoltre gravata dalla servitù di passaggio a favore delle ragioni di cui al mappale 855 foglio 11, Catasto Terreni di San Giorgio Piacentino, costituita con atto a rogito Notaio Dottor Almerico Vegezzi in data 26 febbraio 1987 Rep. n. 52729, trascritto a Piacenza in data 26 marzo 1987 ai numeri 3067/2369: detta servitù` durerà` finche` non sarà` divenuta accessibile la strada in fregio al mappale 325 (oggi ricompreso nel mappale 855 predetto).

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerati lo stato complessivo del fabbricato, la metratura, la posizione, la presenza di eventuali problemi legati ad aspetti costruttivi non del tutto manifesti ma ipotizzabili, si ritiene corretto indicare come valore di stima l'importo di 2.000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

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	165.000,00	165.000,00
B	box doppio	0,00	0,00	15.000,00	15.000,00
C	Area Urbana	0,00	0,00	2.000,00	500,00
D	Area Urbana	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				<b>184.000,00 €</b>	<b>182.500,00 €</b>

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: **€ 182.500,00****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
Riduzione per arrotondamento:	€. 2.500,00
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 180.000,00</b>

data 07/02/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Federica Carpanini

