



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



78/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI



CUSTODE:

IS.VE.GI. SRL



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/04/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Francesco Marchini

CF:MRCFNC84M27G535G

con studio in GOSSOLENGO (PC) VIA FORNACE 140/G

telefono: 05231791040

email: marchini_francesco@virgilio.it

PEC: francesco.marchini@geopec.it



tecnico incaricato: Francesco Marchini

Pagina 1 di 11





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ROTTOFRENO Fraz. San Nicolo' - via Gramsci / ang. via XXV Aprile 10, della superficie commerciale di **121,15** mq per la quota di:

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

L'appartamento, oggetto della presente relazione peritale, è posto al piano primo di un condominio dei primi anni 70 in zona periferica rispetto al centro abitato di San Nicolo' a Trebbia, costituito da abitazioni e negozi al piano terra, con cantine e box al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 287 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: vano scala comune, subalterno 24

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

B box singolo con annesse cantine a ROTTOFRENO Fraz. San Nicolo' - via Gramsci / ang. via XXV Aprile 10, della superficie commerciale di **27,20** mq per la quota di:

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

Il presente immobile, adibito principalmente a box, è posto al piano primo sottostrada del condominio dei primi anni 70 in zona periferica rispetto al centro abitato di San Nicolo' a Trebbia, costituito da abitazioni e negozi al piano terra, con cantine e box al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 287 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

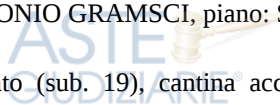
Coerenze: area comune (sub. 34), cantina accorpata (sub. 35 e 39), corridoio comune.

il presente box forma un unico immobile con la cantina sub. 35 e la cantina del sub. 39 (appartamento).

- foglio 19 particella 287 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 10,54 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: area comune (sub. 34), box accorpato (sub. 19), cantina accorpata (sub. 39), corridoio comune.

la presente cantina costituisce un unico immobile con il box sub. 19 e la cantina del sub. 39





(appartamento).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	148,35 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.510,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.510,00
Data di conclusione della relazione:	28/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento si trovava libero, in stato di abbandono, in quanto i proprietari sono irrintracciabili. Il sopralluogo si è svolto alla presenza della polizia locale/municipale di Rottofreno.

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 18/05/2005 a firma di NOTAIO ANNUNZIATA GRAZIA ai nn. 5091/991 di repertorio, iscritta il 19/05/2005 a PIACENZA ai nn. 8574/2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 270000.



Importo capitale: 135000.

Durata ipoteca: 20.

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

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/02/2011 a firma di NOTAIO ANNUNZIATA GRAZIA ai nn. 18100/8458 di repertorio, iscritta il 23/02/2011 a PIACENZA ai nn. 3450/453, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 270.000,00.

Importo capitale: 135.000,00.

Durata ipoteca: 20.

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/06/2024 a firma di Tribunale di Piacenza - Unep ai nn. 1589 di repertorio, trascritta il 22/08/2024 a PIACENZA ai nn. 12199/9483, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**10.581,51**

Ulteriori avvertenze:

Attualmente l'amministratore pro-tempore del Condominio "FONTANA" è il Dott. Valerio Rollerli. L'importo delle spese condominiali insolute è di €. 10.581,51, come comunicato dallo stesso Dott. Rollerli, e più precisamente evidenziato nelle annualità nell'allegato alla presente perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/05/2005), con atto stipulato il 18/05/2005 a firma di NOTAIO ANNUNZIATA GRAZIA.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della presente relazione peritale.

I due esecutati sono coniugati in regime di comunione dei beni, e detengono la quota di 1/2 ciascuno.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **1052/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione, presentata il 04/03/1970 con il n. 566 di protocollo, rilasciata il 13/03/1970 con il n. 1052 di protocollo, agibilità del 28/02/1975 con il n. 1052 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della presente relazione peritale

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente l'immobile ricade in zona AC.1 - TESSUTI CARENTI DI DOTAZIONI URBANE.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 30.1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: collegamento tra le cantine e il box

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica CILA in sanatoria: €.1.500,00
- diritti segreteria : €.50,00
- sanzione amministrativa: €.1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a beni oggetto della presente relazione peritale.

Opere realizzate senza la presentazione del titolo abilitativo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: collegamento tra cantine e box

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa di sistemazione planimetrie: €.600,00
- diritti segreteria catastali: €.140,00

Questa situazione è riferita solamente a beni oggetto della presente relazione peritale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN ROTTOFRENO FRAZ. SAN NICOLO' - VIA GRAMSCI / ANG. VIA XXV
APRILE 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROTTOFRENO Fraz. San Nicolo' - via Gramsci / ang. via XXV Aprile 10, della superficie commerciale di **121,15** mq per la quota di:

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

L'appartamento, oggetto della presente relazione peritale, è posto al piano primo di un condominio dei primi anni 70 in zona periferica rispetto al centro abitato di San Nicolo' a Trebbia, costituito da abitazioni e negozi al piano terra, con cantine e box al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 287 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: vano scala comune, subalterno 24

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 2 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

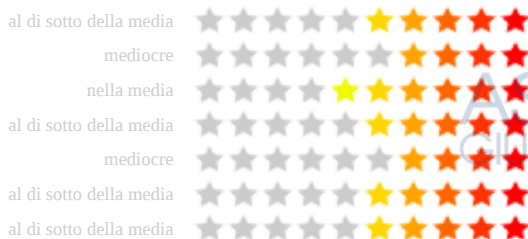
livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, oggetto della presente relazione peritale, è posto al piano primo di un condominio dei primi anni 70 in zona periferica rispetto al centro abitato di San Nicolo' a Trebbia, costituito da abitazioni e negozi al piano terra, con cantine e box al piano interrato. L'unità abitativa è costituita da un ingresso/corridoio ad elle, che disimpegna soggiorno con il cucinino, due camere da letto ed un bagno. Dal soggiorno e da una camera da letto, si accede all'ampia terrazza di pertinenza. La cantina è posta al piano interrato, ma attualmente è un tutt'uno con l'altra cantina ed il box. Le finiture

tecnico incaricato: Francesco Marchini

Pagina 6 di 11

dell'appartamento sono dell'epoca della costruzione (aparte alcuni pavimenti), così come gli impianti necessitano di manutenzione. L'immobile necessita interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

al di sotto della media



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

al di sotto della media



balconi: costruiti in cemento armato

al di sotto della media



Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in mattone intonacato e tinteggiato con coibentazione in non presente

al di sotto della media



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sotto della media



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

al di sotto della media



infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro

al di sotto della media



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

mediocre



portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno tamburato

mediocre



protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

al di sotto della media



Degli Impianti:

elettrico: autonomo conformità: non conforme

al di sotto della media



gas: autonomo con alimentazione a metano

al di sotto della media



conformità: non conforme

idrico: conformità: non rilevabile

al di sotto della media



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

al di sotto della media



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione al piano primo	86,23	x	100 %	=	86,23
Balcone	116,39	x	30 %	=	34,92
Totale:	202,62				121,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio immobiliare FIAIP

Descrizione: appartamento al piano primo

Indirizzo: Fraz. San Nicolo' - via Gramsci / ang. via XXV Aprile 10 - Rottofreno

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 652,89 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

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



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **79.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario del 20% per maggiori oneri	-15.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.200,00**



BENI IN ROTTOFRENO FRAZ. SAN NICOLO' - VIA GRAMSCI / ANG. VIA XXV
APRILE 10

BOX SINGOLO CON ANNESSE CANTINE

DI CUI AL PUNTO B

box singolo con annesse cantine a ROTTOFRENO Fraz. San Nicolo' - via Gramsci / ang. via XXV Aprile 10, della superficie commerciale di **27,20** mq per la quota di:

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

Il presente immobile, adibito principalmente a box, è posto al piano primo sottostrada del condominio dei primi anni 70 in zona periferica rispetto al centro abitato di San Nicolo' a Trebbia, costituito da abitazioni e negozi al piano terra, con cantine e box al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 287 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13

tecnico incaricato: Francesco Marchini

Pagina 8 di 11





mq, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: area comune (sub. 34), cantina accorpata (sub. 35 e 39), corridoio comune. il presente box forma un unico immobile con la cantina sub. 35 e la cantina del sub. 39 (appartamento).

- foglio 19 particella 287 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 10,54 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: area comune (sub. 34), box accorpato (sub. 19), cantina accorpata (sub. 39), corridoio comune.
la presente cantina costituisce un unico immobile con il box sub. 19 e la cantina del sub. 39 (appartamento).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 2 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

al di sotto della media



luminosità:

mediocre



qualità degli impianti:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente immobile, adibito principalmente a box, è posto al piano primo sottostrada del condominio dei primi anni 70 in zona periferica rispetto al centro abitato di San Nicolo' a Trebbia, costituito da abitazioni e negozi al piano terra, con cantine e box al piano interrato. Costituisce, con le altre due cantine (di cui la pertinenziale dell'appartamento), un unico immobile adibito a box e deposito, con basculante di accesso in ferro, e porta che accede al corridoio comune in ferro. L'immobile è provvisto di impianto elettrico di una finestra, ed attualmente versa in stato di abbandono ed interamente utilizzato come deposito.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo con annesse cantine	27,20	x	100 %	=	27,20

tecnico incaricato: Francesco Marchini

Pagina 9 di 11

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:

27,20

27,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio immobiliare FIAIP

Descrizione: box singolo con annesse cantine

Indirizzo: Fraz. San Nicolo' - via Gramsci / ang. via XXV Aprile 10 - Rottofreno

Superfici principali e secondarie: 27

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.500,00 pari a 351,85 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

9.500,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario del 20% per maggiori oneri	-1.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 7.600,00****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):****€. 7.600,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Rottofreno, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare FIAIP, ed inoltre: Osservatorio Immobiliare FIAIP

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

tecnico incaricato: Francesco Marchini

Pagina 10 di 11



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	121,15	0,00	63.200,00	63.200,00
	box singolo				
B	con annesse	27,20	0,00	7.600,00	7.600,00
	cantine				
				70.800,00 €	70.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

E' pignorata l'intera quota di proprietà degli immobili oggetto della presente relazione peritale.

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

€. 3.290,00

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

€. 67.510,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 67.510,00

data 28/04/2025

il tecnico incaricato
Francesco Marchini

tecnico incaricato: Francesco Marchini

Pagina 11 di 11