



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Stefano Aldo Tiberti



CUSTODE:

IVG DI PARMA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Paola Pedretti

CF:PDRPLA66M66G535Y

con studio in PIACENZA (PC) via San Giovanni 12

telefono: 0523485624

fax: 0523485624

email: info@archpaolapedretti.com

PEC: paolapedretti@pec.archpaolapedretti.com



tecnico incaricato: Paola Pedretti

Pagina 1 di 18



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a ROTTOFRENO via Pascoli (già via Stazione) 16, frazione San Nicolò, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è posta al piano primo di un complesso immobiliare denominato "condominio Arcadia" edificato nei primi anni 2000 composto di 2 piani fuori terra, un piano sottotetto ed uno seminterrato. Annesso all'appartamento vi è un vano cantina, posto al piano interrato e un' area verde, posta al piano terra, a cui si accede da una scala esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-T-S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1615 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: VIA STAZIONE DI SAN NICOLÒ n. SNC, piano: T-1 - 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 18/09/2008 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI CESARE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 100632 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10186.1/2008 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 25/09/2008

Coerenze: l'area verde al piano terra confina in circondario con: sub 9, sub 17, mapp 1377, mapp 32, mapp 1005, mapp 709; l'appartamento al piano primo confina in circondario con: sub 15, sub 3 (vano scala comune), sub 17; al piano secondo confina in circondario con: sub 15, sub 17.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001 ristrutturato nel 2008.

B box singolo a ROTTOFRENO via Pascoli (già via Stazione) 16, frazione San Nicolò, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare denominato "condominio Arcadia" edificato nei primi anni 2000 composto di 2 piani fuori terra, un piano sottotetto ed uno seminterrato; trattasi di autorimessa pertinenziale all'unità abitativa sub. 52.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1615 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: VIA STAZIONE DI SAN NICOLÒ, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 18/09/2008 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI CESARE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 100632 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10186.1/2008 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 25/09/2008

Coerenze: Il box confina in circondario con: sub 38, sub 40, sub 2 (passaggio comune)



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	159,00 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:	€. 160.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.000,00
Data di conclusione della relazione:	04/03/2025

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 **giudiziale** attiva, registrata il 11/03/2014 a Piacenza ai nn. 327/2319, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGUNTIVO.

Importo ipoteca: € 11.000,00.

Importo capitale: € 6.831,76

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 13/02/2014 a Piacenza ai nn. 191/1511, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGUNTIVO.

Importo ipoteca: € 60.000,00.

Importo capitale: € 43.871,15

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 23/10/2012 a Piacenza ai nn. 1568/12346, a favore di ***



DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGUNTIVO.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 65.716,53

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 03/01/2025 a Piacenza ai nn. 2551/15606, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESATTORIALE.

Importo ipoteca: € 93.958,60.

Importo capitale: 46.979,30

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 18/09/2008 a firma di [REDACTED] ai nn. 100633/24511 di repertorio, registrata il 25/09/2008 a PIACENZA ai nn. 2551/15606, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 25.

Cancellazione totale eseguita in data 20/04/2010

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 14/05/2024 a Piacenza ai nn. 5282/6725, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-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:

€ 1.400,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€ 360,53

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/09/2008), con atto stipulato il 18/09/2008 a firma di [REDACTED] ai nn. 100632/24510 di repertorio, trascritto il 25/09/2008 a Piacenza ai nn. 10186/15605

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/05/2002 fino al 13/02/2006), con atto stipulato il 13/05/2002 a firma di [REDACTED] ai nn. 45069 di repertorio, trascritto il 23/05/2002 a Piacenza ai nn. 4557.1/2002



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2006 fino al 18/09/2008), con atto stipulato il 13/02/2006 a firma di [REDACTED] ai nn. 52019 di repertorio, registrato il 15/03/2006 a PIACENZA



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **149/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di palazzina residenziale per 16 utenze e 1 bifamiliare, rilasciata il 14/01/2000 con il n. PG 9716 del 02/12/1999 di protocollo

Variante a CE 149/99 N. **24/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di palazzina residenziale per 16 utenze e 1 bifamiliare, presentata il 28/01/2001 con il n. PG 2257 del 28/02/2001 di protocollo, rilasciata il 24/04/2001, agibilità del 14/01/2002

DIA in sanatoria N. **86/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 20/06/2008 con il n. 5249 di protocollo, agibilità del 31/07/2008 con il n. 7045 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub.52

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Rue adottato, in forza di delibera RUE APPROVATO CON DELIBERA del CONSIGLIO COMUNALE Delibera n. 67 del 12/12/2017, l'immobile ricade in zona AMBITI AC2 - tessuti consolidati pianificati. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 30.02 "... Per gli edifici esistenti conformi al RUE sono ammessi interventi di RE con incremento una tantum pari al del 15% della S.EDI e della SCO qualora l'intero edificio ottenga la certificazione energetica in classe A2 o superiore (certificata da ente riconosciuto e accreditato dalle istituzioni pubbliche)."



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

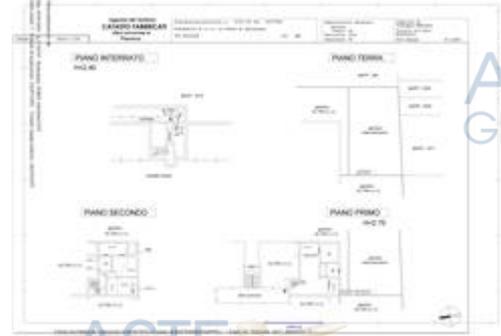
L'immobile risulta **conforme**.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE
(5° comma dell'art. 9 della Legge 7 Marzo 1990 n° 40)

Il sottoscritto Dall'Avella Giuseppe, titolare della Ditta Individuale operante nel settore servizi impiantistici...
Sede in Via Favoni n° 19, comune di Piacenza (PC), tel. 0523453942
P. I.C.A. n° 0117388139
Iscritta nel Registro della Ditta (R.D. 28.09.1914 n° 2811) della Camera C.C.A.A. di Piacenza n° 14276
Catasto Impianti Imprese n° PC 096 39584
Esecutore di n° 15 impianti olio motori montati in appartamenti edilizi...
Completamenti da ANTONIO BONOMETTO & C. S.A.S., via S. Antonio n° 11, Piacenza
Iscritta nel Libro di Imprese del Comune di Ruffino
Prov. (PC)
Via della stazione, San Nivato
Di proprietà di
ASTE s.p.a.
edile di uso civile abitativo

DICHIARA

Sotto la propria personale responsabilità che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della Legge n° 46/1990, tenuto conto delle condizioni d'esecuzione e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:
• Rispettato il progetto;
• Seguito le norme e tecniche applicabili all'impianto;
• Installato componenti e materiali conformi a regola d'arte e adatti al luogo di installazione (art. 7 Legge 46/1990);
• Controllato l'impianto al fine della sicurezza e funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalla disposizione di Legge.

DECLINA

Ogni responsabilità per vizi o persone o a cose derivanti da manutenzione dell'impianto da parte di terzi ovvero vizi di manutenzione o riparazione.
Per quanto riguarda tipologia e quantità del materiale, si faccia riferimento alla ex. fattura di saldo lavori.

Piacenza 23/09/2001

IL DICHIARANTE

DITTA DALL'AVELLA GIUSEPPE
OPERATIVA - CONDIZIONATA
S.p.A. n. 0117388139
P.I.C.A. n. 14276
CATASTO IMPIANTI IMPRESE n. PC 096 39584
Prov. PC
Di proprietà di
ASTE s.p.a.

IL COMMITTENTE

ANTONIO BONOMETTO & C. S.p.A.



Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.



tecnico incaricato: Paola Pedretti

Pagina 6 di 18





MM
Maurizio Milani

MEMBRO DELLA INGENGERIA E DELL'ARCHITETTURA
INDELEGAZIONE IN COPROPRITA' DELL'INTERNO ALLA REGIA DI ARTE
ART. 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024



L'ingegnere MILANO MAURIZIO, titolare dell'impresa MAURIZIO MILANO INGEGNERIA E ARCHITETTURA, operante nel settore ingegneristico in genere, con sede in via Don Milani 11 - Piacenza, tel. 0521/71401 - P.IVA 01/0627031033, iscritto al R. I. n. 18. E. A. 08. 01. 2000/0104, N. 2011/ARCI E, L. 28/12/1990 N. 580 - IN.P.R. 02/03/1991 N. 981 della Regione di C.C.I.A.A. di Piacenza - n. 012144, iscritto all'albo provinciale delle imprese artigiane (Capp. 1908/0001), e R.I.T.A. Piacenza, n. 11204, incaricato dell'incarico di:

Progettazione di un impianto elettrico, installato nei locali sita nel comune di Rottofreno, a 5 Nord PC + 2e Stazione s/va Piacenza.
Il Progetto, di Dimensione Anziana R. C. S.A.S. via S. Antonio 17 Piacenza

DICHIARA

che la presente progettazione dell'impianto è stata realizzata in modo conforme alle regole dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della legge n. 46/1978, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, secondo le particolarità:

- Rispetto del progetto (per gli impianti con l'obbligo di progetto, ai sensi dell'art. 6 legge 46/78)
 - Segue delle normative tecniche applicabili all'impianto
 - Indicare i materiali e materiali sostituiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione, art. 7 legge 46/78
 - Conformità l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità che esso possiede, secondo quanto le velle della scienza e delle disposizioni di legge
- Allegati obbligatori:
- Progetto (solo per impianti con l'obbligo di progetto)
 - Relazione dei materiali utilizzati
 - Schema di impianto realizzato
 - Rilasciamento e dichiarazione di conformità prescritti e previsti per legge
 - Copia di certificazione di avvenimento dei rapporti tecnici - professionali

DICHIARA

ogni responsabilità per danni e pericoli e a non derivare da responsabilità dell'impianto da parte di terzi, in caso di omissione di manutenzione e riparazione.

Data 04/07/2024, il responsabile Tecnico: MILANO MAURIZIO INGEGNERIA E ARCHITETTURA

Avvenuta per il commissario (Responsabile del commissario e del progettista) il 14/07/2024

Data 04/07/2024, Firma autografa: MILANO MAURIZIO INGEGNERIA E ARCHITETTURA

Autografo: MILANO MAURIZIO INGEGNERIA E ARCHITETTURA

Ingenieri Elettrici

COMPAGNIA CIVILE DI INGEGNERIA - INGEG. E. B. B. - IMPIANTI AUTOMATI - SISTEMI TV - SISTEMI - COORDINATA
INFORMAZIONE DI BENE - IMPRESA ADDEBITO NAZIONALE - PROTEZIONE CONTRO LE SCARICHE ATMOSFERICHE
SISTEMI AUTOMATIZZATI - SULLA SCELTA DI PROTEZIONE



BENI IN ROTTOFRENO VIA PASCOLI (GIÀ VIA STAZIONE) 16, FRAZIONE SAN NICOLÒ

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROTTOFRENO via Pascoli (già via Stazione) 16, frazione San Nicolò, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è posta al piano primo di un complesso immobiliare denominato "condominio Arcadia" edificato nei primi anni 2000 composto di 2 piani fuori terra, un piano sottotetto ed uno seminterrato. Annesso all'appartamento vi è un vano cantina, posto al piano interrato e un' area verde, posta al piano terra, a cui si accede da una scala esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-T-S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1615 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: VIA STAZIONE DI SAN NICOLÒ n. SNC, piano: T-1 - 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 18/09/2008 Pubblico ufficiale [redacted] Sede MILANO (MI) Repertorio n. 100632 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10186.1/2008 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 25/09/2008
- Coerenze: l'area verde al piano terra confina in circondario con: sub 9, sub 17, mapp 1377, mapp 32, mapp 1005, mapp 709; l'appartamento al piano primo confina in circondario con: sub 15, sub 3 (vano scala comune), sub 17; al piano secondo confina in circondario con: sub



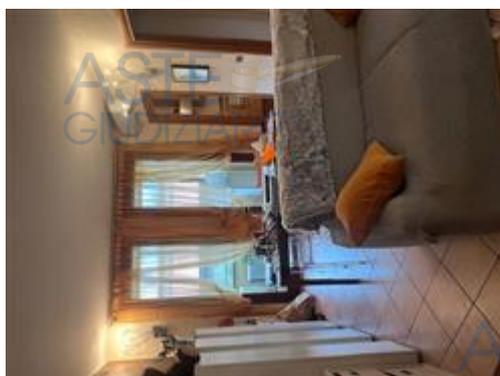
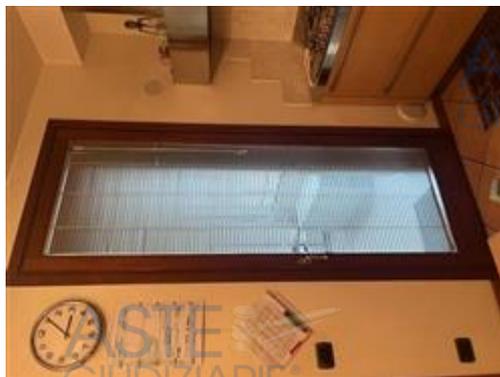
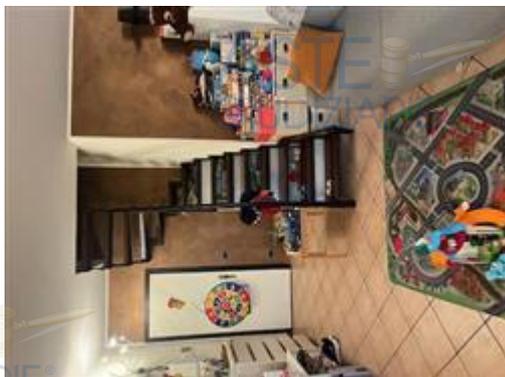
Firmato Da: PAOLA PEDRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G 1 Serial#: 73206ea70d64d48a7c7e29f1b1b73a32



15, sub 17.



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001 ristrutturato nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

ferrovia distante 250m
autostrada distante 5 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

tecnico incaricato: Paola Pedretti

Pagina 9 di 18





qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



al di sopra della media
al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è posta al piano primo di un complesso immobiliare denominato "condominio Arcadia" edificato nei primi anni 2000. L'appartamento si sviluppa su due piani collegati internamente da una scala in ferro e legno, al piano primo si trovano il soggiorno con zona pranzo, la cucina e un bagno con antibagno; il soggiorno affaccia su due terrazzi, uno su ci affaccia anche la cucina, dall'altro si accede, tramite una scala esterna, all'area verde esclusiva posta al piano terra. Al piano secondo (sottotetto) si trovano le due camere da letto e un ulteriore bagno, entrambe le camere hanno un affaccio esterno tramite una terrazza, su una di queste si trova un piccolo ripostiglio utilizzato come lavanderia.

I pavimenti sono in gres porcellanato effetto cotto al primo piano mentre al secondo troviamo del parquet posato a tolda di nave diagonale, i bagni sono piastrellati. L'appartamento è termoautonomo, la caldaia murale da esterno, è situata in apposito alloggiamento nel terrazzo adiacente la cucina; i corpi scaldanti sono radiatori, mentre i serramenti sono in legno e alluminio. Nel complesso l'appartamento è in più che buone condizioni.

Di pertinenza all'appartamento vi è un vano cantina situato al piano seminterrato interrato dell'immobile.

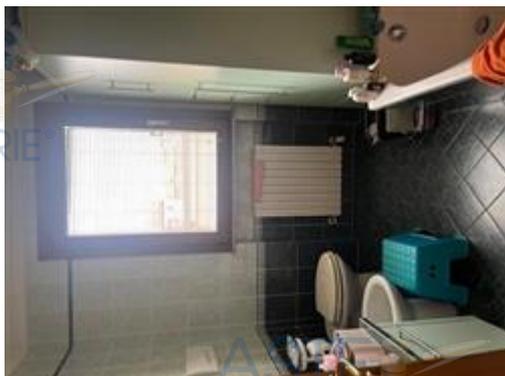
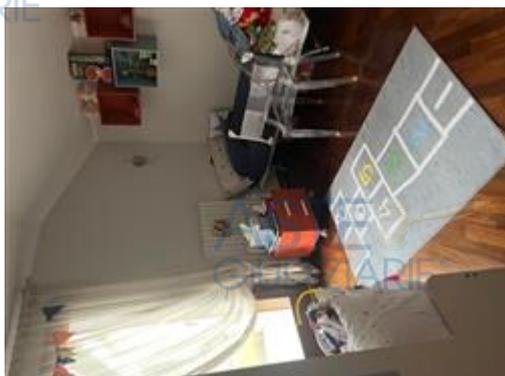
Infine, lo stato manutentivo dell'immobile e dei suoi accessori e degli impianti di cui è dotato è da ritenersi buono, considerando anche l'usura dettata dal tempo e dall'utilizzo.

Delle Componenti Edilizie:

- infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno/alluminio. gli infissi sono dotati di tende veneziane interno vetro e zanzariere al di sopra della media
- infissi interni:* porte realizzati in legno tamburato al di sopra della media
- pavimentazione interna:* realizzata in gres porcellanato al di sopra della media
- pavimentazione interna:* realizzata in parquet incollato al di sopra della media
- scale:* interna con rivestimento in legno al di sopra della media
- protezioni infissi esterni:* antoni realizzate in legno al di sopra della media

Degli Impianti:

- condizionamento:* pompa di calore con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: conforme al di sopra della media
- elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme al di sopra della media
- gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: conforme al di sopra della media
- idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: conforme al di sopra della media



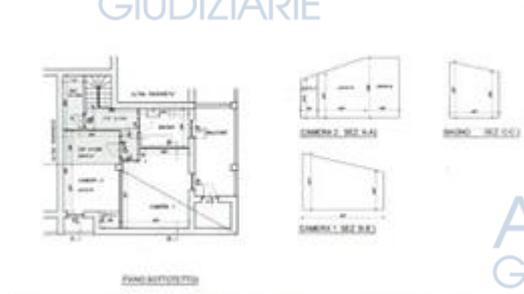
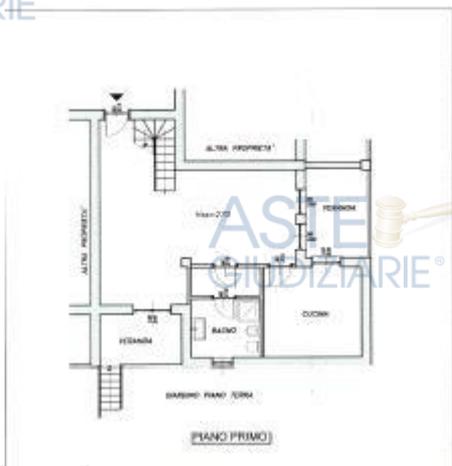
CONSISTENZA:

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	139,00	x	100 %	=	139,00
Totale:	139,00				139,00





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (11/11/2024)

Domanda: Rottofreno- area San nicolo' - abitazioni civili

Valore minimo: 890,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: €/mq

Immobiliare.it (11/11/2024)

Domanda: appartamento San Nicolò

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: €/mq

casa.it (11/11/2024)

Domanda: appartamento San Nicolò

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 2.000,00

Note: €/mq

Osservatorio immobiliare Piacenza FIAIP ottobre 2024 (11/11/2024)

Domanda: Rottofreno - appartamento

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo. Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene, comparando detti valori con quelli della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle entrate. Nella valutazione il sottoscritto ha

tecnico incaricato: Paola Pedretti

Pagina 12 di 18





tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- destinazione d'uso: residenziale;
- occupato dai proprietario esecutato;
- consistenza commerciale: così come precedentemente valutata;
- ubicazione, in comune di Rottofreno loc. san Nicolò;
- grado di finitura, stato di conservazione nel complesso discreto;
- difficile situazione attuale del mercato immobiliare, con molteplice offerta di beni alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.

Il valore di mercato per questo lotto, che già è stato calcolato più basso di quello previsto dalle quotazioni prese in esame a causa della scarsa qualità dell'immobile, verrà opportunamente abbattuto forfettariamente del 25%, al fine di tenere conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **220.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento forfettario	-55.000,00

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 ROTTOFRENO VIA PASCOLI (GIÀ VIA STAZIONE) 16, FRAZIONE SAN NICOLÒ

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a ROTTOFRENO via Pascoli (già via Stazione) 16, frazione San Nicolò, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare denominato "condominio Arcadia" edificato nei primi anni 2000 composto di 2 piani fuori terra, un piano sottotetto ed uno seminterrato; trattasi di autorimessa pertinenziale all'unità abitativa sub. 52.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1615 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: VIA STAZIONE DI SAN NICOLÒ, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 18/09/2008 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede MILANO (MI) Repertorio n. 100632 -

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10186.1/2008 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 25/09/2008

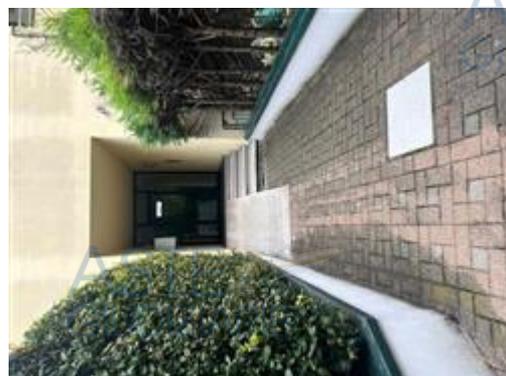
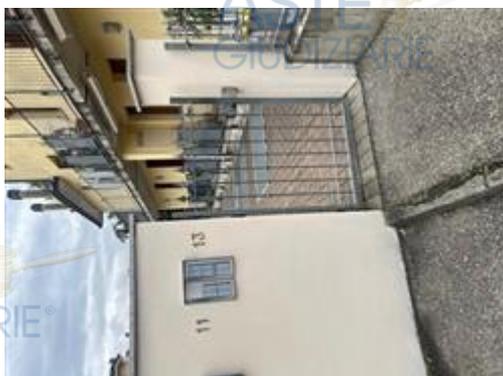
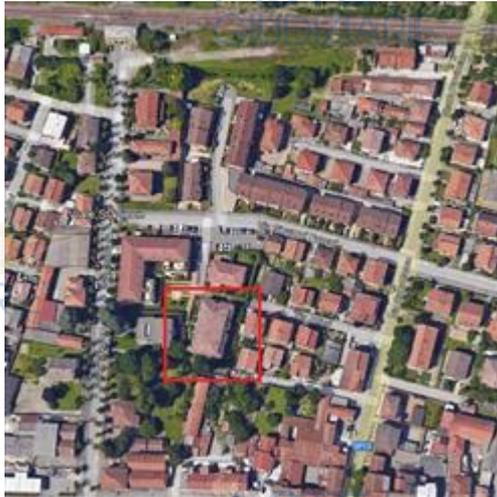
Coerenze: Il box confina in circondario con: sub 38, sub 40, sub 2 (passaggio comune)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

ferrovia distante 250m
autostrada distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare denominato "condominio Arcadia" edificato nei primi anni 2000 composto di 2 piani fuori terra, un piano sottotetto ed uno seminterrato; trattasi di autorimessa pertinenziale all'unità abitativa sub. 52. L'accesso avviene dallo spazio di manovra comune tramite un'apertura a basculante metallica non elettrificata.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento



CONSISTENZA:

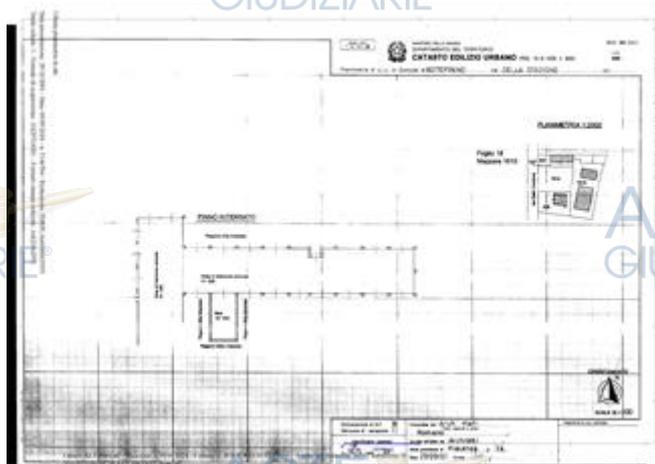


ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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
autorimessa	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (11/11/2024)

Domanda: Rottofreno- area San nicolò - box singoli

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 850,00

Note: €/mq

Immobiliare.it (11/11/2024)

Domanda: box singolo San Nicolò

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: €/mq

casa.it (11/11/2024)

Domanda: bos singolo San Nicolò

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: €/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo. Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei

tecnico incaricato: Paola Pedretti

Pagina 16 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene, comparando detti valori con quelli della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle entrate. Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- destinazione d'uso: autorimessa;
- occupato dal proprietario esecutato;
- consistenza commerciale: così come precedentemente valutata;
- ubicazione, in comune di Rottofreno loc. san Nicolò;
- grado di finitura, stato di conservazione nel complesso discreto;
- difficile situazione attuale del mercato immobiliare, con molteplice offerta di beni alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.

Il valore di mercato per questo lotto, che già è stato calcolato più basso di quello previsto dalle quotazioni prese in esame a causa della scarsa qualità dell'immobile, verrà opportunamente abbattuto forfettariamente del 25%, al fine di tenere conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dell' assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento forfettario	-4.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene, comparando detti valori con quelli della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell' Agenzia delle Entrate.

La valutazione delle unità immobiliari sottoposte ad esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Rottofreno, agenzie: Rottofreno, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate e Fiap

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Paola Pedretti

Pagina 17 di 18



- 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	139,00	0,00	165.000,00	165.000,00
B	box singolo	20,00	0,00	13.500,00	13.500,00
				178.500,00 €	178.500,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 17.850,00
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:	€. 160.650,00

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 360,53
Arrotondamento del valore finale:	€. 289,47
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.000,00

data 04/03/2025

il tecnico incaricato
Paola Pedretti

