



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

48/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

MICHELA DODICI



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Tiberti Stefano Aldo



CUSTODE:

IS.VE.GI. S.R.L.



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2023



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Francesco Marchini

CF:MRCFNC84M27G535G

con studio in GOSSOLENGO (PC) VIA SUBACCHI 26 - LOC. SETTIMA

telefono: 0523557212

email: marchini_francesco@virgilio.it

PEC: francesco.marchini@geopec.it



tecnico incaricato: Francesco Marchini

Pagina 1 di 15



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2023

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

A **appartamento** a PONTE DELL'OLIO Via Ponte Maleo 7, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto del presente lotto è un appartamento posto al piano primo (ed ultimo) di una palazzina di due piani fuori terra (ed uno interrato) realizzata verso la fine degli anni 60 (tra il 1967 ed il 1968), sita a Ponte dell'Olio in via Ponte Maleo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I-S1, ha un'altezza interna di 3,00 mt (appartamento) - 2,32 mt (cantina). Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1118 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via Genova 7 Ponte dell'Olio, piano: I-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: - appartamento (sub. 3 vano scala, sub. 13 appartamento) - cantina (sub. 3 vano scala, sub. 13 cantina appartamento, sub. 11 cantina negozio)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.200,00
Data della valutazione:	16/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

Come si evince dal Certificato contestuale di residenza e di famiglia rilasciato dal Comune di Ponte dell'Olio, l'immobile oggetto del presente lotto è occupato dal [REDACTED], con comodato di uso gratuito di cui si allega copia.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 12/05/2023 a Piacenza ai nn. 1137, trascritta il 25/05/2023 a Piacenza ai nn. 7444/5682, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente relazione peritale

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/10/2020), con atto stipulato il 13/10/2020 a firma di Notaio Palombo Emanuele ai nn. 545 di repertorio. Il titolo è riferito solamente a beni oggetto del presente elaborato peritale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 13/10/2020).

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto del presente elaborato peritale

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 03/07/2017).

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto del presente elaborato peritale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **136/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovo fabbricato.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto del presente elaborato peritale.

La pratica non è presente nell'archivio comunale in quanto mancante

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U.E. vigente l'immobile ricade in zona residenziali sature - B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: 6.3 delle NTA del RUE. Il titolo è riferito solamente al beni oggetto del presente elaborato peritale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per il bene oggetto del presente lotto (appartamento al piano primo) non è possibile rilevare la conformità edilizia in quanto la pratica con la quale è stato edificato l'intero fabbricato (L.E. 136/1967) non è presente copia cartacea negli archivi del Comune di Ponte dell'Olio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a bene oggetto del presente lotto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PONTE DELL'OLIO VIA PONTE MALEO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PONTE DELL'OLIO Via Ponte Maleo 7, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto del presente lotto è un appartamento posto al piano primo (ed ultimo) di una palazzina di due piani fuori terra (ed uno interrato) realizzata verso la fine degli anni 60 (tra il 1967 ed il 1968), sita a Ponte dell'Olio in via Ponte Maleo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 3,00 mt (appartamento) - 2,32 mt (cantina). Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1118 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4



vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via Genova 7 Ponte dell'Olio, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: - appartamento (sub. 3 vano scala, sub. 13 appartamento) - cantina (sub. 3 vano scala, sub. 13 cantina appartamento, sub. 11 cantina negozio)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 10 mt

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto del presente lotto è un appartamento posto al piano primo (ed ultimo) di una palazzina di due piani fuori terra (ed uno interrato) realizzata verso la fine degli anni 70 (tra il 1967 ed il 1968), sita a Ponte dell'Olio in via Ponte Maleo, la quale si trova in un discreto stato di manutenzione.

Avente accesso da un vano scala comune posto su un fronte laterale del fabbricato (al quale si accede anche ad un altro appartamento), è costituito da un corridoio che disimpegna la cucina, il bagno (vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno) e le due camere da letto, di cui una con accesso sul balcone (da cui si accede anche dalla cucina) posto sul retro del fabbricato. L'immobile è riscaldato mediante caldaia autonoma e termosifoni.

Le finiture dell'appartamento risalgono all'epoca della costruzione, e si trova in discreto stato di manutenzione. Gli impianti in dotazione si presume non siano conformi alle normative vigenti.

La cantina, posta al piano interrato, è sprovvista di luce e presenta pavimentazione ammalorata e macchie di umidità di risalita, e pertanto necessita di manutenzione. Si fa presente che questa è collegata da una porta alla cantina del negozio (sub. 11) per consentirne l'accesso.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele



Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno e vetro singolo

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica





pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica

Degli Impianti:

elettrico: autonomo conformità: non conforme

gas: autonomo conformità: non rilevabile

idrico: autonomo conformità: non rilevabile

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni conformità: non conforme

al di sotto della media



al di sotto della media



al di sotto della media



al di sotto della media



al di sotto della media



al di sotto della media



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	90,00				90,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare FIAIP

Descrizione: appartamento con cantina

Indirizzo: Via Ponte Maleo n. 7 - Ponte dell'Olio (Pc)

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto del luogo, del contesto, della posizione, dello stato di conservazione e manutenzione del bene, delle finiture e dell'impiantistica in dotazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

54.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Abbattimento forfettario del 20% per maggiori oneri	-10.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.200,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.200,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione tiene conto del luogo, del contesto, della posizione, dello stato di conservazione e manutenzione del bene, delle finiture e dell'impiantistica in dotazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Ponte dell'Olio, ed inoltre: Osservatorio Immobiliare FIAIP

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	90,00	0,00	43.200,00	43.200,00
				43.200,00 €	43.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

E' pignorata la piena quota di proprietà del bene.

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: **€. 43.200,00****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 forfettario di eventuali

€. 0,00



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

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

€ 43.200,00





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a PONTE DELL'OLIO Via Ponte Maleo 11, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto del presente lotto è un negozio posto al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra (ed uno interrato) realizzata verso la fine degli anni 60 (tra il 1967 ed il 1968), sita a Ponte dell'Olio in via Ponte Maleo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1118 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 87 mq, rendita 1.563,62 Euro, indirizzo catastale: Via Genova n. 11 Ponte dell'Olio, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: negozio ; area comune sub. 2 e altra unità sub. 10 cantina: cantina sub. 12 , sub. 13 e sub. 10

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.350,00
Data della valutazione:	16/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo ad uso commerciale di 6 anni, stipulato il 06/12/2022, con scadenza il 06/12/2028 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Si allega il contratto di locazione messo a disposizione dal debitore. Si fa presente che non è allegata allo stesso la registrazione, richiesta dal sottoscritto alla debitrice, la quale non è stata recapitata allo scrivente.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 12/05/2023 a Piacenza ai nn. 1137, trascritta il 25/05/2023 a Piacenza ai nn. 7444/5682, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente relazione peritale

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/10/2020), con atto stipulato il 13/10/2020 a firma di Notaio Palombo Emanuele ai nn. 545 di repertorio. Il titolo è riferito solamente a beni oggetto del presente elaborato peritale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 13/10/2020).

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto del presente elaborato peritale

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 03/07/2017).

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto del presente elaborato peritale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **136/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovo fabbricato.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto del presente elaborato peritale.

La pratica non è presente nell'archivio comunale in quanto mancante

Concessione edilizia N. **964/2** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione scala esterna, presentata il 03/12/1976 con il n. 964/2 di protocollo, rilasciata il 18/02/1977 con il n. 964/2 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto del presente lotto.

Variante rilasciata il 9/12/1977 per diverso progetto scala esterna.

Concessione edilizia N. **709/1982** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne per collegamento negozi ed altre opere interne, rilasciata il 29/12/1982 con il n. 709 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene del presente lotto ed altro immobile confinante non oggetto del presente elaborato peritale.

Variante con Concessione Edilizia n. 848/1983 rilasciata il 28/06/1983

Concessione edilizia in sanatoria N. **2635/1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione di negozio in trattoria, presentata il 15/01/1997, rilasciata il 17/02/1997 con il n. 2635 di protocollo, agibilità del 21/03/1997 con il n. 2248 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene del presente lotto ed altro immobile confinante non oggetto del presente elaborato peritale

Denuncia di inizio Attività Edilizia N. **89/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne e trasformazione da trattoria a negozio, presentata il 03/01/2009 con il n. 2284 di protocollo, agibilità del 16/04/2009 con il n. 384/2009 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene del presente lotto ed altro immobile confinante non oggetto del presente elaborato peritale

CILA N. **3302/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di opere interne e chiusura apertura con il locale confinante, presentata il 24/08/2017 con il n. 3302/2017 di protocollo, agibilità del 27/09/2017 con il n. 6791 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto del presente lotto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U.E. vigente l'immobile ricade in zona residenziali sature - B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: 6.3 delle NTA del RUE. Il titolo è riferito solamente al beni oggetto del presente elaborato peritale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: trasformazione di finestra sul retro in portafinestra



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

Costi di regolarizzazione:

- pratica in sanatoria: €1.200,00
- sanzione e diritti pratica in sanatoria: €1.100,00

Questa situazione è riferita solamente a bene oggetto del presente lotto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: opere interne

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

Costi di regolarizzazione:

- spese catastali per presentazione pratica DOCFA: €50,00
- pratica docfa per aggiornamento della scheda catastale: €300,00

Questa situazione è riferita solamente a bene oggetto del presente lotto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PONTE DELL'OLIO VIA PONTE MALEO 11

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PONTE DELL'OLIO Via Ponte Maleo 11, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto del presente lotto è un negozio posto al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra (ed uno interrato) realizzata verso la fine degli anni 60 (tra il 1967 ed il 1968), sita a Ponte dell'Olio in via Ponte Maleo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1118 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 87 mq, rendita 1.563,62 Euro, indirizzo catastale: Via Genova n. 11 Ponte dell'Olio, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: negozio : area comune sub. 2 e altra unità sub. 10 cantina: cantina sub. 12 , sub. 13 e sub. 10

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di



urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 10 mt

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto del presente lotto è un negozio posto al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra (ed uno interrato) realizzata verso la fine degli anni 60 (tra il 1967 ed il 1968), sita a Ponte dell'Olio in via Ponte Maleo.

Il negozio, attualmente adibito a bar, presenta un doppio accesso, uno principale sul fronte e uno sul retro, ed è costituito da un unico locale con un vano che disimpegna il wc per disabili e uno per gli addetti ai lavori.

Le finiture principali risalgono all'epoca della costruzione dell'intero immobile, mentre il wc per disabili è recente.

L'immobile è riscaldato con un impianto a soffitto, mentre l'acqua calda è generata da un bollitore nel wc. L'impiantistica in dotazione non risulta essere conforme.

La cantina del negozio è posta al piano interrato, ed ha accesso tramite passaggio dalla cantina di pertinenza del piano primo (subalterno 12) oggetto del primo lotto.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni

al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sotto della media

rivestimento interno: posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica

al di sotto della media

infissi esterni: realizzati in ferro e vetro singolo

al di sotto della media

infissi interni: realizzati in legno e vetro singolo

al di sotto della media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

al di sotto della media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

al di sotto della media

Degli Impianti:

elettrico: autonomo conformità: non conforme

al di sotto della media

idrico: autonomo conformità: non rilevabile

al di sotto della media

termico: con alimentazione in elettrico i diffusori sono in bocchette a soffitto conformità: non conforme. bollitore acqua calda

al di sotto della media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	102,00	x	100 %	=	102,00
Totale:	102,00				102,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio immobiliare FIAIP

Descrizione: negozio

Indirizzo: Via Ponte Maleo, 11 - Ponte dell'Olio

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 588,24 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto del luogo, del contesto, della posizione, dello stato di conservazione e manutenzione del bene, delle finiture e dell'impiantistica in dotazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario del 20% per maggiori oneri	-12.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione tiene conto del luogo, del contesto, della posizione, dello stato di conservazione e manutenzione del bene, delle finiture e dell'impiantistica in dotazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza,

conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Ponte dell'Olio, ed inoltre: Osservatorio Immobiliare FIAIP

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	negozio	102,00	0,00	48.000,00	48.000,00
				48.000,00 €	48.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

E' pignorata l'intera quota di proprietà del bene oggetto del presente lotto.

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

€. 2.650,00

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

€. 45.350,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

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

€. 45.350,00

data 16/10/2023

il tecnico incaricato
Francesco Marchini