



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

7/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ISEO SPV SRL, DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Iaquinti Evelina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:
Avv. Paola Negroni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/09/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Federica Carpanini

CF:CRPFR77P43G535J
con studio in PONTE DELL'OLIO (PC) Loc. Caminata di Castione n.16/A
telefono: 0523557273
email: federica@studioenc.net
PEC: federica.carpanini@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Federica Carpanini
Pagina 1 di 7

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2023

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

A appartamento a CAORSO Strada Padana Inferiore 18-20, frazione LOC. FOSSADELLO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova al piano primo senza ascensore in complesso condominiale sito in Località Fossadello di Caorso, in Strada Padana Inferiore n.18-20; l'accesso avviene tramite cancello carraio non elettrificato direttamente dalla strada statale. Il cortile, dove è situato un posto auto ad uso dell'immobile indicato nell'atto di provenienza, è in ghiaia. Il condominio si presenta in mediocre stato di conservazione, le pitture esterne presentano segni di umidità.

Nell'atto di provenienza del bene del 25/11/2004 ren.183319/16657 a cura del Notaio Motti Sergio si fa presente che la società immobiliare si riserva a titolo di servitù

costituita per destinazione del padre di famiglia, il diritto di costruire in aderenza al fabbricato accessorio (fabbricato autorimesse posto dietro al condominio - non oggetto di perizia estimativa), e ciò nell'ambito dell'attiguo fondo di sua proprietà confinante identificato al foglio 14 mappale 308, ora coltivato, nonchè sempre per medesima servitù il diritto di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo sulla porzione di cortile comune per collegamento di pubblica via con medesimo fondo.

Si nota inoltre che il mappale 308 attualmente è terreno edificabile; al momento è posseduto dalla società Arcadia SRL in forza di atto di compravendita del 13/12/2019 Rep. n. 15988 a cura del Notaio Raffaello Bianco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 35 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 45 mq, rendita 101,23 Euro, indirizzo catastale: STRADA PADANA INFERIORE n. 18/20, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 25/11/2004 Pubblico ufficiale MOTTI SERGIO Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 183319 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11872.1/2004 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 06/12/2004

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2001.

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: | € 38.000,00 |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 38.000,00 |
| Data della valutazione: | 04/09/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo presso l'immobile, avvenuto il giorno 11/08/2023 assieme al Custode Avv. Paola Negroni, l'immobile è occupato, oltre che dal sig. _____, anche dalla moglie _____ e da tre minori di 6, 4 e 1 anno.

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 25/11/2004 a firma di Notaio MOTTI SERGIO ai nn. 183320/16658 di repertorio, iscritta il 02/12/2004 a Piacenza ai nn. 3928/17922, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 97.500,00.

Importo capitale: 65.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/01/2023 a firma di Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 3116 di repertorio, trascritta il 14/02/2023 a PIACENZA ai nn. 1451/1930, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/2004), con atto stipulato il 25/11/2004 a firma di Notaio MOTTI SERGIO ai nn. 183319/16657 di repertorio,

trascritto il 02/12/2004 a Piacenza ai nn. 11872/17921

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/2001 fino al 21/12/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/02/2003 fino al 25/11/2004), con atto stipulato il 21/02/2003 a firma di Notaio FIENGO MARIA ROSARIA ai nn. 45163/6477 di repertorio, trascritto il 04/03/2003 a Piacenza ai nn. 3304/2415

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 54/2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, presentata il 24/09/2001 con il n. prot. 8713 di protocollo, rilasciata il 04/12/2001 con il n. 54/2001 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE adottato, in forza di delibera ADOZIONE con atto di C.C. n°39 del 06/08/2012 APPROVAZIONE con atto di C.C. n°36 del 28/11/2013, l'immobile ricade in zona Aree edificate ad assetto urbanistico consolidato di impianto storico discontinuo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tav 06 - art. 42 RUE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La Concessione Edilizia n.54/2001, titolo in forza del quale è stato costituito l'appartamento oggetto di perizia, non è completa di fine lavori né di Certificato di Agibilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica SCEA per richiesta certificato di agibilità immobile completa di certificazione impianti: €1.000,00
- SCIA in sanatoria per difformità planimetriche rispetto alla CE n. 54/01: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità planimetriche, mancano una porta di collegamento tra soggiorno e camera e la finestra del bagno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN CAORSO STRADA PADANA INFERIORE 18-20, FRAZIONE LOC. FOSSADELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAORSO Strada Padana Inferiore 18-20, frazione LOC. FOSSADELLO per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

L'immobile si trova al piano primo senza ascensore in complesso condominiale sito in Località Fossadello di Caorso, in Strada Padana Inferiore n.18-20; l'accesso avviene tramite cancello carraio non elettrificato direttamente dalla strada statale. Il cortile, dove è situato un posto auto ad uso dell'immobile indicato nell'atto di provenienza, è in ghiaia. Il condominio si presenta in mediocre stato di conservazione, le pitture esterne presentano segni di umidità.

Nell'atto di provenienza del bene del 25/11/2004 rep.183319/16657 a cura del Notaio Motti Sergio si fa presente che la società immobiliare :

si riserva a titolo di servitù costituita per destinazione del padre di famiglia, il diritto di costruire in aderenza al fabbricato accessorio (fabbricato autorimesse posto dietro al condominio - non oggetto di perizia estimativa), e ciò nell'ambito dell'attiguo fondo di sua proprietà confinante identificato al foglio 14 mappale 308, ora coltivato, nonchè sempre per medesima servitù il diritto di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo sulla porzione di cortile comune per collegamento di pubblica via con medesimo fondo.

Si nota inoltre che il mappale 308 attualmente è terreno edificabile;al momento è posseduto dalla società Arcadia SRL in forza di atto di compravendita del 13/12/2019 Rep. n. 15988 a cura del Notaio Raffaello Bianco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 35 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 45 mq, rendita 101,23 Euro, indirizzo catastale: STRADA PADANA INFERIORE n. 18/20, piano: 1, intestato a ***) DATO OSCURATO (***) , derivante da Atto del 25/11/2004 Pubblico ufficiale MOTTI SERGIO Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 183319 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11872.1/2004 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 06/12/2004

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al piano primo, si accede tramite scala priva di ascensore e balcone



tecnico incaricato: Arch. Federica Carpanini
Pagina 5 di 7

comune. E' composto da una camera, soggiorno con angolo cottura e bagno con disimpegno. La porzione immobiliare possiede uso esclusivo di parte di sottoscala posto al piano terra e di posto auto nel cortile comune condominiale (non segnato poichè il cortile è in ghiaia). L'immobile ha porta di ingresso in legno e antoni oscuranti in legno con segni di usura, finestre in alluminio con vetrocamera. Possiede allacciamento alla rete gas, vi sono termosifoni in ogni stanza ma la caldaia non è presente. Le mattonelle sono differenti in ogni stanza, vi sono segni evidenti di umidità sulle pareti, in particolar modo nella camera da letto.

Complessivamente l'appartamento si trova in mediocre stato di conservazione, dovuto anche al mancato utilizzo dell'impianto di riscaldamento, cosa che penalizza gli ambienti nella stagione invernale; anche il complesso condominiale appare al momento decadente, occorre certamente implementare la manutenzione ed il decoro degli esterni.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **41.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 41.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 41.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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 | 0,00 | 0,00 | 41.500,00 | 41.500,00 |

41.500,00 €

41.500,00 €

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

€ 3.500,00

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

€ 38.000,00

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

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

€ 38.000,00

data 04/09/2023

il tecnico incaricato
Arch. Federica Carpanini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Federica Carpanini
Pagina 7 di 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it