



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

54/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI PIACENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI ENUNCIABILE ANCHE BANCA
DI PIACENZA SOC.COOP. PER AZIONI

DEBITORE:



GIUDICE:

dott. STEFANO ALDO TIBERTI

CUSTODE:

avv. Vanessa Grisi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/04/2021

creata con Tobi's Office 5

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

ing. Roberto Skabic

CF:SKB88RT218170535U

con studio in PIACENZA (PC) via Sebastiano Ricci 18

telefono: 0523337473

fax: 0523337473

email: ingeska@libero.it

PEC: roberto.skabic@ingpec.eu



Pubblicazione
o riproduzione

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento in edificio bifamiliare, a PONTE DELL'OLIO via Monte Grappa n.c. 38, della superficie commerciale di 211,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

I locali sono distribuiti al piano rialzato (terra), secondo e seminterrato di un edificio bifamiliare, costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato costruiti alla fine degli anni "settanta", l'immobile è corredato al piano interrato di due vani di cantina e al piano terzo di una parte della soffitta, oltre che di porzioni d'area privata al piano terra e rialzato adibite, per la maggior parte, "a verde e a cortile" (cfr. Allegato 1A: estratto di mappa; Allegato 1A1: planimetria catastale; cfr. Allegato 1A2: dimostrazione grafica dei subalterni; cfr. Allegato 1A3: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato 1B: stralcio visura catastale; cfr. Allegato 1C: raccolta fotografica).

Il fabbricato è ubicato nella prima periferia nord-est del Comune di Ponte dell'Olio e risulta adibito ad uso abitativo.

Principali collegamenti pubblici: autobus extraurbano. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

foglio 11 particella 312 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, totale superficie catastale 217 mq, totale superficie (escluse aree scoperte) 212 mq, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: via Monte Grappa n.38, piano: Terra - 2 - S1, intestato a [REDACTED]

foglio 11 particella 312 (catasto terreni), Ente Urbano - classe - , superficie ha 00.10.40.

Coerente:

1. al piano terra/rialzato, rampa, marciapiedi, stradello pedonale e vano scala comuni di cui i mappali n. 312 sub 10, ragioni di cui i mappali n. 312 sub 12, n. 1953, n. 2108, salvo altri e come in fatto;
2. al piano secondo, vano scala comune di cui i mappali n. 312 sub 10, ragioni di cui i mappali n. 312 sub 12, e prospetto su area comune di cui il mappale n. 312 sub 10, salvo altri e come in fatto;
3. al piano seminterrato, vano scala e atrio comune di cui il mappale n. 312 sub 10, ragioni di cui il mappale n. 312 sub 12, e prospetto su area comune di cui il mappale n. 312 sub 10, salvo altri e come in fatto;
4. al piano seminterrato, atrio, vano scala comune e prospetto su area comune di cui il mappale n. 312 sub 10, ragioni di cui il mappale n. 312 sub 12, salvo altri e come in fatto.

B

box doppio a PONTE DELL'OLIO, via Monte Grappa n.c. 38, della superficie commerciale di 78 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

L'immobile è ubicato al piano seminterrato, integrato con gli altri immobili dell'edificio bifamiliare col quale è comunicante attraverso le aree cortilizate comuni, esso venne realizzato alla fine degli anni "ottanta" (cfr. Allegato 1A: estratto di mappa; Allegato 1A4: planimetria catastale; cfr. Allegato 1A2: dimostrazione grafica dei subalterni; cfr. Allegato 1A3: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato 1B: stralcio visura catastale; cfr. Allegato 1C: raccolta fotografica).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Identificazione catastale: foglio 11 particella 312 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 70 mq, superficie catastale totale 78 mq, rendita 202,45 Euro, indirizzo catastale: via Monte Grappa 38, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Consenze al piano rimembrato: ragioni di cui i mappali n. 312 sub 11, n. 1953 e n. 2108 e ragioni di cui gli spazi comuni del mappale n. 312 sub 10 salvo altri e come in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	289,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 126.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 107.270,00
Data della valutazione:	21/04/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, gli immobili risultano occupati dal signor [REDACTED] in qualità di proprietario, assieme al proprio nucleo familiare.

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 attiva** contro [REDACTED] iscritta in data 08/01/2013 a Piacenza ai nn. 210/31 e 211/32, a favore di Banca di Piacenza s.c.p.a.r.l. per complessivi Euro 180.000,00, a garanzia di posizione debitoria di originari Euro 120.000,00 derivante da concessione a garanzia per mutuo fondiario concesso dal medesimo istituto.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

verbale di **pignoramento** immobili contro [REDACTED] trascritto in data 23/10/2020 a Piacenza ai nn. 11791/8470, a favore di Banca di Piacenza s.c.p.a.r.l.

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:	€ 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	condominio non costituito

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1 in forza di acquisto del terreno con atto del notaio Vittorio Boscarelli in data 18/03/1981 n. 4322 di repertorio, trascritto a Piacenza il 04/04/1981 al n.2832, quindi per intervenuta edificazione e successiva divisione con atto del notaio Vittorio Boscarelli in data 03/06/2003 n. 57132 di repertorio, trascritte a Piacenza il 18/06/2003 ai nn. 8793/8138.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con riferimento alla storia ventennale, risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio per quanto documentato nella relazione notarile.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione n. 270 del 25/06/1969, intestata a ██████████ per lavori di costruzione di nuova abitazione riguardanti il corpo principale dell'edificio in cui è ubicato l'appartamento (piano rialzato, seminterrato e secondo). Sulla base delle verifiche esperite presso gli archivi dell'Ente, non è stato reperito l'intero fascicolo della pratica edilizia all'interno del cartaceo disponibile presso gli archivi comunali.

Concessione edilizia N. 1492 del 26/05/1988, intestata a ██████████ e ██████████ per lavori di costruzione di autorimessa interrata.

Concessione edilizia N. 1540 del 13/03/2003, intestata a ██████████ e ██████████ per lavori di trasformazione di 2 finestre in due porte al piano seminterrato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

ex P.R.G., approvato con modificazioni con delibera Giunta Provinciale n.248 del 26/07/1999 e successive modifiche ed integrazioni, il terreno identificato con mappale n.312 del fg. 11 risulta classificato come segue (cfr. Allegato 1D):

- Zona B3 regolata da art. 34 delle NTA - Zone residenziali di saturazione (percentuale 100%);
- vincoli e rispetti: Classificazione Piano di Assetto Idrogeologico P.A.I.: i2 - Conoidi torrentizia inattiva (percentuale 100% circa);

ex P.S.C., adottato con delibera C.C. n.69 del 31/10/2012 controdedotto con delibera del C.C. n.22 dell'08/04/2019 il terreno, identificato con mappale n.312 del fg. 11, risulta classificato come segue (cfr. Allegato 1D):

Publicazione
ripubblicazione o ripro

foglio 11 particella 312 (catasto terreni), Ente Urbano - classe -, superficie ha 00.10.40.

Coerenze

1. al piano terra/rialzato, rampa, marciapiedi, stradello pedonale e vano scala comuni di cui i mappali n. 312 sub 10, ragioni di cui i mappali n. 312 sub 12, n. 1953, n. 2108, salvo altri e come in fatto;
2. al piano secondo, vano scala comune di cui i mappali n. 312 sub 10, ragioni di cui i mappali n. 312 sub 12, e prospetto su area comune di cui il mappale n. 312 sub 10, salvo altri e come in fatto;
3. al piano seminterrato, vano scala e atrio comune di cui il mappale n. 312 sub 10, ragioni di cui il mappale n. 312 sub 12, e prospetto su area comune di cui il mappale n. 312 sub 10, salvo altri e come in fatto;
4. al piano seminterrato, atrio, vano scala comune e prospetto su area comune di cui il mappale n. 312 sub 10, ragioni di cui il mappale n. 312 sub 12, salvo altri e come in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato alla periferia del centro urbano del Comune di Ponte dell'Olio, le zone limitrofe sono costituite da aree agricole e da area produttive/artigianali (i più importanti centri limitrofi sono Bettola, S.Giorgio, Carpaneto e Vigolzone). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono appena sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'appartamento risulta principalmente distribuito sul primo impalcato fuoterra dell'edificio bifamiliare, esso dispone inoltre di due vani di cantina al piano seminterrato e di una porzione di soffitta nel sottotetto, raggiungibili dall'appartamento attraverso il vano scala condominiale. I locali del piano terra sono chiusi dai solai intermedi di piano; la soffitta è chiusa superiormente da una copertura a falde inclinate; i vani di cantina sono chiusi inferiormente dal piano di sedime del fabbricato e superiormente dal primo impalcato fuoterra.

Le superfici opache esterne sono realizzate con murature di laterizio termoisolato dall'interno (controparete in laterizio e pannello isolante) ed intonacate da ambo i lati; nelle superfici predette sono ricavate le aperture per porte e finestre.

L'appartamento è dotato esternamente di aree di proprietà esclusiva, attrezzate per la maggior parte a verde, oltre che di aree comuni indivise (mapp. 312 sub 10), tutte recintate sui perimetri esterni del lotto edificato.

L'immobile è costituito al piano rialzato da un ingresso comunicante con un ampio locale di soggiorno e una cucina e, attraverso un corridoio, con tre camere da letto, un piccolo ripostiglio ed il bagno; la cucina è provvista di locale di cottura, mentre il bagno è provvisto di anti-bagno attrezzato come lavanderia. Dal locale di soggiorno e dalla cucina è possibile accedere ad un terrazzo coperto con due lati che si affacciano sulle aree private / condominiali del piano terreno e sulla via Montegrappa. L'immobile è dotato, infine, sul fianco sud - ovest di un balcone adiacente al piano

dalle camere da letto e sul retro di un cortiletto privato (in parte terrazzato) accessibile dalla lavanderia, in parte protetto da una pensilina (cornicione) in aggetto di circa 1,4 m. Nel cortiletto sono presenti due costruzioni di limitata consistenza realizzate per la custodia di materiale vario e per il ricovero dei cani, le costruzioni predette sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio e da demolire, in assenza dei requisiti di distanza dai confini e interdistanza fra fabbricati (cfr Allegato IA3).

L'accesso all'immobile dall'esterno avviene attraverso lo stradello pedonale e la scala condominiale (mapp. 312 sub 10) che collega le aree esterne coi piani rialzato, primo, secondo (sottotetto) e seminterrato.

La suddivisione interna dell'immobile abitativo risulta ottenuta con muri portanti e tamponamenti di laterizio intonacati. L'altezza interna dei locali è costante al piano terra (3,00 mt) e al piano seminterrato (2,45 mt), l'altezza della soffitta è invece variabile in funzione della pendenza delle falde di copertura (minima 0,7 m, massima 3,0 m).

Le componenti edilizie risultano costituite da:

infissi esterni: finestre e porte sono realizzate in legno con elementi oscuranti costituiti da tapparelle in materiale plastico di media qualità. Le superfici trasparenti sono in vetro doppio termoisolante. La porta d'ingresso del vano scala risulta realizzata in alluminio con due battenti vetrati. Stato manutentivo: discreto, sebbene i materiali siano alquanto datati per caratteristiche e fattura.

infissi interni: porte di media qualità realizzate in legno tamburato rivestito con pannellature in legno color noce e specchiature in vetro stampato. Stato manutentivo: discreto, sebbene i materiali siano alquanto datati per caratteristiche e fattura.

manico di copertura: realizzato con una struttura portante costituita da travature principali e secondarie in legno, protette all'estradosso da tegole di laterizio allineate sui listelli di legno. In corso di visita non sono emersi problemi di carattere strutturale o di tenuta della copertura, ad esclusione di lievi flessioni delle travature. Stato manutentivo: sufficiente (presenza di sostegni sulle travi inflesse).

pareti esterne: le superfici esterne sono intonacate, ma non tinteggiate e/o rivestite, realizzate con doppia muratura di laterizio e cementazione aggiuntiva intermedia tra le pareti, le superfici interne sono intonacate e tinteggiate. Stato manutentivo: appena sufficiente.

pavimentazione esterna: i marciapiedi e le aree di cortile sono realizzati con un massetto di calcestruzzo di cemento rivestito con bella naturale a spacco, le aree di proprietà esclusiva sono generalmente attrezzate a verde o coltivate con prodotti di stagione; la sola pavimentazione delle tettoie è realizzata con un massetto di cemento colorato. Stato manutentivo: discreto.

pavimentazione interna: realizzata con marmettoni lapidei nell'ingresso dell'appartamento e nel locale di soggiorno, con piastrelle ceramiche, variegate per tipologia e dimensioni in tutti gli altri locali e sul terrazzo; i balconi e parte del cortile sul retro sono pavimentati, invece, con listelli di gres colore rosso; le zoccolature interne sono realizzate in legno. Stato manutentivo: discreto in generale, il pavimento del servizio igienico è stato riqualificato di recente.

rivestimento interno: realizzato in generale con intonaco civile e tinteggiatura, con piastrelle ceramiche nel locale cottura e nei locali di servizio igienico e lavanderia. Stato manutentivo: in generale discreto, buono nel servizio igienico riqualificato di recente.

recinzione: l'area e le porzioni d'area poste a confine del lotto edificato (mapp. 312) sono protette verso l'esterno da una recinzione in muratura sul lato sud-ovest e metallica sugli altri lati del lotto, l'accesso dalla via Montegrappa è ottenuto attraverso un cancello carrai ed un cancello pedonale di tipo metallico. Stato manutentivo: in generale sufficiente.

strutture: murature portanti dell'edificio principale, costruite in mattoni di laterizio semigigio e in calcestruzzo armato nel seminterrato; solai intermedi del tipo misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, travi e pilastri in calcestruzzo armato gettato in opera per terrazzi, balconi e superfici aggettanti; travi e travetti in legno in copertura; pilastri e travi metalliche per il ricovero dei cani e in legno per l'altro deposito nel retro. In corso di visita non sono emersi problemi di carattere strutturale. Stato manutentivo: in generale discreto, senza difetti significativi.

Publicazione
ripublication o ripro

vano scala interno: scala a più rampe con ballatoi intermedi e gradini in cemento armato rivestiti con lastre di materiale lapideo chiaro, la ringhiera metallica risulta verniciata a smalto e con corrimano in legno. Stato manutentivo: discreto

Le componenti impiantistiche risultano costituite da:

- impianto elettrico, telefonico e televisivo: in esecuzione sottotraccia alimentati ad una tensione è di 220 V, corredato di interruttori a protezione magnetica e differenziale; presenza di rete telefonica e televisiva, l'antenna collettiva è costituita da un'antenna tradizionale. L'impianto appare alquanto datato, ma protetto contro sovraccarichi e adeguato all'impiego previsto; impianto non verificato funzionalmente. Stato manutentivo: discreto, certificato di conformità non disponibile.
- impianto di riscaldamento: autonomo a termosifoni (radiatori in alluminio); la produzione del calore viene effettuata mediante un generatore termico a gas (sostituito di recente) collocato a parete nel locale di cottura con immissione fumi in canna fumaria. Stato manutentivo: discreto, certificato di conformità non disponibile. L'impianto appare datato, ma adeguato all'impiego previsto; impianto non verificato funzionalmente.
- impianto idrico-sanitario: eseguito sottotraccia per l'erogazione di acqua calda e fredda; l'acqua (potabile) è derivata da acquedotto comunale. L'immobile risulta dotato di apparecchi idrico-sanitari (WC, bidet, lavabo e doccia) nei locali di servizio igienico, di amacco lavatrice e lavatoio nel locale lavanderia; di lavello in cucina, la produzione d'acqua calda viene effettuata mediante lo stesso generatore dell'impianto di riscaldamento. L'impianto appare in generale datato, ma adeguato all'impiego previsto; impianto non verificato funzionalmente. I sanitari del servizio igienico sono stati sostituiti di recente. Stato manutentivo: discreto, certificato di conformità non disponibile.
- fognatura: realizzata in sottotraccia con reti di smaltimento e fosse imhof aventi recapito finale nella fognatura comunale. L'impianto appare adeguato all'impiego previsto; impianto non verificato funzionalmente.

CONSISTENZA

Criteri di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie appartamento	149,00	x	100 %	=	149,00
terrazzi coperti e scoperti (fino a 25 mq)	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazzi coperti e scoperti (oltre 25 mq)	45,00	x	10 %	=	4,50
soffitta	80,00	x	25 %	=	20,00
vani cantina	52,00	x	25 %	=	13,00
superficie privata esterna (fino a sup. vani principali e accessori di cui alla lettera a)	149,00	x	10 %	=	14,90
superficie privata esterna oltre la consistenza di mq 149	120,00	x	2 %	=	2,40
Totale:	620,00				211,30

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima a corpo.

Sviluppo Valutazione:

L'immobile considerato dalla presente stima è usato, di realizzazione non recente e in più che sufficienti condizioni di manutenzione, è stato realizzato sul finire degli "anni 70". Esso è situato a meno di un chilometro dal centro urbano di Pontedell'Olio e risulta posizionato "fronte-strada" sulla via Montegrappa (Str. Provinciale n.36) che collega Pontedell'Olio con Carpaneto e San Giorgio. La consistenza dell'immobile è ampia e significativa soprattutto per l'estensione degli spazi coperti e scoperti, rispetto agli standard usati, gli spazi principali coperti si trovano al piano rialzato, senza ascensore.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che l'immobile, nello stato attuale, abbia un valore di 600 €/mq. Considerata la superficie commerciale arrotondata di 211 mq, si calcola che il valore dell'immobile sia di 126.600 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **126.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
verifica e ripassatura del tetto	-10.000,00

Riepilogo Valori Corpo:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 116.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 116.600,00**

BENI IN PONTE DELL'OLIO VIA MONTEGRAPPA 38

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a PONTE DELL'OLIO, via Monte Grappa n. 38, della superficie commerciale di 78 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

L'immobile è ubicato al piano seminterrato, integrato con gli altri immobili dell'edificio bifamiliare col quale è comunicante attraverso le aree cortilizie comuni; esso venne realizzato alla fine degli anni "ottanta" (cfr. Allegato 1A: estratto di mappa; Allegato 1A4: planimetria catastale; cfr. Allegato 1A2: dimostrazione grafica dei subalterni; cfr. Allegato 1A3: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato 1B: stralcio visura catastale; cfr. Allegato 1C: raccolta fotografica).

Identificazione catastale: foglio 11 particella 312 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 70 mq, superficie catastale totale 78 mq, rendita 202,45 Euro, indirizzo catastale: via Monte Grappa 38, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerente al piano seminterrato: ragioni di cui i mappali n. 312 sub 11, n. 1953 e n. 2108 e ragioni di cui gli spazi comuni del mappale n. 312 sub 10 salvo altri e come in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato alla periferia del centro urbano del Comune di Ponte dell'Olio, le zone limitrofe sono costituite da aree agricole e da aree produttive/artigianali (i più importanti centri limitrofi sono Bettola, S.Giorgio, Carpaneto e Vigolzone). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono appena sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	sulla media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	sulla media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	sulla media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box ha accesso dal cortile e dalla rampa comune dell'edificio condominiale; il locale presenta la forma di un parallelogramma e un'altezza interna costante di m 2,50. Esso si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione con pareti perimetrali di calcestruzzo armato non intonacate e integriate; l'accesso è realizzato mediante un ampio portone basculante elettrificato del tipo sezionale con settori rivestiti in lamiera d'acciaio. Sono presenti macchie di umidità sul soffitto di copertura, che costituisce il solaio della parte cortilizia terrazzata presente sul retro dell'edificio per effetto di trafilement d'acqua. Il pavimento dell'immobile è costituito da un battuto di cls. di cemento eseguito contro terra, in modo analogo la rampa ed il cortile comune di riferimento all'immobile sono pavimentati con piastrelle di gres rosso.

La parte impiantistica è limitata all'impianto elettrico per l'illuminazione e la forza motrice. L'impianto appare datato, ma protetto contro sovraccarichi e adeguato all'impiego previsto; impianto non verificato funzionalmente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	78,00	x	100%	=	78,00
Totale:	78,00				78,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima a corpo.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile considerato dalla presente stima è usato di realizzazione non recente e in sufficienti condizioni di manutenzione; è stato realizzato nell'anno 1998. Si affaccia sulla via Montegrappa (S.Provinciale n.36); la strada di accesso è di grande scorrimento e collega Ponte dell'Olio a...

Carpaneto e San Giorgio; è situato a meno di un chilometro dal centro di Pontedell'olio; inoltre, l'immobile presenta ampia consistenza, rispetto agli standard usali, e trovasi al piano seminterrato, raggiungibile attraverso una rampa di limitata pendenza. Le dimensioni dell'immobile consentono anche il parcheggio di un piccolo autocarro e degli spazi per la piccola manutenzione.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che l'immobile, nello stato attuale, abbia un valore di 200 €/mq. Considerata la superficie commerciale arrotondata di 78 mq, si calcola che il valore dell'immobile sia di 15.600 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 15.600,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riparazioni della copertura	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello della "stima a corpo" attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni delle unità immobiliari e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU.

Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile che possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Ponte dell'Olio, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

DECHIARAZIONE 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):

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

RIFILOLOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	211,30	0,00	116.600,00	116.600,00
B	box doppio	78,00	0,00	12.600,00	12.600,00
				129.200,00 €	129.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 126.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: € 18.930,00

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: € 107.270,00

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

tecnico di pubblica amministrazione
Firma del tecnico di pubblica amministrazione



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2020

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

terreno agricolo, in parte **edificabile** con destinazione produttiva, in località Antolini del Comune di PONTE DELL'OLIO della superficie commerciale complessiva di **29.230,00** mq di piena proprietà di [REDACTED] (quota di 1/1). Trattasi di sei porzioni in un sol corpo di terreno agricolo diversamente classificate e collegate tra loro; le predette porzioni sono collocate per una parte in fregio alla strada provinciale SP 36 che collega il capoluogo alla frazione di Torrano (cfr. Allegati 2A: estratto di mappa); cfr. Allegato 2B: stralci visura catastale; cfr. Allegato C2: raccolta fotografica).

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 856 (catasto terreni), qualità sem. irriguo, classe 2, superficie 4550 mq, reddito dominicale 30,55 €, reddito agrario 44,65 €, Comune: Ponte dell'Olio
- foglio 12 particella 857 (catasto terreni), qualità sem. irriguo, classe 2, superficie 1680 mq, reddito dominicale 16,49 €, reddito agrario 16,49 €, Comune: Ponte dell'Olio
- foglio 12 particella 858 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 2, superficie 18630 mq, reddito dominicale 96,22 €, reddito agrario 163,47 €, Comune: Ponte dell'Olio
- foglio 12 particella 859 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 2, superficie 1209 mq, reddito dominicale 12,09 €, reddito agrario 20,54 €, Comune: Ponte dell'Olio
- foglio 12 particella 861 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 2, superficie 830 mq, reddito dominicale 4,29 €, reddito agrario 7,29 €, Comune: Ponte dell'Olio
- foglio 12 particella 862 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 2, superficie 1200 mq, reddito dominicale 6,20 €, reddito agrario 10,54 €, Comune: Ponte dell'Olio.

L'edificabilità del terreno risulta limitata a circa **19.870** mq, rispetto alla consistenza complessiva di **29.230,00** mq.

Coerenza della porzione in un sol corpo, costituita dai mappali nn. 813, 814, 223, 20, 21, 25, 226, 872, 873, Rio dei Trani, strada comunale di Torrano del fg. 12 (str. provinciale n.36), salvo altri e come in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29.230,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.075,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.113,75

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Data della valutazione:

21/04/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo le porzioni di terreno risultano, in generale, liberi di attrezzature o di altro materiale in deposito, la maggior parte di essi sono incolti e interessati da sterpaglie e alberature di piccola dimensione.

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 attiva** contro [REDACTED] scritta in data 08/01/2013 a Piacenza ai nn. 210/31 e 211/32, a favore di Banca di Piacenza s.c.p.a.r.l. per complessivi Euro 180.000,00, a garanzia di posizione debitoria di originari Euro 120.000,00 derivante da concessione a garanzia per mutuo fondiario concesso dal medesimo istituto.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

verbale di pignoramento immobili contro [REDACTED] trascritto in data 23/10/2020 a Piacenza ai nn. 11791/8470, a favore di Banca di Piacenza s.c.p.a.r.l.

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:	€ 500,00
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:**

[REDACTED] per la quota di 1/1 in forza di acquisto del terreno con atto del notaio Massimo Toscani in data 10/04/2008 n. 142752 di repertorio, trascritto a Piacenza il 16/04/2008 ai nn. 6957/4344

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con riferimento alla storia ventennale, risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio documentata dalla relazione notarile.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Non risultano pratiche o titoli edilizi / urbanistici attualmente attivi sull'area in esame. Il progetto di piano particolareggiato, vantato dall'attuale proprietario per l'utilizzo dell'area di proprietà (area mista) a prevalente destinazione residenziale, riguardante una superficie territoriale complessiva di 32711 mq ed una superficie netta edificabile di 18294 mq, presentato al Comune di Ponte dell'Olio in data 22/09/2011 (prot. 82/99) assieme ad altro soggetto imprenditoriale, non è stato mai approvato dall'Ente Comunale, in assenza di formale convenzione tra i richiedenti e il predetto Ente alla conclusione dell'iter tecnico-amministrativo; la richiesta di intervento attuativo sopra citata risulta, pertanto, irrimediabilmente scaduta e inattuabile.

A seguito dell'adozione del PSC vigente, controdedotto con delibera del C.C. n.22 dell'08/04/2019, è intervenuto il ripristino della destinazione produttiva originaria di una parte dell'area in esame (cfr. Allegato 1D: certificato di destinazione Urbanistica), risultando tale destinazione compatibile con gli indirizzi di periodo della Amministrazione Comunale.

Peraltro, occorre evidenziare che la destinazione edificabile dell'area rischia di scomparire "a breve" per effetto delle disposizioni della recente L.R. 24/2017, riguardanti le aree d'ambito classificate dai vecchi strumenti urbanistici come edificabili che, se posizionate al di fuori del tessuto urbanizzato, dovranno essere considerate decadute e riclassificate sull'indirizzo del principio del consumo di suolo "zero", in assenza di manifestazioni di interesse finalizzate alla stipula di accordi operativi.

Pertanto, occorre dare rapidamente avvio alle procedure nei termini di legge entro il 31/12/2021, al fine di mantenere attiva l'attuale destinazione urbanistica dell'area e poter procedere al successivo convenzionamento entro il 01/01/2024 (fatto salvo l'intervento di eventuali proroghe di legge).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Con riferimento al P.R.G. approvato con modificazioni con delibera Giunta Provinciale n.248 del 26/07/1999 e successive modifiche ed integrazioni i terreni che seguono sono classificati come segue (cfr. Allegato 1D):

FG. 12 mappa n° 856

- Zona D6 regolata da art. 47 delle NTA - Zone di espansione mista per commercio artigianato e servizi (percentuale 100%);

- vincoli e rispetti: Area soggetta a vincolo idrogeologico (percentuale 15% circa); Classificazione Piano di Assetto Idrogeologico P.A.I.: TF3 Depositi alluvionali terrazzati - terzo ordine (percentuale 70% circa);

FG. 12 mappa n° 857

- Zona E1 regolata da artt. 49/53 delle NTA - Zone agricole di pianura (percentuale 100%);

- vincoli e rispetti: Classificazione Piano di Assetto Idrogeologico P.A.I.: TF3 Depositi alluvionali terrazzati - terzo ordine (percentuale 100%);

FG. 12 mappa n° 858

- Zona D6 regolata da art. 47 delle NTA - Zone di espansione mista per commercio artigianato e servizi (percentuale 100%);

- vincoli e rispetti: Area soggetta a vincolo idrogeologico (percentuale 55% circa); Classificazione Piano di Assetto Idrogeologico P.A.I.: TF3 Depositi alluvionali terrazzati - terzo ordine (percentuale 25% circa);

FG 12 mapale 859

- Zona a vincolo speciale regolata da art. 66 delle NTA - Tutela dei corsi d'acqua (percentuale 69%);
- Zona D6 regolata da art. 47 delle NTA - Zone di espansione mista per commercio artigianato e servizi (percentuale 31%);

FG 12 mapale 861

- Zona E2 regolata da artt. 49/53 delle NTA - Zone agricole e collinari (percentuale 100%);
- vincoli e rispetti: Area soggetta a vincolo idrogeologico (percentuale 86% circa); Classificazione Piano di Assetto Idrogeologico P.A.I.: al - Deposito di frana attiva (percentuale 24% circa); TF3 Depositi alluvionali terrazzati - terzo ordine (percentuale 8% circa);

FG 12 mapale 862

- Zona E1 regolata da artt. 49/53 delle NTA - Zone agricole di pianura (percentuale 100%);
- vincoli e rispetti: Classificazione Piano di Assetto Idrogeologico P.A.I.: TF3 Depositi alluvionali terrazzati - terzo ordine (percentuale 100%);

Con riferimento al **P.S.C.** adottato con delibera C.C. n.69 del 31/10/2012 controdedotto con delibera del C.C. n. 22 dell' 08/04/2019 i terreni sono classificati come segue (cfr. Allegato ID):

FG 12 mapale 856

- Ambiti costitutivi del territorio urbanizzabile - Ambiti per espansione delle attività produttive regolati da art.32 delle Norme di Attuazione (percentuale 100%); Strade comunali in progetto regolata da art.37 delle Norme di Attuazione (parte)
- vincoli e rispetti: Area soggetta a vincolo idrogeologico (percentuale 15% circa); Carta di dissesto comunale - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I. agg. 2019): - i2 Conoidi torrenziali inattiva (parte); - Altri depositi alluvionali terrazzati (parte);

FG 12 mapale 857

- Ambiti costitutivi del territorio urbanizzabile - Ambiti per espansione delle attività produttive regolati da art.32 delle Norme di Attuazione (percentuale 100%); Strade comunali in progetto regolata da art.37 delle Norme di Attuazione (parte)
- vincoli e rispetti: Carta di dissesto comunale - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I. agg. 2019): - i2 Conoidi torrenziali inattiva (parte); - Altri depositi alluvionali terrazzati (parte);

FG 12 mapale 858

- Ambiti costitutivi del territorio urbanizzabile - Ambiti per espansione delle attività produttive regolati da art.32 delle Norme di Attuazione (parte); Strade comunali in progetto regolata da art.37 delle Norme di Attuazione (parte)
- vincoli e rispetti: Area soggetta a vincolo idrogeologico (percentuale 55% circa); Carta di dissesto comunale - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I. agg. 2019): - i2 Conoidi torrenziali inattiva (parte); - Altri depositi alluvionali terrazzati (parte);

FG 12 mapale 859

- Ambiti costitutivi del territorio urbanizzabile - Ambiti per espansione delle attività produttive regolati da art.32 delle Norme di Attuazione (parte);
- vincoli e rispetti: Rispetto stradale (parte); Carta di dissesto comunale - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I. agg. 2019): - i2 Conoidi torrenziali inattiva (percentuale 100%);

FG 12 mapale 861

- Ambiti del territorio rurale - Ambiti agricoli di valore paesaggistico regolati da art.45 delle Norme di Attuazione (percentuale 100%);
- vincoli e rispetti: Area soggetta a vincolo idrogeologico (percentuale 86% circa); Carta di dissesto comunale - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I. agg. 2019): - Altri depositi alluvionali terrazzati (percentuale 86% circa); - al Deposito di frana attiva

FG 12 mapale 862

- Ambiti del territorio rurale - Ambiti agricoli di valore paesaggistico regolati da art.45 delle Norme di Attuazione (percentuale 100%);

Attuazione (percentuale 100%).

- vincoli e rispetti: Carta di dissesto comunale - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I. agg. 2019). - Altri depositi alluvionali terrazzati (percentuale 100%).

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 PONTE DELL'OLIO LOCALITÀ ALTOLINI SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo, in parte **edificabile** con destinazione produttiva, in località Antolini del Comune di PONTE DELL'OLIO della superficie commerciale complessiva di **29.230,00** mq di piena proprietà di [redacted] (quota di 1/1). Trattasi di sei porzioni in un sol corpo di terreno agricolo diversamente classificate e collegate tra loro, le predette porzioni sono collocate per una parte in fregio alla strada provinciale SP 36 che collega il capoluogo alla frazione di Torrano (cfr. Allegati 2A: estratto di mappa), cfr. Allegato 2B: stralcio visura catastale; cfr. Allegato C2 : raccolta fotografica).

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 856 (catasto terreni), qualità sem. irriguo, classe 2, superficie 4550 mq, reddito dominicale 30,55 €, reddito agrario 44,65 €, Comune: Ponte dell'Olio
- foglio 12 particella 857 (catasto terreni), qualità sem. irriguo, classe 2, superficie 1680 mq, reddito dominicale 16,49 €, reddito agrario 16,49 €, Comune: Ponte dell'Olio
- foglio 12 particella 858 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 2, superficie 18630 mq, reddito dominicale 96,22 €, reddito agrario 163,47 €, Comune: Ponte dell'Olio
- foglio 12 particella 859 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 2, superficie 1209 mq, reddito dominicale 12,09 €, reddito agrario 20,54 €, Comune: Ponte dell'Olio
- foglio 12 particella 861 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 2, superficie 830 mq, reddito dominicale 4,29 €, reddito agrario 7,29 €, Comune: Ponte dell'Olio
- foglio 12 particella 862 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 2, superficie 1200 mq, reddito dominicale 6,20 €, reddito agrario 10,54 €, Comune: Ponte dell'Olio.

L'edificabilità del terreno risulta limitata a circa **19.870** mq, rispetto alla consistenza complessiva di **29.230,00** mq.

Coerenza della porzione in un sol corpo, costituita dai mappali nn. 813, 814, 223, 20, 21, 25, 226, 872, 873, Rio dei Trani, strada comunale di Torrano del fg. 12 (str. provinciale n.36), salvo altri e come in fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in loc. Altolimi in una zona classificata per una parte come edificabile a circa 2 km dal centro urbano del Comune di Ponte dell'Olio; le zone limitrofe sono costituite da aree agricole e da area produttive/artigianali (i più importanti centri limitrofi sono S.Giorgio e Vigolzone). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono appena sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus

nella zona ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

pavimento ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella zona ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella zona ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella zona ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella zona ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

pavimento ★★★★★★★★★★

servizi:

nella zona ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'accesso ai terreni è reso possibile, passando dalla strada provinciale n.36 (denominata strada comunale per Torrano) tramite uno stradello carrai "sterrato" che si incontra nel mappale 859 del fg.11, bordeggiando uno dei lati (cfr. Allegato 2C: foto da N1 a N2, Cfr. Allegato 1A: estratto di mappa). Lo stradello si dirama all'interno del mappale 873 (non di proprietà - foto N8 e N9) per raggiungere i mappali 858 e 856 (foto N3 e N4, N5, N6, N7).

I diversi appezzamenti di terreno presentano forme poligonali irregolari e un'orografia costituita da pendenze poco accentuate che si arrestano sul margine della strada provinciale n. 36.

Gli stessi terreni non risultano sottoposti a sistemazioni agrarie, essi sono lasciati incolti e, conseguentemente, interessati da vegetazioni arboree di tipo spontaneo da cespugli a basso fusto. Non risultano presenti recinzioni per delimitare il confine dei terreni.

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

appezzamenti di terreno in parte edificabili (classificati come area produttiva)	29.230,00	x	100 %	=	29.230,00
Totale:	29.230,00				29.230,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Solo una parte degli appezzamenti considerati dalla presente stima è attualmente classificata come edificabile con destinazione "produttiva" per la consistenza di circa 19900; la parte rimanente di circa 9330 mq si trova nelle condizioni di essere lavorata e/o di essere asservita alla parte urbanizzata; l'urbanizzazione dell'area resta subordinata comunque al superamento dei vincoli edificatori imposti dalla L.R. n. 24/2017 (cfr. i paragrafi 7.1 e 7.2 della presente relazione di stima).

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che gli appezzamenti di terreno, nello stato attuale in cui essi si trovano, tenuto conto soprattutto dei vincoli di tipo urbanistico pendenti, abbiano un valore medio di 2,50 €/mq (area edificabile e non edificabile). Tale valore tiene conto della edificabilità momentanea dell'intero lotto di terreno e delle difficoltà intrinseche derivanti dai tempi richiesti per il completamento dell'esecuzione immobiliare in corso (cfr. para. 7.2).

Considerata la superficie commerciale complessiva di 29230 mq ed un costo medio di Euro 2,50 €/mq del terreno (parte edificabile e non edificabile) si determina un valore complessivo di stima dell'intero lotto dei terreni pari a 73.075,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore *a corpo*: **73.075,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 73.075,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 73.075,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello di "stima *a corpo*", attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni di appezzamenti di terreno e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU dei terreni edificabili.

Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni che possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Ponte dell'Olio, ufficio tecnico della Provincia di Piacenza, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

- 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	terreno agricolo	29.230,00	0,00	73.075,00	73.075,00
				73.075,00 €	73.075,00 €

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:	€ 73.075,00
--	-------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (€JV):

Riduzione del valore del 15% 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'immediata stesura della vendita giudiziaria: € 10.961,25

Oneri notariali 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: € 62.113,75

tecado i t e d o n e P l o n o G i o

Pubblicazione o riproduzione



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CARPANETO P.NO in via G. Carducci s.n.c della superficie commerciale di 108 mq per la quota di 1/1 di intera proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni. I locali sono distribuiti al piano secondo e interrato di un edificio condominiale costituito da quattro piani fuori terra ed uno interrato (cfr. Allegato 3A: estratto di mappa; cfr. Allegato 3A1: planimetria catastale; cfr. Allegato 3A2: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato 3B: visura catastale immobile; cfr. Allegato 3C: raccolta fotografica).

L'edificio condominiale è ubicato nella prima periferia nord-est del centro urbano del Comune di Carpaneto P.no e risulta adibito ad uso abitativo. Principali collegamenti pubblici: autobus extraurbano. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale: foglio 13 particella 221 sub.10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 110 mq (totale, escluse aree scoperte 103 mq), rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: via G. Carducci snc, piano 2 e S1, intestato a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Costruzione: al piano secondo, prospetto su bene comune non censibile mapp. 221 sub 1, su area urbana mapp.li 221 sub 2 e sub 3, mappale 221 sub 11 e vano scala comune mapp.221 sub 1, salvo altri e come in fatto.

B

box singola a CARPANETO P.NO in via G. Carducci s.n.c della superficie commerciale di 14 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni. Il box è ubicato al piano seminterrato di un edificio condominiale, integrato con le altre autorimesse di piano a cui si accede tramite un corello e rampa comune, esso venne realizzata nell'anno 1989 (cfr. Allegato 3A: estratto di mappa; cfr. Allegato 3A3: planimetria catastale; cfr. Allegato 3A2: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato 3B: visura catastale immobile; cfr. Allegato 3C: raccolta fotografica).

L'edificio condominiale è ubicato nella prima periferia nord-est del centro urbano del Comune di Carpaneto P.no e risulta adibito ad uso abitativo. Principali collegamenti pubblici: autobus extraurbano. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale: foglio 13 particella 221 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza totale 13 mq, consistenza totale (incluse aree scoperte) 15 mq, rendita 51,70 Euro, indirizzo catastale: via G. Carducci snc, piano: S1, intestato a [REDACTED] e [REDACTED]

Costruzione: al piano seminterrato: corello comune di cui al mappale 221 sub 1 e ragioni di cui ai mappali 221 sub 17 e sub 19 e corridoio comune 221 sub 1, salvo altri e come in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

112,25 mq

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.195,00
Data della valutazione:	21/04/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili non risultano occupati, ma nelle disponibilità dei proprietari.

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:* Nessuna.

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria attiva** contro [redacted] e [redacted] per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, iscritta in data 08/01/2013 a Piacenza ai nn. 210/31 e 211/32, a favore di Banca di Piacenza s.c.p.a.r.l. per complessivi Euro 180.000,00, a garanzia di posizione debitoria di originari Euro 120.000,00 derivante da concessione a garanzia per mutuo fondiario concesso dal medesimo istituto.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

verbale di **pignoramento immobili** contro [redacted] e [redacted] per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, trascritto in data 23/10/2020 a Piacenza ai nn. 11791/8470, a favore di Banca di Piacenza s.c.p.a.r.l.

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:	€ 250,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	condominio costituito
Ulteriori avvertenze:	

Gli immobili sono attualmente amministrati dal geom. [REDACTED] con attuale studio in Lugagnano

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] e [REDACTED] per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni in forza di atto d'acquisto a rogito del notaio Maria Rosana Monti in data 29/07/1989 n. 12251 di repertorio, trascritto a Piacenza il 05/08/1989 al nn. 8274/6687.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con riferimento alla storia ventennale, risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio dalla documentazione notarile in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 106/1987 per costruzione di edificio di 12 alloggi, rilasciata in data 03-03-1988 a Soc. Villaggio S. Savino.

Concessione edilizia N. 28/1989 per variante a C.e. N. 106/1987, rilasciata in data 25-07-1989 a Soc. Villaggio S. Savino.

Abitabilità N. 382/1996 rilasciata in data 27-05-1999 con prot. 8463 a Soc. Villaggio S. Savino.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Le aree di cui il mappale n. 221 del fg. 13 sono classificate come segue (Cfr. CDU - Allegato 3D):

- ex PSC vigente dal 23/05/2007 approvato con delib. del C.C. n. 22 del 11/04/2007: "Ambiti urbani consolidati- ACI", regolati dall'art. 107 del PSC,

- ex RUE vigente dal 23/05/2007 approvato con delib. del C.C. n. 24 del 11/04/2007: "Zone residenziali sature", regolate dall'art. 37 delle NTA - Parte Urbanistica di RUE/POC.

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 CARPANETO PIACENTINO VIA CARDUCCI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARPANETO P.NO in via G. Carducci s.n.c della superficie commerciale di 108 mq per la quota di 1/1 di intera proprietà dei signori [REDACTED]; [REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni. I locali sono distribuiti al piano secondo e interrato di un edificio condominiale costituito da quattro piani fuori terra ed uno interrato (cfr. Allegato 3A: estratto di mappa, cfr. Allegato 3A1: planimetria catastale, cfr. Allegato 3A2: planimetria stato di fatto e legittimo, cfr. Allegato 3B: visura catastale immobile, cfr. Allegato 3C: raccolta fotografica).

L'edificio condominiale è ubicato nella prima periferia nord-est del centro urbano del Comune di Carpaneto P.no e risulta adibito ad uso abitativo. Principali collegamenti pubblici: autobus extraurbano. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale: foglio 13 particella 221 sub.10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 110 mq (totale, escluse aree scoperte 103 mq), rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: via G. Carducci s.n.c, piano 2 e S1, intestato a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Coverage: al piano secondo, prospetto su bene comune non censibile mapp. 221 sub 1, su area urbana mapp.li 221 sub 2 e sub 3, mappale 221 sub 11 e vano scala comune mapp.221 sub 1, salvo altri e come in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Roveleto di Cadeo, S. Giorgio e Castellarquato). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

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

luminosità:

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

panoramicità:

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

impianti tecnici:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

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

servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAOLATA:

L'appartamento risulta distribuito sul terzo impalcato fuori terra dell'edificio condominiale; l'immobile è chiuso sopra e sotto da sola intermedia di piano. Le superfici opache esterne sono realizzate con tamponamenti di laterizio forato, termoisolate mediante intercapedine isolante ed intonacati da ambo i lati; nelle superfici predette sono ricavate le aperture per porte e finestre. L'edificio è dotato di cortili e spazi verdi comuni al piano terra ed interrato, raggiungibili dalla via Carducci.

L'immobile occupa una parte del piano secondo dell'edificio, oltre ad una piccola cantina ubicata nel piano semi-interrato; esso risulta costituito da: un ampio locale di soggiorno e una cucina a cui si accede dal vano scala attraverso un disimpegno; tre camere da letto, un ripostiglio ed un locale di servizio igienico collegati tra loro da un corridoio. Dal locale di soggiorno e da una delle camere

nvoltata a sud è possibile accedere ad un lungo balcone che si affaccia sulla rampa condominiale; dalla camera rivolta a nord-est si accede ad un balcone il cui prospetto principale si affaccia sul cortile condominiale.

L'accesso all'immobile dall'esterno avviene dal portoncino pedonale in fregio allo stradello privato posto in derivazione della via Carducci e attraverso una scala condominiale che collega il piano terra ai piani superiori (primo, secondo, terzo ed interrato).

La suddivisione interna dell'immobile risulta ottenuta con tamponamenti di laterizio intonacati. L'altezza interna dei locali è costante e misura 2,7 m.

Le componenti edilizie risultano costituite da

infissi esterni: porte-finestra e finestre sono realizzate con telai in legno, corredate di elementi oscuranti costituiti da tapparelle in materiale plastico; le superfici trasparenti sono in vetro doppio con intercapedine. Stato manutentivo: discreto.

infissi interni: la porta d'ingresso (blindata) e le porte interne sono realizzate in legno tamburato di buona qualità costruttiva, sebbene datate. Stato manutentivo: discreto.

manto di copertura: il manto è realizzato con pannelli a più falde. In corso di visita non sono emersi problemi di tenuta della copertura. Stato manutentivo: discreto.

pareti esterne: sono realizzate con doppia parete di tamponamento in blocchi di laterizio forato completi di pannelli coibenti nell'intercapedine, le superfici esterne sono intonacate e tinteggiate, senza difetti e scrostamenti significativi. Stato manutentivo discreto.

pavimentazione esterna: è realizzata con masselli autobloccanti di cemento nelle aree di cortile e con piastrelloni in cemento in corrispondenza degli ingressi pedonali. Stato manutentivo: discreto.

muri d'ambito del cortile: l'area che circonda il fabbricato è chiusa da recinzioni miste in metallo e muri in blocchi di cemento. Stato manutentivo: discreto.

pavimentazione interna appartamento: risulta realizzata con piastrelle ceramiche di discreta qualità nel soggiorno, nella cucina e nel servizio igienico; con parquet di legno nelle camere e con piastrelle di klinker ceramico nei balconi. I gradini e i ballatori del vano scala sono realizzati con marmette di materiale lucido di colore chiaro. Stato mantenitivo: discreto.

rivestimento interno: è realizzato, in generale, con intonaco civile e tinteggiatura; con piastrelle ceramiche di discreta qualità nel locale di servizio igienico e nella cucina. Stato manutentivo: discreto.

struttura: le strutture verticali sono realizzate con muro e pilastri di cemento armato; le strutture orizzontali sono realizzate con solai misti e travi di cemento armato ai piani intermedi e in copertura. In corso di visita non sono emersi problemi di carattere strutturale. Stato manutentivo: discreto.

Le componenti impiantistiche risultano costituite da:

impianto elettrico, telefonico e televisivo: sono realizzati sottotraccia e alimentati ad una tensione di 220V con presenza di antenna tradizionale. Gli impianti presentano dotazioni ordinarie e di periodo adeguato all'impiego previsto: non sono stati, tuttavia, verificati funzionalmente.

Impianto di riscaldamento a termosifoni: l'acqua calda viene alimentata mediante un generatore termico autonomo a gas collocato entro nicchia in cucina, l'impianto, che non è stato verificato funzionalmente, è provvisto di libretto d'impianto e di certificato energetico APE.

impianto gas metano: l'impianto, che alimenta il generatore termico ed il fornello di cucina, non è stato verificato funzionalmente.

impianto idrico sanitario: risulta realizzato sottotraccia per l'erogazione di acqua calda e fredda; l'acqua (potabile) è derivata da acquedotto comunale. Stato manutentivo: sufficiente.

fognatura: i condotti di scarico sono realizzati in generale sottotraccia con recapito finale nella rete di fognatura. L'impianto è adeguato all'impiego previsto, non è stato verificato funzionalmente.

impianto ascensore: l'impianto collega i vari piani dell'edificio. Stato manutentivo: discreto

CONSESTENZA

termino di riferimento: 1990
 1990-1991

Publicazione o riproduzione



Comune di Carpaneto P.no e risulta adatto ad uso abitativo. Principali collegamenti pubblici: autobus extraurbano. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale: foglio 13 particella 221 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza totale 13 mq, consistenza totale (incluse aree scoperte) 15 mq, rendita 51,70 Euro, indirizzo catastale: via G. Carducci snc, piano; S1, intestato a [redacted] e a [redacted]

Coerenza al piano seminterrato: corsello comune di cui al mappale 221 sub 1 e ragioni di cui ai mappali 221 sub 17 e sub 19 e corridoio comune 221 sub 1, salvo altri e come in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Roveleto di Cadeo, S. Giorgio e Castellarquato). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

setchus

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE.

livello di rischio

well as used in

esposizione

adatto allo studio: 

human capital

ad 21 a tutto 26 della media 2,5

nanogramicità

di 51 recensioni della comunità:

impegnati tecnici

will & media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi

we'll need it.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il box ha accesso dal cortile comune e da un corsetto principale; il locale presenta un'altezza interna massima di m. 2,40. Esso si presenta in buone condizioni di manutenzione con pareti in blocchi di cemento regolarmente intonacati; l'accesso è realizzato mediante un portone basculante manuale realizzato in lamiera zincata.

CONSENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1908 n. 138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bot	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima a corpo



SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile considerato dalla presente stima è usato, di realizzazione non recente e si presenta in discrete condizioni di manutenzione, è stato realizzato nell'anno 1989. Esso è situato alla periferia del centro urbano di Carpaneto P.no e risulta posizionato in un tranquillo agglomerato immobiliare (quartiere S.Savino) in prossimità della via Carducci. La consistenza metrica dell'immobile è ordinaria, rispetto ai normali standard commerciali di vendita, e trovasi al piano seminterrato, raggiungibile attraverso una rampa di limitata pendenza, oltre che dall'interno dell'edificio condominiale. Le dimensioni interne dell'immobile consentono il parcheggio di un autoveicolo di medie dimensioni.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che l'immobile, nello stato attuale, abbia un valore di 350 €/mq. Considerata la superficie commerciale arrotondata di 14,00 mq, si calcola che il valore dell'immobile sia di 4.900 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 4.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello della "stima a corpo" attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni delle unità immobiliari e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU.

Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile che possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Carpaneto P.no, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

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):

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	108,15	0,00	91.800,00	91.800,00
B	box singolo	14,00	0,00	4.900,00	4.900,00
				96.700,00 €	96.700,00 €

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: € 96.700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: € 14.505,00

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: € 82.195,00

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione

ripubblicazione o riproduzione



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CARPANETO PIACENTINO in frazione di Chero, della superficie commerciale di **41,00** mq di piena proprietà di [REDACTED] e di [REDACTED]

I locali dell'appartamento sono distribuiti al piano terra e primo dell'edificio principale, realizzato prima degli anni "quaranta" e costituito da due piani fuori terra; è abbinato all'appartamento un corpo accessorio, utilizzato come stalla e fienile; un altro corpo accessorio, costituito da un porticato chiuso su tre lati ed adossato al fienile, non è provvisto di titolo abilitativo edilizio.

L'unità immobiliare è accessibile dalla strada di Malcantone attraverso un'ampio cortile di proprietà comune identificato al C.T. col mappale n. 94 del fig. 9 (cfr. Allegato 4A: estratto di mappa; Allegato 4A1: planimetria catastale; cfr. Allegato 4A2: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato 4B: stralcio visura catastale; cfr. Allegato 4C: raccolta fotografica).

L'immobile è ubicato poco lontano dal centro abitato della frazione Chero di Carpaneto P.no e risulta adibito ad uso abitativo (di tipo rurale).

Principali collegamenti pubblici: autobus extraurbano. Non sono disponibili nelle vicinanze i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ad esclusione della rete di connessione elettrica.

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 52 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 43 mq (escluse aree scoperte: 43 mq), rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: frazione Chero centro n.172, piano: Terra e 1°, intestato a [REDACTED] per 3/4 di piena proprietà e a [REDACTED] per 1/4 di piena proprietà.

Coerente: al piano terra, strada Comunale di Malcantone e ragioni di cui i mappali n. 53, n. 94 (cortile comune) e n. 52 sub 2, salvo altri e come in fatto.

B

appartamento a CARPANETO PIACENTINO in frazione di Chero, della superficie commerciale di **55,00** mq di piena proprietà di [REDACTED] e di [REDACTED]

I locali dell'appartamento sono distribuiti al piano terra e primo dell'edificio principale, realizzato prima degli anni "quaranta" e costituito da due piani fuori terra. L'unità immobiliare è accessibile dalla strada di Malcantone attraverso un'ampio cortile di proprietà comune identificato al C.T. col mappale n. 94 del fig. 9 (cfr. Allegato 4A: estratto di mappa; Allegato 4A1: planimetria catastale; cfr. Allegato 4A2: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato 4B: stralcio visura catastale; cfr. Allegato 4C: raccolta fotografica).

L'immobile è ubicato poco lontano dal centro abitato della frazione Chero di Carpaneto P.no e risulta adibito ad uso abitativo (di tipo rurale).

Principali collegamenti pubblici: autobus extraurbano. Non sono disponibili nelle vicinanze i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ad esclusione della rete di connessione elettrica.

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 52 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 52 mq (escluse aree scoperte: 52 mq), rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: frazione Chero centro n.173, piano: Terra e 1°, intestato a [REDACTED] per 3/4 di piena proprietà e a [REDACTED] per 1/4 di piena proprietà.

Coerente: al piano terra, strada Comunale di Malcantone e ragioni di cui i mappali n. 94 (cortile comune) e n. 52 sub 2, salvo altri e come in fatto.

comune) e n. 52 sub 1, salvo altri e come in fatto.

C

area di cortile a CARPANETO PIACENTINO in frazione di Chero, della superficie commerciale di 130,00 mq di piena proprietà di [REDACTED] e di [REDACTED]

L'area costituisce cortile comune per le unità immobiliari abitative identificate al NCEU coi mappali 52 sub 1 e 52 sub 2 del fg.9. Sull'area è presente anche il rudere di un vecchio fabbricato accessorio, privo di titolo abilitativo edilizio (cfr. Allegato 4A: estratto di mappa, cfr. Allegato 4A2: stato di fatto e legittimo; cfr. Allegati 4B e 4B1: visure catastali; cfr. Allegato 4C: raccolta fotografica).

Identificazione catastale

foglio 9 particella 94 (catasto terreni), ente urbano, ha 00.01.30, intestato a [REDACTED] per 3/4 di piena proprietà e a [REDACTED] per 1/4 di piena proprietà.

Coerenza: strada Comunale di Malcantone e ragioni di cui i mappali n. 52 e n. 53, salvo altri e come in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	226,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.225,00
Data della valutazione:	21/04/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili non risultano occupati, ma nelle disponibilità dei proprietari ed eredi legittimi. Nel corso della visita [REDACTED] ha comunicato il decesso della madre [REDACTED] intervenute in data 27/01/2021, per la quale non è stata ancora avviata apposita denuncia di successione.

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 prove 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 attiva** contro [redacted] per 1/4 e [redacted] per 3/4 (datore di ipoteca), iscritta in data 08/01/2013 a Piacenza ai nn. 210/31 e 211/32, a favore di Banca di Piacenza s.c.p.a.r.l. per complessivi Euro 180.000,00, a garanzia di posizione debitoria di originari Euro 120.000,00 derivante da concessione a garanzia per mutuo fondiario concesso dal medesimo istituto.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

verbale di **pignoramento** immobili contro [redacted] per 1/4 e [redacted] per 3/4, trascritto in data 23/10/2020 a Piacenza ai nn. 11791/8470, a favore di Banca di Piacenza s.c.p.a.r.l..

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:	€ 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	condominio non costituito

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 3/4, in parte in forza di titoli anteriori al ventennio esaminato e in parte in forza di successione legittima del signor [redacted] deceduto il giorno 8/12/1977 di cui la denuncia di successione registrata a Piacenza il 31/05/1978 e successivo certificato trascritto a Piacenza il 03/06/1978 al vol. 142 art. 3857. In corso di perizia è emerso che la comproprietaria [redacted] è deceduta in data 27/01/2021.

[redacted] per la quota di 1/4, in forza di successione legittima del signor [redacted] deceduto il giorno 8/12/1977 di cui la denuncia di successione registrata a Piacenza il 31/05/1978 e successivo certificato trascritto a Piacenza il 03/06/1978 al vol. 142 art. 3857.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con riferimento alla storia ventennale, risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio per quanto documentato nella relazione notarile.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 80/1972 per manutenzione straordinaria della copertura, rilasciata in data 06-07-1972 a [redacted]. Nella pratica edilizia non risultano elaborati grafici di riferimento. Non risulta, inoltre, alcuna richiesta di abitabilità e/o di condono edilizio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Le aree di cui i mappali nn. 52-53-94 del fg.9 sono classificate come segue (Cfr. CDU - Allegato 3D):

- ex PSC vigente dal 23/05/2007 approvato con delib. del C.C. n.22 del 11/04/2007: "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - APA", regolati dall'art. 100 del PSC;
- ex RUE vigente dal 23/05/2007 approvato con delib. del C.C. n.24 del 11/04/2007: "Zone agricole normali", regolate dagli art. 50 al 67 delle NTA - Parte Urbanistica di RUE/POC.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità, rispetto alla situazione riportata sulla scheda catastale presentate nell'anno 1953 (cfr. Allegato 4A2):

- 1) Con riferimento all'appartamento 52 sub1, risulta non presente la scala interna di collegamento tra i due piani dell'appartamento; inoltre risulta tamponata la porta che collega il piano terra dell'appartamento con la stalla.
- 2) Con riferimento all'appartamento 52 sub2, risulta spostata la scala interna di collegamento tra i due piani dell'appartamento; inoltre risulta ricavata una finestra al piano primo e una porta interna che collega il piano stesso con l'appartamento 52/sub 1; al piano terra dell'appartamento una porta esterna è stata trasformata in finestra.
- 3) Non risulta rappresentata la costruzione accessoria costituita dal porticato esistente contro la stalla, sebbene in parte identificata nell'estratto di mappa.
- 4) Non risulta rappresentata la costruzione accessoria costituita dal rudere di ricovero animali esistente nell'area urbana (cortile) identificata col mappale 52/94, sebbene in parte identificato nell'estratto di mappa.

Le difformità indicate ai punti (1) e (2) **sono regolarizzabili** mediante SCIA in sanatoria, tenuto conto che gli abusi furono presumibilmente eseguiti prima dell'anno 1967. I costi di regolarizzazione: spese tecniche e oneri per SCIA in sanatoria: € 2000,00; i tempi necessari per la regolarizzazione: 50 giorni.

Le difformità indicate ai punti (3) e (4) **non sono regolarizzabili**, se non mediante la demolizione dei manufatti. La demolizione si ritiene necessaria considerati: la non presumibile esistenza del manufatto ante anno 1967, il mancato accatastamento ed il mancato rispetto delle distanze di rispetto stradale e dei limiti richiesti per l'interdistanza fra i singoli fabbricati. I costi di regolarizzazione: spese tecniche e oneri di demolizione: € 1500,00; i tempi necessari per la regolarizzazione: 50 giorni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità, rispetto alla situazione riportata sulla scheda catastale, presentate nell'anno 1953:

- 1) Con riferimento all'appartamento 52 sub1, risulta non presente la scala interna di collegamento tra i due piani dell'appartamento; inoltre risulta tamponata la porta che collega il piano terra dell'appartamento con la stalla.
- 2) Con riferimento all'appartamento 52 sub2, risulta spostata la scala interna di collegamento tra i due piani dell'appartamento; inoltre risulta ricavata una finestra al piano primo e una porta interna che collega il piano stesso con l'appartamento 52/sub 1; al piano terra dell'appartamento una porta esterna è stata trasformata in finestra.
- 3) Con riferimento alle costruzioni accessorie costituite dal porticato esistente contro la stalla e dal ricovero animali nell'area di cortile non esistono le schede catastali di accertamento sebbene siano in parte identificabili nell'estratto di mappa.

Le difformità indicate ai punti (1) e (2) sono regolarizzabili mediante variazione della planimetria catastale. Occorre in aggiunta procedere all'aggiornamento della mappa catastale, dopo l'avvenuta demolizione dei fabbricati abusivi.

I costi di regolarizzazione: spese tecniche e oneri per docfa e tipo mappale: €1500,00, i tempi necessari per la regolarizzazione: 50 giorni

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'impianto elettrico esistente a servizio degli appartamenti deve essere completamente rifatto nel rispetto della normativa vigente.

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

I costi di regolarizzazione (tecnici ed esecutivi) sono ricompresi nella valutazione a corpo dell'unità immobiliare.

BENI IN CARPANETO PIACENTINO STRADA MALCANTONE 172

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARPANETO PIACENTINO in frazione di Chero, della superficie commerciale di **41,00** mq di piena proprietà di [REDACTED] e di [REDACTED]

I locali dell'appartamento sono distribuiti al piano terra e primo dell'edificio principale, realizzato prima degli anni 'quaranta' e costituito da due piani fuori terra, è abbinato all'appartamento un corpo accessorio, utilizzato come stalla e fienile, un altro corpo accessorio, costituito da un portico chiuso su tre lati ed accostato al fienile, non è provvisto di titolo abilitativo edilizio.

L'unità immobiliare è accessibile dalla strada di Malcantone attraverso un'ampio cortile di proprietà comune identificato al C.T. col mappale n. 94 del fg. 9 (cfr. Allegato 4A: estratto di mappa, Allegato 4A1: planimetria catastale; cfr. Allegato 4A2: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato 4B: stralcio visura catastale; cfr. Allegato 4C: raccolta fotografica).

L'immobile è ubicato poco lontano dal centro abitato della frazione Chero di Carpaneto P.no e risulta adibito ad uso abitativo (di tipo rurale).

Principali collegamenti pubblici: autobus extraurbano. Non sono disponibili nelle vicinanze i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ad esclusione della rete di connessione elettrica.

Identificazione catastale

foglio 9 particella 52 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 1, consistenza 2,5 vani; superficie catastale totale 43 mq (escluse aree scoperte: 43 mq), rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: frazione Chero centro n.172, piano: Terra e 1°, intestato a [REDACTED] per 3/4 di piena proprietà e a [REDACTED] per 1/4 di piena proprietà.

Costranze: al piano terra, strada Comunale di Malcantone e ragioni di cui i mappali n. 53, n. 94 (cortile comune) e n. 52 sub 2, salvo altri e come in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel piccolo centro abitato di una zona rurale posta a circa 5 Km dal centro limitrofo più vicino (i più importanti centri limitrofi sono Roveleto di Cadeo e Carpaneto). Non sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ad esclusione della rete elettrica.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	pericolo	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	pericolo	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	pericolo	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento presenta le caratteristiche e la semplicità delle vecchie abitazioni rurali, realizzate prima dell'ultimo periodo bellico ed utilizzate anche senza i servizi igienici essenziali; esso è costituito, infatti, da una cucina al piano terra e da una camera ubicata al piano primo, in origine collegate tra loro da una scala interna in legno ad una rampa, alla data odierna la scala risulta rimossa in quanto l'unità immobiliare è accorpata all'appartamento attiguo (mappale 52 sub2 del fg. 9). Il piano terra era direttamente collegato, in origine, anche alla costruzione adiacente, costituita da stalla e legnaia; la legnaia risulta sostenuta dal soffitto della stalla mediante un solaio realizzato con travetti d'acciaio e volani di laterizio (cfr. Allegato 4A2). A ridosso della stalla, risulta aggiunto un porticato, chiuso su tre lati, realizzato presumibilmente in tempi più recenti (attorno agli "anni 80"), rispetto a quelli dell'edificio principale; il porticato non risulta provvisto di titolo edilizio.

Il tetto dell'edificio principale è costituito da una copertura a 2 falde inclinate in legno e coppi di laterizio; la chiusura superiore del porticato è realizzata, invece, con una copertura inclinata mono-falda costituita da travi di legno e lastre ondulate di cemento amianto. Il piano terreno dell'immobile è posizionato contro-terra sopra l'area di sedime; l'impalcato intermedio fuoriterza e le falde della copertura sono realizzati con solai in laterizio e legno ricoperti all'intradosso da canneticcio intonacato. Le superfici opache esterne sono realizzate con murature di laterizio intonacate da ambo i lati; nelle superfici predette sono ricavate le aperture per porte e finestre.

La suddivisione perimetrale interna dell'immobile abitativo e dei corpi accessori aggiunti risulta ottenuta con muri portanti e semiportanti di laterizio per la maggior parte intonacati e tinteggiati. L'altezza interna dell'appartamento risulta risultare di 3,0 m (max) e 2,4 (min) al piano primo e di 2,25 m al piano terra; nella stalla l'altezza interna sottotrave risulta di 2,30 m, mentre nel porticato varia da 3,4 m (min.) a 4,30 (max).

L'immobile si presenta in stato di totale abbandono e in condizioni di manutenzione molto precarie, non avendo subito da moltissimi anni interventi manutentivi evidenti; in particolare, occorre consolidare le strutture portanti della copertura e dei solai intermedi; oltre che dover provvedere al rifacimento di coperture, pavimenti, serramenti (interni-esterni), scale interne, intonaci, tinteggiature e rivestimenti.

Le componenti edilizie risultano costituite da:

infissi esterni: finestre e porte realizzate in legno con elementi oscuranti costituiti da persiane in legno. Le superfici trasparenti sono in vetro semplice stampato. Stato manutentivo: pericolo.

infissi interni: porte, ove ancora esistenti realizzate in legno. Stato manutentivo: pericolo.

manto di copertura: realizzato con coppi o lastre ondulate di eternit, sostenuti da orditura primaria e secondaria in legno. Stato manutentivo: molto scarso.

pareti esterne: realizzate in laterizio pieno o riempiono (porticato); le superfici esterne sono in parte intonacate e tinteggiate. Stato manutentivo: molto scarso; gli intonaci e le pitture debbono essere completamente rifatti.

pavimentazione interna: realizzata con piastrelle di cotto e/o cemento. Stato manutentivo: molto scarso.

investimento interno: realizzato con intonaco civile e tinteggiatura in generale; Stato manutentivo: nessimo; gli intonaci e i tinteggi debbono essere completamente rifatti.

Le componenti delle strutture risultano costituite da:

solai: solai di piano e di copertura costruiti in tavelle di cotto e travetti di legno collegate alle strutture portanti verticali (murature in laterizio). Stato manutentivo: nessimo, da rifare e/o consolidare.

Le dotazioni impiantistiche ordinarie risultano praticamente inesistenti o totalmente fuori norma. Stato manutentivo: nessimo, occorre provvedere almeno alla realizzazione igienico sanitario e riscaldamento e al rifacimento dell'impianto elettrico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale appartamento p. terra	15,50	x	100 %	=	15,50
locale appartamento p. primo	15,50	x	100 %	=	15,50
stalla + legnaia	40,00	x	25 %	=	10,00
Totale:	71,00				41,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile e gli accessori ad esso abbinati considerati dalla presente stima sono usati e si trovano in condizioni molto precarie di manutenzione. L'immobile, che è distribuito su 2 piani, è privo di caratteristiche costruttive e architettoniche di qualità; esso venne realizzato attorno agli anni 40" e da molti anni non è più abitato. L'immobile, praticamente isolato poco lontano dal centro abitato della frazione Chero, presenta una consistenza metrica comunque interessante, rispetto ai "normali standard" commerciali di vendita.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che la piena proprietà dell'immobile, nello stato attuale, abbia un valore di 350€ /mq. Considerata la superficie commerciale arrotondata di 41 mq, si calcola che il valore di piena proprietà dell'immobile risulti pari a 14.350,00€.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 14.350,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.350,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.350,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

BENI IN CARPANETO PIACENTINO STRADA MALCANTONE 172

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CARPANETO PIACENTINO in frazione di Chero, della superficie commerciale di 55,00 mq di piena proprietà di [REDACTED] e di [REDACTED]

I locali dell'appartamento sono distribuiti al piano terra e primo dell'edificio principale, realizzato prima degli anni "quaranta" e costituito da due piani fuori terra. L'unità immobiliare è accessibile dalla strada di Malcantone attraverso un'ampio cortile di proprietà comune identificato al C.T. col mappale n. 94 del fg. 9 (cfr. Allegato 4A: estratto di mappa; Allegato 4A1: planimetria catastale; cfr. Allegato 4A2: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato 4B: stralcio visura catastale; cfr. Allegato 4C: raccolta fotografica).

L'immobile è ubicato poco lontano dal centro abitato della frazione Chero di Carpaneto P.no e risulta adibito ad uso abitativo (di tipo rurale).

Principali collegamenti pubblici: autobus extraurbano. Non sono disponibili nelle vicinanze i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ad esclusione della rete di connessione elettrica.

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 52 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 52 mq (escluse aree scoperte: 52 mq), rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: frazione Chero centro n.173, piano: Terra e 1°, intestato a [REDACTED] per 3/4 di piena proprietà e a [REDACTED] per 1/4 di piena proprietà.

Coverance: al piano terra, strada Comunale di Malcantone e ragioni di cui i mappali n. 94 (cortile comune) e n. 52 sub 1, salvo altri e come in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel piccolo centro abitato di una zona rurale posta a circa 5 Km dal centro limitrofo più vicino (i più importanti centri limitrofi sono Roveto di Cadeo e Carpaneto). Non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ad esclusione della rete elettrica.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento presenta le caratteristiche e la semplicità delle vecchie abitazioni rurali, realizzate prima dell'ultimo periodo bellico ed utilizzate, anche se prive dei servizi igienici essenziali; esso è costituito, infatti, da una cucina e un soggiorno al piano terra e da una grande camera ubicata al piano primo, collegate tra loro da una scala interna in legno ad una rampa. Attualmente l'immobile risulta comunicante con l'appartamento adiguo (mappale n. 52 sub 1) mediante l'apertura di una porta al piano terra e primo.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

il tetto dell'edificio principale è costituito da una copertura a 2 falde inclinate in legno e coppi di laterizio. Il piano terreno dell'immobile è posizionato contro-terra sopra l'area di sedime; l'impalcato intermedio fuoriterza e le falde della copertura sono realizzati con solai in laterizio e legno ricoperti all'intradosso da canneticcio intonacato. Le superfici opache esterne sono realizzate con murature di laterizio intonacate da ambo i lati; nelle superfici predette sono ricavate le aperture per porte e finestre.

La suddivisione perimetrale interna dell'immobile abitativo risulta ottenuta con muri portanti e semiportanti di laterizio per la maggior parte intonacati e tinteggiati. L'altezza interna dell'appartamento risulta di 3,0 m (max) e 2,4 (min) al piano primo e di 2,25 m al piano terra.

L'immobile si presenta in stato di totale abbandono e in condizioni di manutenzione molto precarie non avendo subito da moltissimi anni interventi manutentivi evidenti; in particolare occorre consolidare le strutture portanti della copertura e dei solai intermedi, oltre che dover provvedere al rifacimento di coperture, pavimenti, serramenti (interni-esterni), scale interne, intonaci, tinteggiature e rivestimenti.

Le componenti edilizie risultano costituite da:

infissi esterni: finestre e porte realizzate in legno con elementi oscuranti costituiti da persiane in legno. Le superfici trasparenti sono in vetro semplice stampato. Stato manutentivo: peggioro.

infissi interni: porte, ove ancora esistenti realizzate in legno. Stato manutentivo: peggioro.

manto di copertura: realizzato con coppi, sostenuti da orditura primaria e secondaria in legno. Stato manutentivo: molto scarso; occorre provvedere alla completa ripassatura della copertura

pareti esterne: realizzate in laterizio pieno o semipieno (porticato); le superfici esterne sono in parte intonacate e tinteggiate. Stato manutentivo: molto scarso; gli intonaci e le pitturazioni debbono essere completamente rifatti.

pavimentazione interna: realizzata con tavole di cotto e/o piastrelle di cemento. Stato manutentivo: molto scarso.

rivestimento interno: realizzato con intonaco civile e tinteggiatura in generale; Stato manutentivo: peggioro; gli intonaci e i tinteggi debbono essere completamente rifatti.

Le componenti delle strutture risultano costituite da:

scala interna: di fattura semplice monorampa, realizzata in legno. Stato manutentivo: peggioro; da rifare completamente secondo norma di sicurezza.

solai: solai di piano e di copertura costruiti in tavole di cotto e travetti di legno collegate alle strutture portanti verticali (murature in laterizio). Stato manutentivo: peggioro; da rifare e/o consolidare.

Le dotazioni impiantistiche ordinarie risultano praticamente inesistenti o totalmente fuori norma. Stato manutentivo: peggioro; occorre provvedere, almeno, alla realizzazione ex novo degli impianti igienico sanitario e riscaldamento e al rifacimento dell'impianto elettrico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali appartamento p.terra	27,50	x	100 %	=	27,50
locali appartamento p. primo	27,50	x	100 %	=	27,50
Totale:	55,00				55,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima a corpo.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile considerato dalla presente stima è usato e si trova in condizioni molto precarie di manutenzione, privo di caratteristiche costruttive e architettoniche di qualità e distribuito su due piani, esso venne realizzato attorno agli anni 40° e da molti anni non è più abitato. L'immobile, praticamente isolato poco lontano dal centro abitato della frazione Chero, presenta una consistenza metrica comunque interessante, rispetto ai "normali standard" commerciali di vendita.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che la piena proprietà dell'immobile, nello stato attuale, abbia un valore di 350 €/mq. Considerata la superficie commerciale arrotondata di 55 mq, si calcola che il valore di piena proprietà dell'immobile risulti pari a 19.250,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 19.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 19.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 19.250,00

BENI IN CARPANETO PIACENTINO STRADA MALCANTONE 172

AREA DI CORTILE

DI CUI AL PUNTO C

area di cortile a CARPANETO PIACENTINO in frazione di Chero, della superficie commerciale di 130,00 mq di piena proprietà di [redacted] e di [redacted]

L'area costituisce cortile comune per le unità immobiliari abitative identificate al NCEU coi mappali 52 rub 1 e 52 sub 2 del fg 9. Sull'area è presente anche il rudere di un vecchio fabbricato accessorio, privo di titolo abilitativo edilizio (cfr. Allegato 4A: estratto di mappa, cfr. Allegato 4A2: stato di fatto e legittimo, cfr. Allegati 4B e 4B1: visure catastali, cfr. Allegato 4C: raccolta fotografica).

Identificazione catastale

foglio 9 particella 94 (catasto terreni), ente urbano, ha 00.01.30, intestato a [redacted] per 3/4 di piena proprietà e a [redacted] per 1/4 di piena proprietà.

Caratteristiche: strada Comunale di Malcantone e ragioni di cui i mappali n. 52 e n. 53, salvo altri e come in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel piccolo centro abitato di una zona rurale posta a circa 5 Km dal centro limitrofo più vicino (i più importanti centri limitrofi sono Roveleto di Cadeo e Carpaneto). Non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ad esclusione della rete elettrica.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

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

luminosità	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici	positivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale	positivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi	positivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cortile si presenta in stato di totale abbandono e in condizioni di manutenzione molto precarie non avendo subito da moltissimi anni interventi manutentivi evidenti; arbusti e sterpaglie crescono in modo spontaneo danneggiando pavimenti, cordoli e marciapiedi. Nel cortile sono presenti i ruderi di un piccolo fabbricato adibito a ricovero animali (cfr. foto da N. 18 a N.20); non sono presenti recinzioni di perimetro.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area di cortile	130,00	x	100 %	=	130,00
Totale:	130,00				130,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima a corpo.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il cortile rappresenta un accessorio comune dei due appartamenti del lotto e dei loro accessori e contribuisce alla loro valorizzazione commerciale di vendita.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che la piena proprietà del cortile, abbia un valore di 30 €/mq. Considerata la superficie commerciale arrotondata di 130 mq, si calcola che il valore di piena proprietà dell'immobile risulti pari a 3900,00€.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 3.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello della "stima a corpo" attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni delle unità immobiliari e ai dati di mercato.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

di riferimento ai fini ICI/IMU

Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile che possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Carpaneto P.no, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

DECHIARAZIONE 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	41,00	0,00	14.350,00	14.350,00
B	appartamento	55,00	0,00	19.250,00	19.250,00
C	area di cortile	130,00	0,00	3.900,00	3.900,00
				37.500,00 €	37.500,00 €

UL TERIORI DECURTAZIONI ED ADEGIAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	importo
smaltimento lastre ondulate in esentit del porticato	-4.000,00
	4.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	€ 5.000,00
---	------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.500,00
--	-------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del 15% 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'omodi accesa della vendita giudiziarla:

Publicazione o riproduzione



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2020

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

terreno agricolo, in frazione Chero del Comune di CARPANETO P.NO della superficie commerciale catastale di **3550,00** m q di piena proprietà di [REDACTED] (quota di 3/4) e di [REDACTED] (quota 1/4). Trattasi di un terreno agricolo collocato a ridosso della strada comunale di Malcantone (cfr. Allegato 5A: estratto di mappa); cfr. Allegato 5B: stralcio visura catastale; cfr. Allegato 5C: raccolta fotografica).

Identificazione catastale: foglio 9 particella 53 (catasto terreni), qualità sem. arbor, classe 1, superficie 3550 mq, reddito dominicale 29,33 €, reddito agrario 40,34 €, Comune: Carpaneto P.no

Coerente: aree urbane di cui i mappali 94 e 52 del fg. 9, strada Malcantone, mappali nn. 54 e 69 del fg. 9, salvo altri e come in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.550,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.650,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.052,50
Data della valutazione:	21/04/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta occupato, ma nelle disponibilità dei proprietari ed eredi legittimi; in particolare, il terreno risulta incolto ed infestato da sterpaglie e alberature di piccola e media dimensione, libero da attrezzature o da altro materiale visibile in deposito. Nel corso della visita [REDACTED] ha comunicato il decesso della madre [REDACTED] avvenuto in data 27/01/2021, per la quale non è stata ancora avviata apposita denuncia di successione.

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

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area di cui il mappale n. 53 del fg.9 è classificata come segue (Cfr. Allegato 3D):

- ex PSC vigente dal 23/05/2007 approvato con delib. del C.C. n.22 del 11/04/2007: "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola APA", regolati dall'art. 100 del PSC,
- ex RUE vigente dal 23/05/2007 approvato con delib. del C.C. n.24 del 11/04/2007: "Zone agricole normali", regolate dagli art. 50 al 67 delle NTA - Parte Urbanistica di RUE/POC.

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 CARPANETO PIACENTINO LOCALITÀ MALCANTONE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo, in frazione Chero del Comune di CARPANETO P.NO della superficie commerciale catastale di 3550,00 m q di piena proprietà di [REDACTED] (quota di 3/4) e di [REDACTED] (quota 1/4). Trattasi di un terreno agricolo collocato a ridosso della strada comunale di Malcantone (cfr. Allegato 5A: estratto di mappa), cfr. Allegato 5B: stralcio visura catastale, cfr. Allegato 5C: raccolta fotografica).

Identificazione catastale: foglio 9 particella 53 (catasto terreni), qualità sem. arbor, classe 1, superficie 3550 mq, reddito dominicale 29,33 €, reddito agrario 40,34 €, Comune: Carpaneto P.no

Coerenze: aree urbane di cui i mappali 94 e 52 del fg. 9, strada Malcantone, mappali nn. 54 e 69 del fg. 9, salvo altri e come in fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in una zona rurale, posta al limitare di una zona produttiva.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	sella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	sella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	sella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	sella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	perito	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	perito	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso al terreno è reso possibile, passando dalla strada comunale di Malcantone tramite uno stradello carraio "sterrato" che bordeggia un canale irriguo presente tra i mappali nn. 53 e 54. L'appezzamento di terreno presenta una forma poligonale irregolare e un'orografia completamente pianeggiante.

Il terreno non risulta sottoposto a sistemazioni agrarie, esso è stato lasciato da molto tempo incolto e, conseguentemente, infestato da vegetazioni arboree di tipo spontaneo e da cespugli a basso fusto e medio fusto. Non risultano presenti recinzioni per delimitare il confine del terreno.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	3.550,00	x	100 %	=	3.550,00
Totale:	3.550,00				3.550,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nelle condizioni in cui si trova, il terreno non può essere lavorato con colture in grado di generare rendite remunerative, una parte molto consistente, infatti, risulta degradata dalla crescita di cespugli e arbusti spontanei da bonificare.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che il terreno, nello stato attuale in cui esso si trova, abbia un valore medio di 3 €/mq. Tale valore tiene conto delle limitate dimensioni del lotto e dell'inedificabilità dello stesso (cfr. para. 7.2).

Considerata la superficie commerciale di 3550 mq, si determina un valore complessivo di stima del terreno pari a 10650,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 10.650,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.650,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.650,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello della "stima a corpo" attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni delle unità immobiliari e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU.

Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile che possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Carpaneto P.no, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

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	terreno agricolo	3.550,00	0,00	10.650,00	10.650,00
				10.650,00 €	10.650,00 €

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: € 10.650,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: € 1.597,50

Oneri notari 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: € 9.052,50

data 21/04/2021

il tecnico incaricato
ing. Roberto Skabec

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

tecnico incaricato ing. Roberto Skabec

