



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

68/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. O IN FORMA CONTRATTA BNL S.P.A.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Stefano Aldo Tiberti



CUSTODE:

Avv. Bozzini



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/01/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Monica Mazzari

CF:MZZMNC69R66C816I

con studio in RIVERGARO (PC) ancorano sotto

telefono: 0523951200

fax: 0523951200

email: studiomazzari@hotmail.it

PEC: monica.mazzari@postecert.it



tecnico incaricato: Arch. Monica Mazzari

Pagina 1 di 13





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTICELLI D'ONGINA Via Granelli 11-b, frazione S. Nazzaro, della superficie commerciale di **117,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di perizia consistono in un appartamento con pertinenze, posto al piano primo di una palazzina di 4 unità abitative con accessi indipendenti e sita nella periferia della frazione di San Nazzaro del comune di Monticelli D'Ongina. L'edificio si compone di due piani fuori terra ed uno seminterrato e si presenta esteriormente in parte con finiture di recente rifacimento, ed in parte, quella dove risulta collocato l'appartamento in oggetto, con finiture più scadenti quali intonaco al rustico ed in parte deteriorato, serramenti in parte rinnovati ed altri decadenti.

L'accesso all'appartamento avviene dal cortile interno comune attraverso una scala esterna ad uso esclusivo, posta sul retro del fabbricato.

Le pertinenze sono costituite da: due cantine adiacenti poste al piano seminterrato e accessibili dal cortile interno, un'area scoperta esclusiva adibita a giardino/orto e un'autorimessa. Anche il sottotetto posto sopra all'appartamento e accessibile da botola presente nella zona giorno, è proprietà esclusiva dell'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 118 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: via Granelli 11, San Nazzaro, piano: s1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/02/2011 Pratica n. PC0032818 in atti dal 11/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 13822.1/2011)
Coerenze: dell'appartamento e delle cantine affaccio su cortile comune a nord, est, sud e mapp 118 parte a ovest

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

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 162 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: via Granelli 11, San Nazzaro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2015 Pratica n. PC0069398 in atti dal 16/10/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 26073.1/2015)
Coerenze: mapp. 166, mapp. 196, mapp. 162 altri subalterni, mapp 163

L'autorimessa è situata in un corpo basso piuttosto fatiscente, posto a fianco dell'edificio principale e realizzato in muratura con intonaco al rustico. La copertura è realizzata in tavelle a vista con sovrastanti presunte lastre di eternit.

**A.2 terreno residenziale.**

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 135, indirizzo catastale: via Granelli 11, San Nazzaro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/04/1977
Coerenze: mapp. 165, mapp. 196, mapp. 162, mapp. 163 e mapp 118
L'area risulta graffiata al mapp. 118

Trattasi di area verde recintata con rete metallica e siepe di sempreverde, accessibile da cortile interno e adiacente a vano autorimessa.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	21,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00
Data della valutazione:	08/01/2025

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/03/2009 a firma di NOTAIO ERCOLANO FRANCESCO ai nn. 17692/5715 di repertorio, registrata il 26/03/2009 a Piacenza ai nn. 778/4551, a favore di *** DATO



OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 240.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 20/06/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 1537 di repertorio, trascritto il 23/07/2024 a Piacenza ai nn. 8230/10585, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

Ulteriori avvertenze:

Gli immobili fanno parte di un complesso immobiliare, senza amministratore di condominio, quali risultanti dalla legge e dai titoli di provenienza qui di seguito richiamati e interamente riportati e trascritti:

- quanto contenuto in atto del Notaio dottor Manfredo Ferrerio in data 27 marzo 2003, rep. n° 76214/9726, ed in particolare letteralmente quanto segue: "Si conviene che la quota di comproprietà dell'area cortilizia comune è di 200/1000 (duecento millesimi), e che la manutenzione del tetto di copertura, dei canali di gronda con relativi tubi pluviali e gli scarichi a terra, compresi pozzetti e rete fognante, spetteranno alla parte acquirente per 267/1000 (duecentosessantasette millesimi).

L'area del sottotetto non praticabile posta al di sopra dell'appartamento oggetto di vendita, in tutta sua larghezza, fa parte della presente vendita.

- quanto contenuto in atto del Notaio dottor Pier Germano Bongiorno in data 27 luglio 1990, rep. n. 29189/10100, trascritto a Piacenza il 3 agosto 1990 ai nn. 7973/5941, ed in particolare letteralmente quanto segue:

"Si accede alla proprietà in oggetto, a mezzo di passaggio comune con le restanti ragioni della venditrice o suoi aventi causa; detto passaggio si stacca dalla Strada Comunale Granelli ed è parte

dell'area cortilizia comune (mapp. 163). Tutta l'area comune dovrà sempre essere libera da ogni e qualsiasi ingombro; anche la sosta di auto e di mezzi in genere, dovrà avere carattere momentaneo. I coli delle acque, bianche e nere, le vasche di decantazione, le fognature, le tubazioni in genere e quant'altro attualmente esistente e funzionante, potranno rimanere dove si trovano ed essere ispezionate, in qualsiasi momento; eventuali modifiche, deviazioni e sostituzioni di quanto inerente ai coli e agli scarichi, potranno essere eseguiti dagli acquirenti, senza però mai precludere la possibilità di servirsene alla restante proprietà della venditrice o suoi aventi causa.

Le spese di manutenzione, sistemazione e mantenimento delle aree comuni e del cancello di accesso, saranno a carico di tutti gli interessati, in proporzione al loro acquisto."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/03/2009), con atto stipulato il 13/03/2009 a firma di Notaio Dott. Francesco Ercolano di Piacenza ai nn. 17.691/5.714 di repertorio, trascritto il 26/03/2009 a Piacenza ai nn. 3082/4550

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/1990 fino al 27/03/2003), con atto stipulato il 27/07/1990 a firma di Notaio Dott. Pier Germano Bongiorno ai nn. 29189/10100 di repertorio, trascritto il 03/08/1990 a Piacenza ai nn. 5941/7973

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2003 fino al 13/03/2009), con atto stipulato il 27/03/2003 a firma di Notaio Dott. Manfredo Ferrerio di Piacenza ai nn. 76214/9726 di repertorio, trascritto il 02/04/2003 a Piacenza ai nn. 3499/4904

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile, costruito in data anteriore al 1 settembre 1967, risulta sprovvisto del certificato di abitabilità/agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda in sanatoria N. **2594**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di condono con versamento di oblazione, presentata il 26/03/1986 con il n. 2594 di protocollo.

Il Comune di Monticelli d'Ongina non ha provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria nei termini di legge, tuttavia tale domanda deve ritenersi accolta ai sensi dell'art. 35, della legge n. 47/1985 (cd. silenzio assenso), così come risulta altresì da attestazione del Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Monticelli d'Ongina in data 26 marzo 2003, numero 3792 di protocollo.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PSC-RUE vigente, in forza di delibera N. 14 DEL 17/07/2023, l'immobile ricade in zona EDIFICI E INSEDIAMENTI CON DESTINAZIONE EXTRA RURALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 60 DELLE N.T.A. URBANISTICHE



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 MONTICELLI D'ONGINA VIA GRANELLI 11-B, FRAZIONE S. NAZZARO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a MONTICELLI D'ONGINA Via Granelli 11-b, frazione S. Nazzero, della superficie commerciale di **117,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di perizia consistono in un appartamento con pertinenze, posto al piano primo di una palazzina di 4 unità abitative con accessi indipendenti e sita nella periferia della frazione di San Nazzero del comune di Monticelli D'Ongina. L'edificio si compone di due piani fuori terra ed uno seminterrato e si presenta esteriormente in parte con finiture di recente rifacimento, ed in parte, quella dove risulta collocato l'appartamento in oggetto, con finiture più scadenti quali intonaco al rustico ed in parte deteriorato, serramenti in parte rinnovati ed altri decadenti.

L'accesso all'appartamento avviene dal cortile interno comune attraverso una scala esterna ad uso esclusivo, posta sul retro del fabbricato.

Le pertinenze sono costituite da: due cantine adiacenti poste al piano seminterrato e accessibili dal cortile interno, un'area scoperta esclusiva adibita a giardino/orto e un'autorimessa. Anche il sottotetto posto sopra all'appartamento e accessibile da botola presente nella zona giorno, è proprietà esclusiva dell'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 118 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: via Granelli 11, San Nazzero, piano: s1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/02/2011 Pratica n. PC0032818 in atti dal 11/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 13822.1/2011)
Coerenze: dell'appartamento e delle cantine affaccio su cortile comune a nord, est, sud e mappa 118 parte a ovest

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



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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cremona). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente l'appartamento è composto da: soggiorno, cucina con tinello, due camere ed un bagno, oltre a disimpegno, ripostiglio e due balconi. Le finiture sono: pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, serramenti in legno con vetrocamera e persiane in alluminio o legno (deteriorate) o avvolgibili.

L'appartamento è dotato di: impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia a tiraggio forzato posta nella zona pranzo e di impianto di condizionamento funzionante tramite split posto solo in una

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

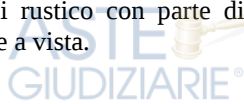


camera da letto con unità esterna posta sul balcone adiacente.

Sono presenti alcune macchie di muffa in corrispondenza del solaio della zona tinello, probabilmente dovute a infiltrazioni dal sottotetto sovrastante.

Nell'insieme l'appartamento si presenta, internamente, in discreto stato di conservazione.

Le cantine poste al piano interrato denotano invece un certo degrado dovuto al fatto di essere state lasciate allo stato di rustico con parte di murature e solai non intonacati, serramenti obsoleti e impianti con canaline a vista.



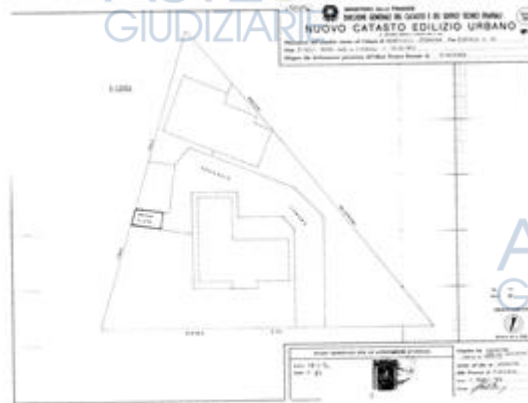


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento con cantine	117,00	x	100 %	=	117,00
Totale:	117,00				117,00





ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 162 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: via Granelli 11, San Nazzaro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2015 Pratica n. PC0069398 in atti dal 16/10/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 26073.1/2015)
Coerenze: mapp. 166, mapp. 196, mapp. 162 altri subalterni, mapp 163

L'autorimessa è situata in un corpo basso piuttosto fatiscente, posto a fianco dell'edificio principale e realizzato in muratura con intonaco al rustico. La copertura è realizzata in tavelle a vista con sovrastanti presunte lastre di eternit.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	16,00	x	50 %	=	8,00
Totale:	16,00				8,00



terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 135, indirizzo catastale: via Granelli 11, San Nazzaro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/04/1977
Coerenze: mapp. 165, mapp. 196, mapp. 162, mapp. 163 e mapp 118
L'area risulta graffiata al mapp. 118

Trattasi di area verde recintata con rete metallica e siepe di sempreverde, accessibile da cortile interno e adiacente a vano autorimessa.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area verde	135,00	x	10 %	=	13,50
Totale:	135,00				13,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico ubicate nel comune di Monticelli D'Ongina in zona extraurbana e in stato conservativo normale indica un valore di mercato compreso tra 500 e 750 €/mq. Le quotazioni del Borsino Immobiliare per immobili di caratteristiche analoghe indica un valore compreso tra 552 e 590 €/mq. Analogamente, le quotazioni riscontrate presso le agenzie immobiliari on line che riguardano immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, si attestano su valori compresi tra 300 e 700 €/mq.

Quindi, date le caratteristiche e lo stato di conservazione dei beni, si ritiene congruo adottare un valore unitario arrotondato pari a 500 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	117,00	x	500,00	=	58.500,00
Valore superficie accessori:	21,50	x	500,00	=	10.750,00
					69.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 69.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 69.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è adottato un criterio di stima di tipo sintetico-comparativo con i prezzi praticati nel mercato immobiliare, con riferimento all'ubicazione, allo stato di conservazione, alla vetustà e alle caratteristiche tipologiche del bene. Il valore di mercato è dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario assunto a riferimento, ottenuto confrontando le recenti quotazioni di mercato pubblicate dalle più accreditate fonti di rilevazione prezzi degli immobili. In particolare, si è fatto riferimento alle rilevazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; alle rilevazioni del Borsino Immobiliare (quotazioni on-line), oltre alle quotazioni riscontrate presso gli operatori immobiliari relative alla zona in oggetto.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	117,00	21,50	69.250,00	69.250,00
				69.250,00 €	69.250,00 €

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:

€ 69.250,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 6.925,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 588,00

Riduzione per arrotondamento:

€ 1.737,00

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

€ 60.000,00



data 08/01/2025



il tecnico incaricato
Arch. Monica Mazzari



tecnico incaricato: Arch. Monica Mazzari

Pagina 13 di 13

