



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

31/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO CENTRO COMMERCIALE FARNESE



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Maria Rosaria Scieurpa



CUSTODE:

Avv. Ilaria Rossi



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2024



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Arch. Federica Carpanini

CF:CRPFCR77P43G535J

con studio in PONTE DELL'OLIO (PC) Loc. Caminata di Castione n.16/A

telefono: 0523557273

email: federica@amoabitare.it

PEC: federica.carpanini@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Arch. Federica Carpanini

Pagina 1 di 7



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2024

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

A negozio a PIACENZA Via Atleti Azzurri d'Italia 16, quartiere Infrangibile per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale ad uso negozio situato all'interno del "Centro Commerciale Farnese", in via Atleti Azzurri d'Italia n. 16, Zona Piacenza Ovest, Infrangibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Interrato. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 1696 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 103 mq, rendita 2.473,57 Euro, indirizzo catastale: VIA ATLETI AZZURRI D` ITALIA n. 16, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/09/1997 in atti dal 15/05/1998 COMPRAVENDITA (n. 5714.1/1997)
Coerenze: Al piano terra con Sub. 2 bene comune non censibile, Sub. 9, Sub. 10; al piano interrato con Sub.1 bene comune non censibile, Sub. 10, Sub. 11

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.000,00
Data della valutazione:	29/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Allo stato dei luoghi il negozio si presenta libero da persone ma occupato da beni mobili di proprietà del 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 **giudiziale**, stipulata il 25/12/2023 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 1350/2023 di repertorio, registrata il 18/03/2024 a Piacenza ai nn. 3747/425, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Piacenza.

Importo ipoteca: 60.000,00 €.

Importo capitale: 38.209,80 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/03/2024 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 620/2024 di repertorio, trascritta il 05/04/2024 a Piacenza ai nn. 4807/3746, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Piacenza

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: **€. 7.300,00**

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:

L'amministratore del Condominio è il Dott. Michele Passini, con studio in Via Monte Osero, 5/E, 29121 Piacenza PC, tel. 0523 337160. I millesimi sono così ripartiti: Generali di tutto il Condominio Centro Commerciale Farnese e manutenzione = 11,01 su 1000. Spese relative al solo 1°-2° Lotto = 43,27 su 560,78. Gestione e servizi e manutenzione ordinaria e straordinaria gallerie e climatizzazione = 18,23 su 1000. Climatizzazione 1° Lotto come da perizia CTU causa civile Condominio/Retail Park = 38,17 su 1000. Contabilizzazione consumi climatizzazione secondo lettura annuale.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 26/09/1997), con atto stipulato il 26/09/1997 a firma di Notaio Luigi Giancani ai nn. 48512 di repertorio, trascritto il 07/10/1997 a Piacenza ai nn. 11299/8868

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **783/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 18/02/1988 con il n. 1974 di protocollo, rilasciata il 13/05/1988 con il n. 1974 di protocollo

Variante alla C.E. n. 788/1988 N. **1584/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova Costruzione - varianti non essenziali, presentata il 10/08/1989 con il n. 10142 di protocollo, rilasciata il 17/11/1989 con il n. 10142 di protocollo

Domanda di Agibilità N. **48065/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova Costruzione , presentata il 01/12/1989 con il n. 48065 di protocollo, rilasciata il 01/02/1990 con il n. 13991/89 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente l'immobile ricade in zona Tessuto produttivo polifunzionale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 76



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria dell'immobile differisce dalla planimetria approvata con la Concessione Edilizia 783/88 e successiva Variante, pertanto andrà regolarizzata mediante pratica CILA in Sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Cila in Sanatoria: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA





Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale differisce dallo stato dei luoghi, pertanto a seguito della pratica CILA in Sanatoria occorrerà effettuare variazione della planimetria catastale mediante pratica DOCFA presso Agenzia delle Entrate di Piacenza, Sezione Territorio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA per variazione planimetria catastale a seguito di CILA in Sanatoria : €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PIACENZA VIA ATLETI AZZURRI D'ITALIA 16, QUARTIERE
INFRANGIBILE

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PIACENZA Via Atleti Azzurri d'Italia 16, quartiere Infrangibile per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale ad uso negozio situato all'interno del "Centro Commerciale Farnese", in via Atleti Azzurri d'Italia n. 16, Zona Piacenza Ovest, Infrangibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Interrato. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 1696 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 103 mq, rendita 2.473,57 Euro, indirizzo catastale: VIA ATLETI AZZURRI D` ITALIA n. 16, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/09/1997 in atti dal 15/05/1998 COMPRAVENDITA (n. 5714.1/1997)
Coerenze: Al piano terra con Sub. 2 bene comune non censibile, Sub. 9, Sub. 10; al piano interrato con Sub.1 bene comune non censibile, Sub. 10, Sub. 11

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di immobile ad uso negozio di circa 110 mq commerciali, composto di due livelli, piano terra e piano interrato. Si accede al locale dalla galleria interna al centro commerciale, in porzione con buona visibilità. Al piano terra si trova un piccolo servizio igienico con ventilazione forzata, al piano interrato vi sono due locali ad uso magazzino e un lavamani.

Il locale al piano terra è controsoffittato, dispone di sistema di riscaldamento ad aria e raffrescamento con climatizzatore a split. Il pavimento è in gres. Il locale al piano interrato è collegato al piano terra mediante ampia e comoda scala interna. Anche il locale al piano interrato è controsoffittato.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene corretto indicare come valore di stima l'importo di 110.000,00 € considerati lo stato complessivo del fabbricato, la metratura, la posizione, l'anno ipotetico di costruzione, eventuali problemi legati ad aspetti costruttivi non del tutto manifesti ma ipotizzabili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Piacenza

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	negozio	0,00	0,00	110.000,00	110.000,00
				110.000,00 €	110.000,00 €

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: **€. 107.000,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 10.700,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 300,00

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

€. 96.000,00



il tecnico incaricato
Arch. Federica Carpanini

