



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

49/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:
LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Maria Rosaria Scurpa



CUSTODE:

Avv. Mattia Marzani



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/02/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Arch. Monica Mazzari

CF:MZZMNC69R66C816I

con studio in RIVERGARO (PC) ancorano sotto

telefono: 0523951200

fax: 0523951200

email: studiomazzari@hotmail.it

PEC: monica.mazzari@postecert.it



tecnico incaricato: Arch. Monica Mazzari

Pagina 1 di 41





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a ROTTOFRENO via Roma 60, della superficie commerciale di **182,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile facente parte di un complesso residenziale denominato Condominio Cascina Cereti, ex compendio agricolo in parte demolito e ricostruito, composto da vari edifici di due/tre piani fuori terra ed uno interrato comune dove sono collocate le autorimesse. Il complesso ha accesso pedonale da via Roma 60 attraverso stradello condominiale e accesso carrabile sia da via Roma che da via G. Donizzetti. L'unità immobiliare in questione si presenta come villetta a schiera d'angolo con accesso pedonale privato anche da via G. Donizzetti e affaccio su due aree verdi di proprietà poste rispettivamente sul fronte e sul retro dell'abitazione, mentre il terzo lato affaccia su area verde pubblica. Esternamente l'immobile si presenta intonato al civile e tinteggiato, con elementi decorativi in mattoni faccia a vista; il tetto è in legno con manto di copertura in coppi e lattoneria in lamiera preverniciata. I marciapiedi sono pavimentati con autobloccanti. Nel complesso esternamente l'edificio può ritenersi ultimato e lo stato di conservazione si può considerare discreto nonostante la mancanza di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 425 sub. 141 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Roma, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 19.09.2008 Pratica n. PC0133106 in atti dal 19.09.2008 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE n. 2339.1/2008
Coerenze: a ovest con mapp. 451, a nord con sub 101 stradello comune, a est con sub 140, a sud con sub 142

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

A.1 box singolo, identificato con il numero sub 68.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 425 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: via Roma 70, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 19.09.2008 Pratica n. PC0133112 in atti dal 19/09/2008 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMA-ZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 9202.1/2008, precedentemente identifi-cato al NCEU foglio 21 particella 425 sub 62 cat. F/3; dati derivanti da UNITA' AFFERE
Coerenze: a nord con sub 33, a est con sub 69, a sud con sub 158, ad ovest sub 67 (ora cantina dell'appartamento in oggetto)

Struttura in blocchi di cls tinteggiati, pavimentazione in battuto di cemento, impianto elettrico e portone basculante in lamiera preverniciata



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	182,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	31,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.000,00
Data della valutazione:	04/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/07/2004 a firma di notaio Ferrerio Manfredo ai nn. 81996/10711 di repertorio, iscritta il 04/08/2004 a Piacenza ai nn. 2587, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 645.000,00.

Importo capitale: 430.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

A margine della presente ipoteca è stato trascritto Annotamento formalità 675 del 23.03.2006 di frazionamento in quota



ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/06/2007 a firma di notaio Ferrerio Manfredo ai nn. 92066/12889 di repertorio, registrata il 13/07/2007 a Piacenza ai nn. 11711/2368, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.300.000,00.





Importo capitale: 2.200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

A margine della presente ipoteca è stato trascritto Annotamento formalità 674 del 23/03/2009 di frazionamento in quota.

ipoteca **volontaria**, iscritta il 23/07/2024 a Piacenza ai nn. 1436/10583, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 110.850,00.

Importo capitale: 73.900,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

IPOTECA DI RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 04-08-2004 AI NN.12372/2587

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 13/05/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 1172 di repertorio, trascritto il 24/06/2024 a Piacenza ai nn. 7027/8992, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobili.

GLI IMMOBILI SI INTENDONO PIGNORATI CON LE RELATIVE ACCESSIONI, MIGLIORAMENTI E LE PERTINENZE

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: € 785,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.572,34

Millesimi condominiali: 50,314 abitazione -

Ulteriori avvertenze: 6,609 box

L'amministratore di condominio è il geom. Daniele Mito, con studio in Castel San Giovanni (PC) via Fratelli Bandiera 28.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile pubblico, di trasformazione di società in accomandita sem-plice in società a responsabilità limitata (dal 02/12/2024), con atto stipulato il 02/12/2024 a firma di notaio Ferrerio manfredo ai nn. 83401/10917 di repertorio, trascritto il 21/12/2004 a PIACENZA ai nn. 12623.

Originari foglio 21, particella 425, sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/2004

fino al 21/12/2004), con atto stipulato il 06/10/2004 a firma di notaio FERRERIO MANFREDO ai nn. 82846/10813 di repertorio, trascritto il 12/10/2024 a Piacenza ai nn. 10146

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 4/06, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E NUOVA COSTRUZIONE, presentata il 18/02/2006, rilasciata il 31/12/2006 con il n. 4/06 di protocollo

DIA N. 94/08, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. 4/06, presentata il 30/06/2008 con il n. 8689 di protocollo, agibilità del 05/09/2016 con il n. 10318 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PSC e RUE vigente, in forza di delibera D.C.C.67. del .12/12/2017, l'immobile ricade in zona Ambiti Urbani Consolidati - Ambiti AC5 - tessuti che hanno perso riconoscibilità della struttura storico-insediativa. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30.5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

LA SOTTOSCRITTA RITIENE IMPORTANTE SEGNALARE CHE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO NON È INDICATO IL SUB. 67 CHE CATASTALMENTE È INDIVIDUATO COME UNITÀ IMMOBILIARE AUTONOMA ADIBITA AD AUTORIMESSA, MA DI FATTO COSTITUISCE LA CANTINA DELL'ABITAZIONE DISTINTA AL SUB. 141, COME ILLUSTRATO NEI GIUDIZI DI CONFORMITÀ DI SEGUITO ESPOSTI.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il progetto depositato presso il comune di Rottofreno di fatto corrisponde a quanto in parte realizzato in loco, ma le opere non sono state completate e l'immobile si presenta allo stato rustico con opere incompiute. Nonostante ciò, i lavori sono stati dichiarati ultimati con Denuncia di fine lavori del 16/12/2008 prot. 10918 e relativa domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità in pari data e prot. 10919. Il comune di Rottofreno ha rilasciato una Dichiarazione di avvenuta conformità edilizia ed agibilità per silenzio assenso del 05/09/2016 prot. n. 10318.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: E' necessario presentare nuova istanza edilizia volta al completamento delle opere interne e successiva Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità. Dal momento che l'immobile verrà ceduto nello stato di fatto in cui si trova, quindi al rustico, non si contabilizzano gli eventuali oneri e costi di regolarizzazione.

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

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme alle schede catastali depositate dove il sub 141 risulta accatastato come unità immobiliare su due livelli ed il sub 67 come autorimessa. Nella realtà trattasi di un'unica unità immobiliare dove il sub 67 costituisce la cantina collegata alla abitazione tramite scala interna e, con una porta, all'autorimessa sub. 68.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione della scheda catastale tramite fusione delle due unità immobiliari da effettuarsi, a parere della scrivente, prima della Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità dell'intero immobile. Pertanto, le eventuali spese di regolarizzazione non vengono contabilizzate ed il valore di mercato stimato ne tiene conto.

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

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

tecnico incaricato: Arch. Monica Mazzari

Pagina 6 di 41

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.



BENI IN ROTTOFRENO VIA ROMA 60

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A



villetta a schiera laterale a ROTTOFRENO via Roma 60, della superficie commerciale di **182,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile facente parte di un complesso residenziale denominato Condominio Cascina Cereti, ex compendio agricolo in parte demolito e ricostruito, composto da vari edifici di due/tre piani fuori terra ed uno interrato comune dove sono collocate le autorimesse. Il complesso ha accesso pedonale da via Roma 60 attraverso stradello condominiale e accesso carrabile sia da via Roma che da via G. Donizzetti. L'unità immobiliare in questione si presenta come villetta a schiera d'angolo con accesso pedonale privato anche da via G. Donizzetti e affaccio su due aree verdi di proprietà poste rispettivamente sul fronte e sul retro dell'abitazione, mentre il terzo lato affaccia su area verde pubblica. Esternamente l'immobile si presenta intonacato al civile e tinteggiato, con elementi decorativi in mattoni faccia a vista; il tetto è in legno con manto di copertura in coppi e lattoneria in lamiera preverniciata. I marciapiedi sono pavimentati con autobloccanti. Nel complesso esternamente l'edificio può ritenersi ultimato e lo stato di conservazione si può considerare discreto nonostante la mancanza di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 425 sub. 141 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Roma, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 19.09.2008 Pratica n. PC0133106 in atti dal 19.09.2008 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE n. 2339.1/2008
Coerenze: a ovest con mapp. 451, a nord con sub 101 stradello comune, a est con sub 140, a sud con sub 142

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione si sviluppa su tre piani, con cucina, bagno e soggiorno al piano terra e un ambiente unico al primo piano dove è possibile ricavare tre camere ed un bagno oltre a disimpegni e balcone. Al piano interrato, comunicante con scala interna, è presente un vano cantina, senza finestre. Attualmente l'interno dell'intero edificio si trova allo stato grezzo, con murature non intonacate e assenza di impianti e finiture. Al piano primo non risultano eseguiti i tramezzi divisorii. Risultano presenti i soli serramenti in PVC e persiane in alluminio. Inoltre si riscontra la presenza di macerie e detriti di cantiere.

Dalla cantina è possibile accedere attraverso una porta, alla autorimessa distinta al sub. 68 e quindi considerata parte del presente lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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*ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	159,00	x	100 %	=	159,00
balcone	9,00	x	30 %	=	2,70
giardino	115,00	x	10 %	=	11,50
cantina	19,00	x	50 %	=	9,50
Totale:	302,00				182,70

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Monica Mazzari

Pagina 9 di 41

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ACCESSORI:****box singolo**, identificato con il numero sub 68.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 425 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: via Roma 70, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 19.09.2008 Pratica n. PC0133112 in atti dal 19/09/2008 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMA-ZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 9202.1/2008, precedentemente identificato al NCEU foglio 21 particella 425 sub 62 cat. F/3; dati derivanti da UNITA' AFFERE

Coerenze: a nord con sub 33, a est con sub 69, a sud con sub 158, ad ovest sub 67 (ora cantina dell'appartamento in oggetto)

Struttura in blocchi di cls tinteggiati, pavimentazione in battuto di cemento, impianto elettrico e portone basculante in lamiera preverniciata

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	31,00	x	100 %	=	31,00
Totale:	31,00				31,00

ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

tecnico incaricato: Arch. Monica Mazzari

Pagina 10 di 41

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo civile ubicate nel comune di Rottofreno e in stato conservativo normale indica un valore di mercato medio pari a 1.000/1.300 €/mq, analogo alla quotazione del Borsino Immobiliare per immobili di caratteristiche simili, in stabili di fascia media o villini con un valore di mercato medio pari a 1.1190 €/mq. Le quotazioni riscontrate presso le agenzie immobiliari on line che riguardano immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto parametrize allo stesso ed abitabili, si attestano su valori medi pari a 1.000/1.200 €/mq. Pertanto, si ritiene di attribuire ai beni un valore di mercato, se considerati abitabili e quindi con lavori ultimati, pari a 1.120 €/mq.

Considerando che nell'abitazione, allo stato attuale, sono stati eseguiti lavori per una percentuale pari al 45% del totale, si ritiene congruo adottare un valore di mercato al mq decurtato del 55% e quindi, per arrotondamento, pari a 500 €/mq.

Lo stesso valore può ritenersi congruo per l'autorimessa dove, diversamente dalla abitazione, i lavori sono stati ultimati e lo stato conservativo è discreto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	182,70	x	500,00	=	91.350,00
Valore superficie accessori:	31,00	x	500,00	=	15.500,00
					106.850,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 106.850,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 106.850,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Il valore di mercato è dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario assunto a riferimento, ottenuto confrontando le recenti quotazioni di mercato pubblicate dalle più accreditate fonti di rilevazione prezzi degli immobili. In particolare, si è fatto riferimento alle rilevazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; alle rilevazioni del Borsino Immobiliare (quotazioni on-line), oltre alle quotazioni riscontrate presso gli operatori immobiliari relative alla zona in oggetto.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni



eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a				
	schiera	182,70	31,00	106.850,00	106.850,00
	laterale				
				106.850,00 €	106.850,00 €

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:

€. 106.850,00

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:

€. 10.685,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 1.192,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 1.572,34

Riduzione per arrotondamento:

€. 400,66

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

€. 93.000,00





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a ROTTOFRENO via Roma 60, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le autorimesse del complesso immobiliare sono state realizzate al piano interrato e godono di due accessi carrai e corsia di manovra comuni. Le rampe sono in cemento antiscivolo e dotate di cancelli in ferro automatici. Le corsie di manovra hanno una pavimentazione in cemento liscio e sono dotate di illuminazione e bocche di aerazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 425 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: via Roma 70 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dati derivanti da variazione del 19.09.2008 Pratica n. PC0133112 in atti dal 19.09.2008 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
Coerenze: a nord in aderenza al terreno, a est con sub 61, a sud con sub 33 e a ovest con sub 63

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.000,00
Data della valutazione:	04/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/07/2004 a firma di notaio Ferrerio Manfredo ai nn. 81996/10711 di repertorio, iscritta il 04/08/2004 a Piacenza ai nn. 2587, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 645.000,00.

Importo capitale: 430.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

A margine della presente ipoteca è stato trascritto Annotamento formalità 675 del 23.03.2006 di frazionamento in quota

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/06/2007 a firma di notaio Ferrerio Manfredo ai nn. 92066/12889 di repertorio, registrata il 13/07/2007 a Piacenza ai nn. 11711/2368, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.300.000,00.

Importo capitale: 2.200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

A margine della presente ipoteca è stato trascritto Annotamento formalità 674 del 23/03/2009 di frazionamento in quota.

ipoteca **volontaria**, iscritta il 23/07/2024 a Piacenza ai nn. 1436/10583, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 110.850,00.

Importo capitale: 73.900,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

IPOTECA DI RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 04-08-2004 AI NN.12372/2587

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 13/05/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 1172 di repertorio, trascritto il 24/06/2024 a Piacenza ai nn. 7027/8992, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobili.

GLI IMMOBILI SI INTENDONO PIGNORATI CON LE RELATIVE ACCESSIONI, MIGLIORAMENTI E LE PERTINENZE



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:	€. 150,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 302,61
Millesimi condominiali:	6,653
Ulteriori avvertenze:	

L'amministratore di condominio è il geom. Daniele Mito, con studio in Castel San Giovanni (PC) via Fratelli Bandiera 28.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

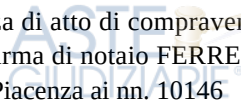
6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile pubblico, di trasformazione di società in accomandita sem-plice in società a responsabilità limitata (dal 02/12/2024), con atto stipulato il 02/12/2024 a firma di notaio Ferrerio manfredo ai nn. 83401/10917 di repertorio, trascritto il 21/12/2004 a PIACENZA ai nn. 12623.

Originari foglio 21, particella 425, sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/2004 fino al 21/12/2004), con atto stipulato il 06/10/2004 a firma di notaio FERRERIO MANFREDO ai nn. 82846/10813 di repertorio, trascritto il 12/10/2024 a Piacenza ai nn. 10146



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 4/06, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E NUOVA COSTRUZIONE, presentata il 18/02/2006, rilasciata il 31/12/2006 con il n. 4/06 di protocollo

DIA N. 94/08, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. 4/06, presentata il 30/06/2008 con il n. 8689 di protocollo, agibilità del 05/09/2016 con il n. 10318 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PSC e RUE vigente, in forza di delibera D.C.C.67. del .12/12/2017, l'immobile ricade in zona Ambiti Urbani Consolidati - Ambiti AC5 - tessuti che hanno perso riconoscibilità della struttura storico-



insediativa. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30.5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROTTOFRENO VIA ROMA 60

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ROTTOFRENO via Roma 60, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le autorimesse del complesso immobiliare sono state realizzate al piano interrato e godono di due accessi carrai e corsia di manovra comuni. Le rampe sono in cemento antiscivolo e dotate di cancelli in ferro automatici. Le corsie di manovra hanno una pavimentazione in cemento liscio e sono dotate di illuminazione e bocche di aerazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 425 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: via Roma 70 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dati derivanti da variazione del 19.09.2008 Pratica n. PC0133112 in atti dal 19.09.2008 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO

Coerenze: a nord in aderenza al terreno, a est con sub 61, a sud con sub 33 e a ovest con sub 63

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa è stata realizzata in blocchi di cls tinteggiati e pavimentazione in battuto di cemento, è dotata di impianto elettrico e portone basculante in lamiera preverniciata. Sono presenti materiali vari accatastati all'interno di cui non si conosce la provenienza. Le condizioni di manutenzione sono discrete.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore del bene si utilizza il medesimo criterio utilizzato per l'autorimessa distinta al sub. 68 del Lotto 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 500,00 = **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	30,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				15.000,00 €	15.000,00 €

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:

€. 15.000,00

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:

€. 1.500,00

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:

€. 302,61

Riduzione per arrotondamento:

€. 197,39

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

€. 13.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2024

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A box singolo a ROTTOFRENO via Roma 60, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le autorimesse del complesso immobiliare sono state realizzate al piano interrato e godono di due accessi carrai e di corsia di manovra comuni. Le rampe sono in cemento antiscivolo e dotate di cancelli in ferro automatici. Le corsie di manovra hanno una pavimentazione in cemento liscio e sono dotate di illuminazione e bocche di aerazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 425 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: via Roma 70, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord in aderenza al terreno, a est con sub 62, a sud con sub 33, a ovest con sub. 64

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.500,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.700,00
Data della valutazione:	04/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/07/2004 a firma di notaio Ferrerio Manfredo ai nn. 81996/10711 di repertorio, iscritta il 04/08/2004 a Piacenza ai nn. 2587, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 645.000,00.

Importo capitale: 430.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

A margine della presente ipoteca è stato trascritto Annotamento formalità 675 del 23.03.2006 di frazionamento in quota

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/06/2007 a firma di notaio Ferrerio Manfredo ai nn. 92066/12889 di repertorio, registrata il 13/07/2007 a Piacenza ai nn. 11711/2368, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.300.000,00.

Importo capitale: 2.200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

A margine della presente ipoteca è stato trascritto Annotamento formalità 674 del 23/03/2009 di frazionamento in quota.

ipoteca **volontaria**, iscritta il 23/07/2024 a Piacenza ai nn. 1436/10583, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 110.850,00.

Importo capitale: 73.900,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

IPOTECA DI RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 04-08-2004 AI NN.12372/2587

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 13/05/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 1172 di repertorio, trascritto il 24/06/2024 a Piacenza ai nn. 7027/8992, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobili.

GLI IMMOBILI SI INTENDONO PIGNORATI CON LE RELATIVE ACCESSIONI, MIGLIORAMENTI E LE PERTINENZE

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:	€. 150,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 302,61
Millesimi condominiali:	6,653
Ulteriori avvertenze:	
L'amministratore di condominio è il geom. Daniele Mito, con studio in Castel San Giovanni (PC) via Fratelli Bandiera 28.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile pubblico, di trasformazione di società in accomandita sem-plice in società a responsabilità limitata (dal 02/12/2024), con atto stipulato il 02/12/2024 a firma di notaio Ferrerio manfredo ai nn. 83401/10917 di repertorio, trascritto il 21/12/2004 a PIACENZA ai nn. 12623.

Originari foglio 21, particella 425, sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/2004 fino al 21/12/2004), con atto stipulato il 06/10/2004 a firma di notaio FERRERIO MANFREDO ai nn. 82846/10813 di repertorio, trascritto il 12/10/2024 a Piacenza ai nn. 10146

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 4/06, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E NUOVA COSTRUZIONE, presentata il 18/02/2006, rilasciata il 31/12/2006 con il n. 4/06 di protocollo

DIA N. 94/08, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. 4/06, presentata il 30/06/2008 con il n. 8689 di protocollo, agibilità del 05/09/2016 con il n. 10318 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PSC e RUE vigente, in forza di delibera D.C.C.67. del .12/12/2017, l'immobile ricade in zona Ambiti Urbani Consolidati - Ambiti AC5 - tessuti che hanno perso riconoscibilità della struttura storico-insediativa. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30.5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROTTOFRENO VIA ROMA 60

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ROTTOFRENO via Roma 60, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

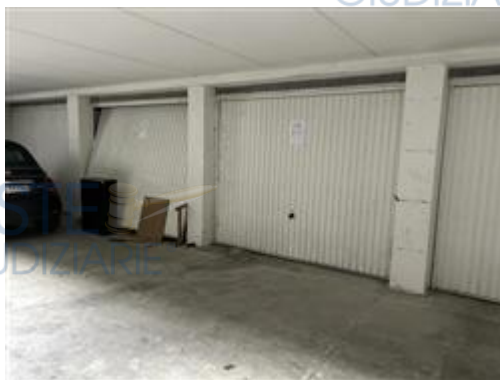
Le autorimesse del complesso immobiliare sono state realizzate al piano interrato e godono di due accessi carrai e di corsia di manovra comuni. Le rampe sono in cemento antiscivolo e dotate di cancelli in ferro automatici. Le corsie di manovra hanno una pavimentazione in cemento liscio e sono dotate di illuminazione e bocche di aerazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 425 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: via Roma 70, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord in aderenza al terreno , a est con sub 62, a sud con sub 33, a ovest con sub. 64

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa è stata realizzata in blocchi in cls tinteggiati, pavimentazione in battuto di cemento ed è dotata di impianto elettrico e portone basculante in lamiera preverniciata. Le condizioni di manutenzione sono discrete.

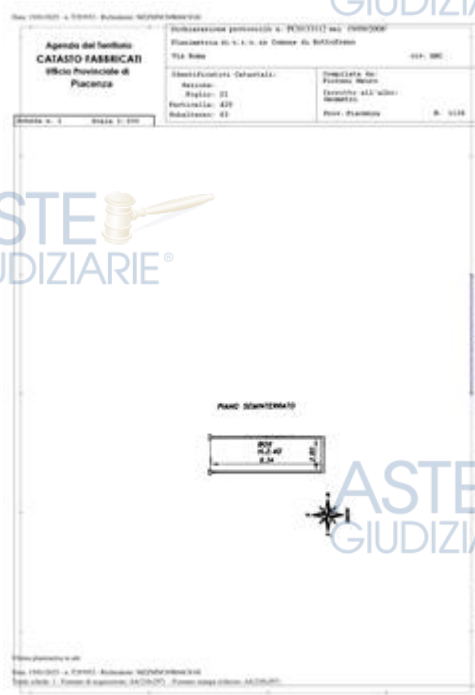


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	29,00				29,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore del bene si utilizza il medesimo criterio utilizzato per l'autorimessa distinta al sub. 68 del Lotto 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	29,00	x	500,00	=	14.500,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 14.500,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 14.500,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	29,00	0,00	14.500,00	14.500,00
				14.500,00 €	14.500,00 €

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:

€. 14.500,00

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:

€. 1.450,00

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:

€. 302,61

Riduzione per arrotondamento:

€. 47,39

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

€. 12.700,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2024

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A box singolo a ROTTOFRENO via Roma , della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le autorimesse del complesso immobiliare sono state realizzate al piano interrato e godono di due accessi carrai e di corsia di manovra comuni. Le rampe sono in cemento antiscivolo e dotate di cancelli in ferro automatici. Le corsie di manovra hanno una pavimentazione in cemento liscio e sono dotate di illuminazione e bocche di aerazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 425 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: via Roma 70, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2021 Pratica n. PC0032078 in atti dal 22/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10302.1/2021)
Coerenze: a nord con sub. 33, a est con sub 66, a sud e ovest in aderenza al terreno

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.000,00
Data della valutazione:	04/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/07/2004 a firma di notaio Ferrerio Manfredi ai nn. 81996/10711 di repertorio, iscritta il 04/08/2004 a Piacenza ai nn. 2587, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 645.000,00.

Importo capitale: 430.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

A margine della presente ipoteca è stato trascritto Annotamento formalità 675 del 23.03.2006 di frazionamento in quota

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/06/2007 a firma di notaio Ferrerio Manfredi ai nn. 92066/12889 di repertorio, registrata il 13/07/2007 a Piacenza ai nn. 11711/2368, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.300.000,00.

Importo capitale: 2.200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

A margine della presente ipoteca è stato trascritto Annotamento formalità 674 del 23/03/2009 di frazionamento in quota.

ipoteca **volontaria**, iscritta il 23/07/2024 a Piacenza ai nn. 1436/10583, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 110.850,00.

Importo capitale: 73.900,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

IPOTECA DI RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 04-08-2004 AI NN.12372/2587

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 13/05/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 1172 di repertorio, trascritto il 24/06/2024 a Piacenza ai nn. 7027/8992, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobili.

GLI IMMOBILI SI INTENDONO PIGNORATI CON LE RELATIVE ACCESSIONI, MIGLIORAMENTI E LE PERTINENZE



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:	€. 160,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 321,78
Millesimi condominiali:	7,074
Ulteriori avvertenze:	

L'amministratore di condominio è il geom. Daniele Mito, con studio in Castel San Giovanni (PC) via Fratelli Bandiera 28.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

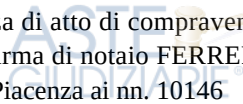
6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile pubblico, di trasformazione di società in accomandita sem-plice in società a responsabilità limitata (dal 02/12/2024), con atto stipulato il 02/12/2024 a firma di notaio Ferrerio manfredo ai nn. 83401/10917 di repertorio, trascritto il 21/12/2004 a PIACENZA ai nn. 12623.

Originari foglio 21, particella 425, sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/2004 fino al 21/12/2004), con atto stipulato il 06/10/2004 a firma di notaio FERRERIO MANFREDO ai nn. 82846/10813 di repertorio, trascritto il 12/10/2024 a Piacenza ai nn. 10146



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 4/06, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E NUOVA COSTRUZIONE, presentata il 18/02/2006, rilasciata il 31/12/2006 con il n. 4/06 di protocollo

DIA N. 94/08, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. 4/06, presentata il 30/06/2008 con il n. 8689 di protocollo, agibilità del 05/09/2016 con il n. 10318 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PSC e RUE vigente, in forza di delibera D.C.C.67. del .12/12/2017, l'immobile ricade in zona Ambiti Urbani Consolidati - Ambiti AC5 - tessuti che hanno perso riconoscibilità della struttura storico-





insediativa. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30.5



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN ROTTOFRENO VIA ROMA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ROTTOFRENO via Roma , della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

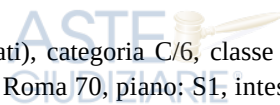
Le autorimesse del complesso immobiliare sono state realizzate al piano interrato e godono di due accessi carrai e di corsia di manovra comuni. Le rampe sono in cemento antiscivolo e dotate di cancelli in ferro automatici. Le corsie di manovra hanno una pavimentazione in cemento liscio e sono dotate di illuminazione e bocche di aerazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 425 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: via Roma 70, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2021 Pratica n. PC0032078 in atti dal 22/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10302.1/2021)

Coerenze: a nord con sub. 33, a est con sub 66, a sud e ovest in aderenza al terreno

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

qualità degli impianti:



ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa è stata realizzata in blocchi in cls tinteggiati, pavimentazione in battuto di cemento ed è dotata di impianto elettrico e portone basculante in lamiera preverniciata. Sono presenti materiali vari accatastati all'interno di cui non si conosce la provenienza. Le condizioni di manutenzione sono discrete.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

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

VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Arch. Monica Mazzari

Pagina 31 di 41

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore del bene si utilizza il medesimo criterio utilizzato per l'autorimessa distinta al sub. 68 del Lotto 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 500,00 = **16.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Il valore di mercato è dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario assunto a riferimento, ottenuto confrontando le recenti quotazioni di mercato pubblicate dalle più accreditate fonti di rilevazione prezzi degli immobili. In particolare, si è fatto riferimento alle rilevazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; alle rilevazioni del Borsino Immobiliare (quotazioni on-line), oltre alle quotazioni riscontrate presso gli operatori immobiliari relative alla zona in oggetto.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	box singolo	32,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				16.000,00 €	16.000,00 €

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:

€. 16.000,00

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:

€. 1.600,00

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:

€. 321,78

Riduzione per arrotondamento:

€. 78,22

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

€. 14.000,00





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a ROTTOFRENO via Roma 60, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le autorimesse del complesso immobiliare sono state realizzate al piano interrato e godono di due accessi carrai e di corsia di manovra comuni. Le rampe sono in cemento antiscivolo e dotate di cancelli in ferro automatici. Le corsie di manovra hanno una pavimentazione in cemento liscio e sono dotate di illuminazione e bocche di aerazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 425 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: via Roma 70, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2021 Pratica n. PC0032078 in atti dal 22/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10302.1/2021)
- Coerenze: a nord con sub 33, a est con sub 67, a sud in aderenza a terreno, a ovest con sub 65

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.700,00
Data della valutazione:	04/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/07/2004 a firma di notaio Ferrerio Manfredo ai nn. 81996/10711 di repertorio, iscritta il 04/08/2004 a Piacenza ai nn. 2587, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 645.000,00.

Importo capitale: 430.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

A margine della presente ipoteca è stato trascritto Annotamento formalità 675 del 23.03.2006 di frazionamento in quota

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/06/2007 a firma di notaio Ferrerio Manfredo ai nn. 92066/12889 di repertorio, registrata il 13/07/2007 a Piacenza ai nn. 11711/2368, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.300.000,00.

Importo capitale: 2.200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

A margine della presente ipoteca è stato trascritto Annotamento formalità 674 del 23/03/2009 di frazionamento in quota.

ipoteca **volontaria**, iscritta il 23/07/2024 a Piacenza ai nn. 1436/10583, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 110.850,00.

Importo capitale: 73.900,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

IPOTECA DI RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 04-08-2004 AI NN.12372/2587

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 13/05/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 1172 di repertorio, trascritto il 24/06/2024 a Piacenza ai nn. 7027/8992, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobili.

GLI IMMOBILI SI INTENDONO PIGNORATI CON LE RELATIVE ACCESSIONI, MIGLIORAMENTI E LE PERTINENZE



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:	€. 150,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 300,64
Millesimi condominiali:	6,609
Ulteriori avvertenze:	

L'amministratore di condominio è il geom. Daniele Mito, con studio in Castel San Giovanni (PC) via Fratelli Bandiera 28.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

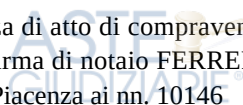
6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile pubblico, di trasformazione di società in accomandita sem-plice in società a responsabilità limitata (dal 02/12/2024), con atto stipulato il 02/12/2024 a firma di notaio Ferrerio manfredo ai nn. 83401/10917 di repertorio, trascritto il 21/12/2004 a PIACENZA ai nn. 12623.

Originari foglio 21, particella 425, sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/2004 fino al 21/12/2004), con atto stipulato il 06/10/2004 a firma di notaio FERRERIO MANFREDO ai nn. 82846/10813 di repertorio, trascritto il 12/10/2024 a Piacenza ai nn. 10146



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 4/06, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E NUOVA COSTRUZIONE, presentata il 18/02/2006, rilasciata il 31/12/2006 con il n. 4/06 di protocollo

DIA N. 94/08, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. 4/06, presentata il 30/06/2008 con il n. 8689 di protocollo, agibilità del 05/09/2016 con il n. 10318 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PSC e RUE vigente, in forza di delibera D.C.C.67. del .12/12/2017, l'immobile ricade in zona Ambiti Urbani Consolidati - Ambiti AC5 - tessuti che hanno perso riconoscibilità della struttura storico-



insediativa. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30.5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROTTOFRENO VIA ROMA 60

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ROTTOFRENO via Roma 60, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le autorimesse del complesso immobiliare sono state realizzate al piano interrato e godono di due accessi carrai e di corsia di manovra comuni. Le rampe sono in cemento antiscivolo e dotate di cancelli in ferro automatici. Le corsie di manovra hanno una pavimentazione in cemento liscio e sono dotate di illuminazione e bocche di aerazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 425 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: via Roma 70, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2021 Pratica n. PC0032078 in atti dal 22/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10302.1/2021)

Coerenze: a nord con sub 33, a est con sub 67, a sud in aderenza a terreno, a ovest con sub 65

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

qualità degli impianti:

nella media

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa è stata realizzata in blocchi in cls tinteggiati, pavimentazione in battuto di cemento ed è dotata di impianto elettrico e portone basculante in lamiera preverniciata. Sono presenti materiali vari accatastati all'interno di cui non si conosce la provenienza. Le condizioni di manutenzione sono discrete.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	29,00				29,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore del bene si utilizza il medesimo criterio utilizzato per l'autorimessa distinta al sub. 68 del Lotto 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	29,00	x	500,00	=	14.500,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 14.500,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 14.500,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	29,00	0,00	14.500,00	14.500,00
				14.500,00 €	14.500,00 €

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:

€. 14.500,00

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:

€. 1.450,00

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:

€. 300,64

Riduzione per arrotondamento:

€. 49,36

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

€. 12.700,00

data 04/02/2025



il tecnico incaricato
Arch. Monica Mazzari

