



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 47/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa SCIURPA MARIA ROSARIA



CUSTODE:

IS VE GI SRL



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/03/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Stefano Tassi

CF:TSSSFN70C28G535K

con studio in PIACENZA (PC) VIA PISARONI

telefono: 0523490090

email: studio@ingstefanotassi.it

PEC: stefano.tassi@ingpec.eu





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 47/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno in parte residenziale e in parte agricolo a CAORSO Località Padana Inferiore, Via Bussandri Ernesto, della superficie commerciale di **1.533,00** mq per la quota di:

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

L'immobile identificato come Lotto 1 della presente perizia è costituito da un lotto di terreno, in parte edificabile a destinazione residenziale e in parte a destinazione agricola, situato nel Comune di Caorso, in Via Bussandri Ernesto, in località Padana Inferiore, a nord est del centro abitato di Caorso, in prossimità dell'autostrada A21.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 380 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 1, superficie 625, reddito agrario 6,29 €, reddito dominicale 4,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 23/09/1998 in atti dal 23/09/1998 (n.2230.1/1998)
- foglio 22 particella 554 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl.1, superficie 908, reddito agrario 9,14 €, reddito dominicale 7,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da map.le 401 a seguito di frazionamento del 26/03/2007 n. 108952.1/2007, pratica PC0108952 a sua volta derivante dal map.le 291 a seguito di frazionamento del 23 settembre n.2230.1/1998

Coerenze: I terreni di cui sopra confinano in tutto in un sol corpo, salvi altri e più precisi confini con map.li 629, 555, 594, 632, 656 del Catasto Terreni del Comune di Caorso, strada.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.533,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.800,00
Data di conclusione della relazione:	20/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate sono tratte dalla relazione preliminare a firma del Notaio Dott. Brunetti Carlo del 13 giugno 2024 in atti.

Come riportato nella relazione notarile suddetta non risultano trascritte nel ventennio atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, limiti di edificabilità, vincoli per ragioni storico - artistiche, diritti di prelazione, servitù, diritti di uso e/o abitazione, oneri reali e/o obbligazioni propter rem. A tal riguardo si precisa che, come risulta da atto di acquisto a rogito notaio Manfredo Ferrerio del 21/06/2000 repertorio n.63756 raccolta 7878 e anche dal contratto di mutuo fondiario a rogito notaio Alessandro D'Episcopo del 10/10/2019 repertorio n.2195/1941, l'appezzamento di terreno risulta compreso, unitamente a maggior consistenza, in un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per la cui attuazione è stata stipulata apposita **convenzione** edilizia con il Comune di Caorso giusta atto a rogito notaio Giuseppe Rocca in data 7 aprile 1998 rep.n. 33762/10798 registrato a Fiorenzuola d'Arda il 16 aprile 1998 n.160 trascritto a Piacenza il 5 maggio 1998 art. 3054. Nell'atto Ferrerio si precisa: "La parte venditrice si impegna a provvedere, a sue cure e spese, senza che la parte acquirente abbia a corrispondere alcunchè, a tutte le opere di urbanizzazione primaria e a tutti gli adempimenti, oneri ed obblighi previsti nel succitato Piano Particolareggiato di iniziativa privata e assunti con la convenzione sopra citata. Si precisa e si conviene che i lotti di terreno facenti parte della lottizzazione "La Palazzina" e le costruzioni sugli stessi erigende hanno diritto di passaggio e transito con ogni mezzo, a titolo di servitù, su tutte le strade della lottizzazione. Qualora la parte acquirente o suoi aventi causa, durante l'esecuzione dei lavori di costruzione sul lotto compravenduto, arrecasse danni alle opere di urbanizzazione già realizzate dalla società venditrice, avrà l'obbligo di effettuarne il regolare ripristino a sue cure e spese."

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 10/10/2019 a firma di notaio Alessandro d'Episcopo ai nn. 2195/1941 di repertorio, registrata il 22/10/2019 a Piacenza ai nn. 9692 serie IT, iscritta il 22/10/2019 a Piacenza ai nn. 13480/1925, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico- concessione a garanzia di mutuo fondiario

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 10/05/2024 a Piacenza ai nn. 6609/5202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento del 12



aprile 2024 del Tribunale di Piacenza

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:

Trattasi di terreni non edificati che non risultano essere parte di condominio.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le informazioni riportate sono tratte dalla relazione preliminare a firma del Notaio Dott. Brunetti Carlo del 13 giugno 2024 in atti.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/06/2000 a firma di notaio Manfredo Ferrerio ai nn. 63756-7878 di repertorio, trascritto il 11/07/2000 a Piacenza ai nn. 7583/5535

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/06/2000 a firma di notaio Manfredo Ferrerio ai nn. 63756-7878 di repertorio, trascritto il 11/07/2000 a Piacenza ai nn. 7583/5535

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di terreni non edificati. In allegato Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caorso del 26/02/2025 prot.2219

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di terreni non edificati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Caorso in data 26/02/2023 Protocollo n.2219 del 26/02/2025 i identificati al Catasto Terreni del Comune di Caorso al Fg.22 mappali 380 e 554 sono classificati come segue:



Piano strutturale Comunale (PSC) vigente:

- Foglio 22 mappale 380= Aree disciplinate dal POC e dal RUE (art. 10 PSC)
- Foglio 22 mappale 554 = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (art.84 PSC)

Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente:

- Foglio 22 mappale 380= AC3 - Aree edificate in tutto o in parte, per funzioni prevalentemente residenziali, frutto di piani urbanistici attuativi attuati o in corso di completamento (art. 50 RUE)
- Foglio 22 mappale 554 = APA - Aree ad alta vocazione Produttiva Agricola (art.63 RUE)



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Trattasi di terreni non edificati.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Trattasi di terreni non edificati.

I terreni sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Caorso al Fg.22 mappali 380 e 554.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Trattasi di terreni non edificati. Si veda quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caorso prot.2219 del 26/02/2025.

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

BENI IN CAORSO LOCALITÀ PADANA INFERIORE, VIA BUSSANDRI ERNESTO

TERRENO IN PARTE RESIDENZIALE E IN PARTE AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno in parte residenziale e in parte agricolo a CAORSO Località Padana Inferiore, Via Bussandri Ernesto, della superficie commerciale di **1.533,00** mq per la quota di:

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

L'immobile identificato come Lotto 1 della presente perizia è costituito da un lotto di terreno, in parte edificabile a destinazione residenziale e in parte a destinazione agricola, situato nel Comune di Caorso, in Via Bussandri Ernesto, in località Padana Inferiore, a nord est del centro abitato di Caorso, in prossimità dell'autostrada A21.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 380 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 1, superficie 625, reddito agrario 6,29 €, reddito dominicale 4,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 23/09/1998 in atti dal 23/09/1998 (n.2230.1/1998)
- foglio 22 particella 554 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl.1, superficie 908, reddito



agrario 9,14 €, reddito dominicale 7,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da map.le 401 a seguito di frazionamento del 26/03/2007 n. 108952.1/2007, pratica PC0108952 a sua volta derivante dal map.le 291 a seguito di frazionamento del 23 settembre n.2230.1/1998

Coerenze: I terreni di cui sopra confinano in tutto in un sol corpo, salvi altri e più precisi confini con map.li 629, 555, 594, 632, 656 del Catasto Terreni del Comune di Caorso, strada.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, nella zona nord est del centro abitato di Caorso, in prossimità dell'autostrada A21. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto di terreno oggetto di perizia ha forma rettangolare con superficie complessiva pari a circa 1530 mq e confina a sud con Via Bussandri, a ovest con map.le 594, a nord con map.le 555 a est con i mappali 656, 632 e 629. Il lotto è collocato al limitare di una zona residenziale a bassa densità sita nella zona nord est dell'abitato di Caorso in posizione piuttosto periferica in prossimità della autostrada A21. A sud e a est sono presenti zone a destinazione produttiva e commerciale (grande distribuzione).

Il lotto risulta recintato su tre i lati con rete metallica e libero da costruzioni. La rete metallica di recinzione lato strada risulta in parte danneggiata. Al momento del sopralluogo risulta a verde incolto.

Non sono state eseguite analisi e indagini sui terreni.

Il lotto è identificato al Catasto Terreni del Comune di Caorso, come segue:

- Fg.22 map.le 380, seminativo cl.1, superficie catastale 625 mq, reddito dominicale Euro 4,83- reddito agrario Eurp 6,29

- Fg.22 map.le 554, seminativo cl.1, superficie 908 mq, reddito dominicale Euro 7,02 - reddito agrario Euro 9,14

La destinazione urbanistica dei terreni è quella riportata dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Caorso in data 26/02/2025 prot.2219 e allegato alla presente perizia. I terreni sono classificati dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, come segue.

- Foglio 22 mappale 380 = AC3 - Aree edificate in tutto o in parte, per funzioni prevalentemente residenziali, frutto di piani urbanistici attuativi attuati o in corso di completamento (art. 50 RUE)

- Foglio 22 mappale 554 = APA - Aree ad alta vocazione Produttiva Agricola (art.63 RUE)

Il lotto è caratterizzato da una fascia di inedificabilità corrispondente alla fascia di rispetto autostradale.

Come riportato nella relazione notarile del Notaio Dott. Brunetti Carlo del 13 giugno 2024 il lotto di terreno risulta compreso, unitamente a maggior consistenza, in un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "La Palazzina" per la cui attuazione è stata stipulata apposita convenzione edilizia con il Comune di Caorso giusta atto a rogito notaio Giuseppe Rocca in data 7 aprile 1998 rep.n. 33762/10798 registrato a Fiorenzuola d'Arda il 16 aprile 1998 n.160 trascritto a Piacenza il 5 maggio 1998 art. 3054.

Secondo quanto indicato nel PUA il lotto è dotato di una superficie fondiaria pari a 540mq ed un'edificabilità pari a massimo 900mc.

CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno edificabile mappale 380	625,00	x	100 %	=	625,00
terreno agricolo mappale 554	908,00	x	100 %	=	908,00
Totale:	1.533,00				1.533,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato del terreno si è ritenuto opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo, mettendo a confronto diverse fotni al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie. In particolare si è fatto riferimento a:

- i valori di vendita o di stima di lotti simili a quelli in oggetto;
- i valori delle aree fabbricabili secondo i dati ufficiali definiti dagli Enti locali ai fini IMU;
- i valori dei terreni agricoli secondo i dati ufficiali degli osservatori immobiliari.

Per i valori della porzione di area edificabile si è fatto riferimento alla Deliberazione di Giunta Comunale n.24 del 22/02/2023 "Imposta Municipale Unica (IMU)- Determinazione dei valori delle aree fabbricabili", che per le aree classificate AC3 - Aree edificate in tutto o in parte, per funzioni prevalentemente residenziali, frutto di piani urbanistici attuativi attuati o in corso di completamento (art.50) fornisce i seguenti valori:

- Caorso 61,34 €/mq;
- Fossadello 49,07 €/mq;
- Muradolo 49,07 €/mq;
- Zerbio/Roncarolo 36,80 €/mq;

Per la determinazione del valore della porzione di terreno non edificabile si è fatto riferimento ai valori agricoli medi forniti dall'OMI per la Provincia di Piacenza anno 2023 - Regione agraria n.6 Basso Arda (comprendente il comune di Caorso): Seminativo di Pianura: valore agricolo medio 37.800 €/Ha corrispondente a 3,78 €/mq.

In base all'ubicazione e alle caratteristiche del lotto, si è ritenuto opportuno utilizzare i seguenti valori per unità di superficie:

- Porzione di area edificabile (mappale 380) - valore unitario 61,34 €/mq
- Porzione di area non edificabile (mappale 554) - valore unitario 3,78 €/mq.

Sulla base dei suddetti valori unitari il valore del terreno è così quantificabile :

- Porzione di area edificabile (mappale 380) - 61,34 €/mq x 625 mq = 38.337,50 €
- Porzione di area non edificabile (mappale 554) - 3,78 €/mq x 908 mq = 3.432,24 €

Totale valore area = 38.337,50 € + 3.432,24 € = 41.769,74 €

Il Valore di mercato del terreno identificato come Lotto 1 è quindi quantificabile per arrotondamento in € 42.000 (Euro quarantaduemila).



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **42.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 42.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 42.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo aver esaminato l'atto di pignoramento e la relativa documentazione, sono state assunte preliminarmente le informazioni necessarie alla stima dei beni in oggetto, in particolare:

- in data 14/01/2025 e 03/02/2025 venivano raccolte le visure catastali, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza (visure on-line tramite il sito SISTER);

- in data 03/02/2025 venivano raccolte informazioni relativamente alla presenza di contratti di locazione, comodato d'uso, leasing e/o altro registrati per l'immobile oggetto di stima, presentando richiesta di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate (prot. 7783. del 04/02/2025) con risposta del 06/02/2025 (protocollo 0008645.06-02-2025-U);

- in data 12 febbraio 2025 veniva presentata richiesta di CDU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caorso con risposta del 26/02/2025 prot.2219

Dopo aver avvisato il custode e preso accordi con la proprietà, il giorno 18 marzo alle ore 10:00 si procedeva al sopralluogo.

Come già indicato nei paragrafi precedenti, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è ritenuto opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:

- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima come età, posizione e ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;

- i valori delle aree fabbricabili secondo i dati ufficiali definiti dagli Enti locali ai fini IMU;

- i valori dei terreni agricoli secondo i dati ufficiali degli osservatori immobiliari.

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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



terreno in parte				
A residenziale	1.533,00	0,00	42.000,00	42.000,00
e in parte agricolo				
			42.000,00 €	42.000,00 €



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: **€. 42.000,00**

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: **€. 4.200,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.800,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 47/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MONTICELLI D'ONGINA VIA ENRICO FERMI 6, della superficie commerciale di **188,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile identificato come Lotto 2 della presente perizia è costituito da un fabbricato residenziale unifamiliare indipendente da cielo a terra, sito in Via Fermi n.6 nel Comune di Monticelli d'Ongina (PC).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 283 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 813,42 Euro, indirizzo catastale: Via Fermi, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'immobile confina in un sol corpo, alvo altri e più precisi confini, con Via Fermi e mappali 290, 319, 276 e 280
- foglio 9 particella 283 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 550

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	188,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 153.810,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.429,00
Data di conclusione della relazione:	20/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Alla data del sopralluogo 18 marzo 2024 l'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Le informazioni riportate sono tratte dalla relazione preliminare a firma del Notaio Dott. Brunetti Carlo del 13 giugno 2024 in atti.

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 10/10/2019 a firma di notaio Alessandro d'Episcopo ai nn. 2195/1941 di repertorio, iscritta il 22/10/2019 a Piacenza ai nn. 13480/1925, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico- concessione a garanzia di mutuo fondiario

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 10/05/2024 a Piacenza ai nn. 6609/5202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento del 12 aprile 2024 del Tribunale di Piacenza

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:

Trattasi di edificio residenziale unifamiliare che non risulta essere parte di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le informazioni riportate sono tratte dalla relazione preliminare a firma del Notaio Dott. Brunetti Carlo del 13 giugno 2024 in atti.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di successione legittima in morte di [REDACTED]



- Presentazione pratica edilizia in sanatoria e accertamento difformità tollerate in sede di agibilità.: €1.500,00
- Rimozione manufatti abusivi su area esterna, pratiche per la rimozione e smaltimento amianto.: €4.500,00

Sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato.

Difformità non regolarizzabili da rimuovere

Innanzitutto sul lotto sono presenti dei manufatti che andranno rimossi in quanto abusivi e non sanabili. Si segnala la presenza di amianto sulle lastre di copertura quindi, la rimozione comporta le procedure di smaltimento amianto, secondo le normative vigenti.

Difformità regolarizzabili.

Dall'analisi degli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo Licenza Edilizia n.928 rilasciata il 01/06/1964 sono emerse delle rilevanti difformità sia rispetto allo stato di fatto dell'immobile sia rispetto alle planimetrie depositate in catasto prot.203 del 23/10/1968. Risulta infatti difforme la sagoma planivolumetrica dell'edificio, e la posizione dell'accesso al garage, e l'elevazione dal piano di campagna.

Risulta però da segnalare che allegata alla pratica edilizia è presente una comunicazione a firma dell'impresa esecutrice [REDACTED] datata 12/10/1964 in cui vengono comunicate alcune varianti al progetto, di seguito elencate, corrispondenti alle difformità rilevate rispetto agli elaborati grafici: "- il tetto sarà a due falde invece di tre; - la rientranza prevista nell'angolo nord-est del fabbricato stesso verrà eliminata e l'angolo normale sarà diritto; - la larghezza del fabbricato sarà di m.10,50 invece di 11, perché verrà rientrato di 50cm sul lato est; - l'accesso al garage al piano terreno sarà verso il fronte e non sul lato est come era previsto; inoltre la elevazione si spiccherà dal piano di campagna".

In considerazione del fatto che:

- agli atti è presente la suddetta comunicazione di variante a firma dell'impresa esecutrice in data 12/10/1964;
- i lavori sono iniziati in data 19/10/1964 e ultimati in data 15/12/1965;
- in data 28 dicembre 1965 è stato rilasciato certificato di abitabilità del fabbricato ai nn.928/578, a seguito di ispezione tecnico- sanitaria del 21 dicembre 1965;
- che tali variazioni sono correttamente rappresentate nelle planimetrie catastali depositate in data 23/10/1968 prot.203 (catasto di primo impianto);

si ritiene che tali modifiche risalgano al momento di costruzione del fabbricato e che costituiscano quindi difformità tollerate in sede di agibilità di cui all'art.19bis della L.R. 23/2004 comma 1 ter. Tali difformità non costituiscono "abuso edilizio" ma vanno accertate in sede di presentazione di nuovo titolo abilitativo sull'immobile.

Oltre a queste difformità sono state rilevate anche alcune difformità rispetto al catasto di primo impianto: trattasi di lievi difformità interne quali l'allargamento del vano di passaggio tra disimpegno e soggiorno, la chiusura della porta di collegamento tra cucina e soggiorno, la realizzazione di un locale ripostiglio/armadiatura a muro sopra la scala interna con accesso dalla camera da letto, la realizzazione di una parete di partizione interna al piano terra (piano cantine). Tali difformità possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, in cui accertare anche le difformità tollerate in sede di agibilità di cui al paragrafo precedente.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:





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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetrie catastali: €500,00

L'immobile è identificato al catasto fabbricati al Fg.9, map.le 283 come unica unità immobiliare con planimetria catastale agli atti depositata con prot. n.203 del 23-10-1968. Sono state rilevate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale depositata: trattasi di lievi difformità interne quali l'allargamento del vano di passaggio tra disimpegno e soggiorno, la chiusura della porta di collegamento tra cucina e soggiorno, la realizzazione di un locale ripostiglio/armadiatura a muro sopra la scala interna con accesso dalla camera da letto, la realizzazione di una parete di partizione interna al piano terra (piano cantine).



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTICELLI D'ONGINA VIA ENRICO FERMI 6

VILLA SINGOLA
DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MONTICELLI D'ONGINA VIA ENRICO FERMI 6, della superficie commerciale di **188,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile identificato come Lotto 2 della presente perizia è costituito da un fabbricato residenziale unifamiliare indipendente da cielo a terra, sito in Via Fermi n.6 nel Comune di Monticelli d'Ongina (PC).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 283 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 813,42 Euro, indirizzo catastale: Via Fermi, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'immobile confina in un sol corpo, alvo altri e più precisi confini, con Via Fermi e mappali 290, 319, 276 e 280

- foglio 9 particella 283 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 550

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale . Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area su cui insiste la villetta di cui al Lotto 2 ha una superficie catastale complessiva di 550 mq e confina a ovest con Via Fermi e sui lati nord, est e sud con altre proprietà di cui ai mappali



290,319,276,280.

L'edificio è libero su tutti i lati e disposto su due livelli fuori terra, di cui il piano terra è adibito a locali non abitabili ed è composto da un locale autorimessa, cantine, lavanderia, un locale disbrigo e un locale caldaia; il piano primo fuori terra è adibito ad abitazione ed è composto da cucina, soggiorno, ripostiglio, due camere da letto e un bagno e disimpegno, oltre a due balconi, di cui uno di ingresso dotato di scala d'accesso esterna che permette l'ingresso direttamente dal giardino. I due livelli sono collegati anche con una scala interna.

L'immobile è circondato dall'area esterna di pertinenza esclusiva adibita a cortile e giardino. Sul giardino, lungo il confine lato est, insisitano alcuni manufatti adibiti a depositi che risultano abisivi e andranno rimossi, di cui si segnala la presenza di amianto sulle coperture.

L'area è recintata su tutti i lati. Gli accessi pedonale e carrabile sono entrambi ubicati su Via Fermi.

Il fabbricato, la cui costruzione risale alla metà degli anni sessanta del secolo scorso (Rilascio di certificato di agibilità n.928/578 in data 28/12/1965) è realizzato con struttura in muratura portante intonacata e tinteggiata e copertura a doppia falda.

L'edificio presenta nel complesso finiture di tipo economico e ormai molto datate, risalenti per lo più all'epoca di costruzione dell'immobile, che risultano in pessimo stato conservativo.

Le facciate esterne intonacate e tinteggiate presentano fenomeni di distacco e sono in pessimo stato conservativo. I serramenti esterni sono in legno dotati di doppi infissi esterni in alluminio anodizzato e tapparelle, il tutto in pessimo stato conservativo. La scala di ingresso esterna è realizzata con gradini in legno e parapetto in ferro ed è in pessimo stato conservativo.

L'abitazione è dotata di pavimentazioni diverse nei vari locali, in parte in marmo, in parte in piastrelle di graniglia, in parte in ceramica. Il bagno è finestrato ed è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca, e di pavimentazione e rivestimenti ceramici. Il locale cucina è dotato di pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno, in parte con specchiature in vetro e risultano in mediocre stato di conservazione. La porta del locale ripostiglio è di tipo a soffietto in plastica. I serramenti esterni sono in legno e risultano in pessimo stato conservativo.

La scala interna ha gradini in cemento. Al piano terra i locali disbrigo e lavanderia sono dotati di pavimentazione in ceramica; i locali cantina e centrale termica, hanno pavimentazione in cemento.

L'impianto di riscaldamento attualmente è realizzato con una stufa a pellet; in precedenza era presente una caldaia a gasolio posizionata al piano terra ora dismessa con emissione a radiatori. Nel giardino è visibile una botola probabilmente a servizio del serbatoio di gasolio di alimentazione della vecchia caldaia. E' presente uno split nel locale soggiorno con unità esterna in facciata. Non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto.

L'impianto elettrico al piano primo è realizzato sottotraccia.

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	107,00	x	100 %	=	107,00
PIANO PRIMO BALCONE E SCALA ESTERNA	9,00	x	20 %	=	1,80
PIANO TERRA AUTORIMESSA	30,00	x	50 %	=	15,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA, LAVANDERIA, CANTINE E LOCALE CALDAIA	71,00	x	30 %	=	21,30
AREA ESTERNA	435,00	x	10 %	=	43,50
Totale:	652,00				188,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo.

Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:

- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima per età, posizione, ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dagli osservatori immobiliari.

In particolare la banca dati per le quotazioni immobiliari per il primo semestre 2024 redatta dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) indica i seguenti valori commerciali per il comune di Monticelli D'Ongina zona B1 (centro storico - tutto il paese):

- Ville e Villini: normale min. 850 €/mq - 1.200 €/mq

Considerando l'ubicazione, il contesto immobiliare e lo stato di fatto del fabbricato, si ritiene opportuno utilizzare i seguenti valori per unità di superficie per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $188,60 \times 850,00 = 160.310,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 160.310,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 160.310,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo aver esaminato l'atto di pignoramento e la relativa documentazione, sono state assunte preliminarmente le informazioni necessarie alla stima dei beni in oggetto, in particolare:

- in data 14/01/2025 e 03/02/2025 venivano raccolte le visure catastali, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza (visure on-line tramite il sito SISTER);
- in data 03/02/2025 venivano raccolte informazioni relativamente alla presenza di contratti di locazione, comodato d'uso, leasing e/o altro registrati per l'immobile oggetto di stima, presentando richiesta di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate (prot. 7783 del 04/02/2025) con risposta del 06/02/2025 (protocollo 0008645.06-02-2025-U);
- in data 13 febbraio 2025 veniva presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monticelli, con presa visione delle pratiche in data 21/02/2025.

Dopo aver avvisato il custode e preso accordi con la proprietà, il giorno 18 marzo alle ore 10:00 si



procedeva al sopralluogo.

Come già indicato nei paragrafi precedenti, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è ritenuto opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:

- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima come età, posizione e ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



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	villa singola	188,60	0,00	160.310,00	160.310,00
				160.310,00 €	160.310,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 6.500,00

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

€. 153.810,00

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:

€. 15.381,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 138.429,00





il tecnico incaricato
Stefano Tassi

