



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

98/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Stefano Aldo Tiberti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/06/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Arch. Enrica Schiavi

CF: SCHNRC66E69B643I

con studio in PIACENZA (PC) VIA SANT'EUFEMIA 21

telefono: 00390523320843

email: enrica.schiavi@alice.it

PEC: enrica.schiavi@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Enrica Schiavi
Pagina 1 di 8



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2022

LOTTO 1ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A****appartamento** a CASTEL SAN GIOVANNI Via Fabio Filzi 18, della superficie commerciale di **92,37** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 639 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza catastale 6 vani, superficie catastale 103 mq, 102 mq escluse aree scoperte, rendita catastale 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIA FABIO FILZI n. 18, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 26 particella 639 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza Catastale 16 mq, superficie Catastale 17mq, rendita catastale 7.437,00 Euro, indirizzo catastale: VIA FABIO FILZI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 26 particella 639 (catasto terreni), ENTE URBANO, superficie 1340

ASTE
GIUDIZIARIE.it**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,37 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.955,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.559,77
Data della valutazione:	07/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**ASTE
GIUDIZIARIE.ittecnico incaricato: Arch. Enrica Schiavi
Pagina 2 di 8

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 26/11/2009 a firma di NOTAIO ONORATO MARIO ai nn. 79215/10474 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: 237.000,00 € (DUECENTOTRENTASETTEMILA/00)

Importo capitale: 137.000,00 € (CENTOTRENTASETTEMILA/00)

Durata ipoteca: 30ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/09/2022 a firma di TRIBUNALE DI PIACENZA - UNEP ai nn. 2346 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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:	€ 700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 980,13
Millesimi condominiali:	124,27

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di PROPRIETA' (dal 26/11/2009), con atto stipulato il 26/11/2009 a firma di NOTAIO ONORATO MARIO ai nn. 79214 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di PROPRIETA' (dal 26/11/2009), con atto stipulato il 26/11/2009 a firma di NOTAIO ONORATO MARIO ai nn. 79214 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di PROPRIETA' (dal 04/05/1993 fino al 26/11/2009), con atto stipulato il 04/05/1993 a firma di NOTAIO ASTRUA FRANCESCO ai nn. 35158 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di PROPRIETA' (dal 04/05/1993 fino al 26/11/2009), con atto stipulato il 04/05/1993 a firma di NOTAIO ASTRUA FRANCESCO ai nn. 35158



di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **66/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE, presentata il 18/04/1973 con il n. 66/73 di protocollo, Abitabilità del 03/05/1974

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI N. **21/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e ricostruzione di pareti interne, presentata il 16/02/2012 con il n. 3625 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (correttamente denunciata in comune con C.I.L. 21/2012) ma non risulta aggiornata la planimetria catastale presente ad oggi in banca dati

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, spese catastali ESCLUSO IVA : € 600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI VIA FABIO FILZI 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTEL SAN GIOVANNI Via Fabio Filzi 18, della superficie commerciale di **92,37** mq per la quota di:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Enrica Schiavi
Pagina 4 di 8



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

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 639 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza catastale 6 vani, superficie catastale 103 mq, 102 mq escluse aree scoperte, rendita catastale 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIA FABIO FILZI n. 18, piano: T-S1, intestato a ***DATO OSCURATO ***
- foglio 26 particella 639 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza Catastale 16 mq, superficie Catastale 17mq, rendita catastale 7.437,00 Euro, indirizzo catastale: VIA FABIO FILZI, piano: S1, intestato a ***DATO OSCURATO ***
- foglio 26 particella 639 (catasto terreni), ENTE URBANO, superficie 1340



Foto 1 : Bagno



Foto 2 : Camera 1



Foto 3 : Camera 2



Foto 4 : Cucina / soggiorno



Foto 5 : Studio

Foto 6 : Ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Castel San Giovanni è una cittadina di 13.000 abitanti posta a 15 km dalla Provincia di Piacenza e al confine con la provincia di Pavia.

L'appartamento oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare costituito da due distinti edifici a tre piani fuori terra aventi area cortilizia comune, e posti nell'isolato di Via Filzi nella zona residenziale Sud Ovest di Castel San Giovanni risalente come epoca di costruzione agli anni 80, L'edificio si presenta in buono stato conservativo.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di una palazzina residenziale denominata Condominio "Sorbo 1" ed è composta da un totale di 9 appartamenti, eretta su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, avente accesso dal vano scala condominiale. L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano rialzato ed è così composto: ampio soggiorno/cucina, due camere da letto, uno studio con terrazzo, bagno, ripostiglio. E' stata oggetto di ristrutturazione nel 2012, e si trova in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- Porta d'ingresso del tipo blindata;
- Serramenti esterni in legno vetrocamera, con tapparelle avvolgibili in pvc;
- Pavimenti e rivestimenti bagni in ceramica a tinta chiara, pavimentazione zona giorno e zona notte in gres - ceramico ;
- Servizio igienico composto da lavabo, vaso, bidet e doccia in ceramica colore bianco;
- Divisori interni in laterizio intonacate e tinteggiate al civile ;
- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta nel locale soggiorno/cucina;
- Impianto di raffrescamento con split e motore esterno;
- Impianto elettrico sottotraccia;

A servizio dell'unità immobiliare sono presenti un locale ad uso autorimessa ed un locale cantina posti al piano seminterrato .





Planimetria stato finale C.I.L. 21/2012

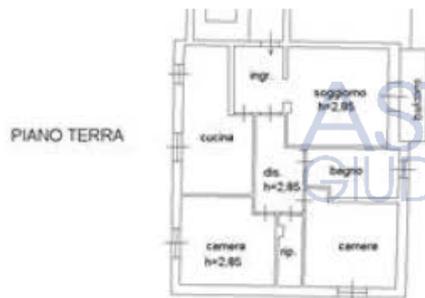
ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA:

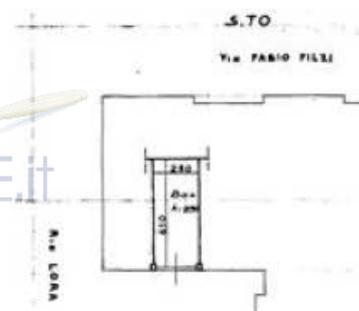
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

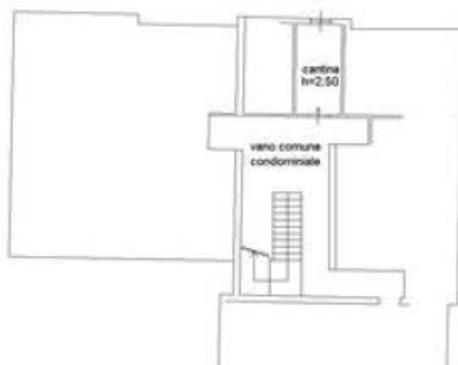
descrizione	consistenza		indice	commerciale	
APPARTAMENTO	86,13	x	100 %	=	86,13
CANTINA	6,80	x	33 %	=	2,24
AUTORIMESSA	16,00	x	50 %	=	8,00
To tale:	108,93				96,37



Planimetria catastale appartamento



Planimetria catastale autorimessa



Planimetria catastale cantina



Mappa catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Enrica Schiavi
Pagina 7 di 8

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,37 x 950,00 = 91.555,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 91.555,30

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 91.555,30

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,37	0,00	91.555,30	91.555,30
				91.555,30 €	91.555,30 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 90.955,30

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: € 9.095,53

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 300,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 81.559,77

data 07/06/2023

il tecnico incaricato
Arch. Enrica Schiavi

tecnico incaricato: Arch. Enrica Schiavi
Pagina 8 di 8

