



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Stefano Aldo Tiberti

CUSTODE:

Avv. Paola Negroni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Paolo Vegezzi

CF: VGZPLA55R02G747D

con studio in PIACENZA (PC) Via S. Franca 60

telefono: 0523384545

fax: 0523043778

email: stufva@libero.it

PEC: paolo.vegezzi@ingpec.eu

tecnico incaricato: Ing. Paolo Vegezzi

Pagina 1 di 10

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a RIVERGARO Via Ottavello 74, frazione Ottavello, della superficie commerciale di **146,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità ad uso di appartamento è inserita in un complesso residenziale a schiera che comprende altre quattro unità limitrofe.

L'immobile insiste su un lotto di terreno di 299 mq, diviso in due porzioni: una sul fronte antistante l'ingresso del fabbricato composta da una parte cortilizia in autobloccanti ed una parte destinata ad aiuola, una seconda porzione di terreno, posta sul retro dell'immobile, è interamente ad uso di giardino.

L'immobile si sviluppa su due livelli, al piano terreno si trova il soggiorno, la cucina, un locale disimpegno e il bagno di servizio, oltre a due portici; la scala posta nel soggiorno porta al piano primo composto da un disimpegno, tre camere da letto, un bagno e due terrazzi.

Per una migliore rappresentazione si vedano l'allegata documentazione fotografica all. 1a) e l'allegata planimetria catastale all. 5a).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 294 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

B box doppio a RIVERGARO Via Ottavello 74, frazione Ottavello, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità ad uso di autorimessa è posta in fregio all'abitazione ed è provvista di due ingressi, uno carraio regolato da portone automatico sul fronte sud/est e una porta in metallo sul fronte nord/ovest che collega al giardino retrostante.

Per una migliore rappresentazione si vedano l'allegata documentazione fotografica all. 1b) e l'allegata planimetria catastale all. 5b).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,40 media. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 294 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, rendita 121,32 Euro

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	178,60 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:	€. 198.020,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 198.020,00
Data della valutazione:	02/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo era presente il Sig. [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Relativamente agli immobili di cui all'oggetto si conferma quanto già citato nella relazione preliminare del custode Avv. Paola Negroni.

Si conferma che non sussistono pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli o ipoteche ulteriori rispetto a quelle riportate nella documentazione ex art. 567 c.p.c., ovvero:

- ipoteca volontaria, gravante su tutti i beni immobili oggetto di perizia, derivante da concessione di garanzia a mutuo iscritta presso la Conservatoria di Piacenza ai nn. 12217/2497 in data 20 luglio 2007 in forza di atto notarile del Notaio Dott. Massimo Toscani del 6 luglio 2007, Rep. 140301 a [REDACTED]

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Piacenza ai nn. 6972/5465 in data 20 maggio 2024 emesso dal Tribunale di Piacenza e notificato in data 20 aprile 2024 contro i [REDACTED]

Si allegano ispezione ipotecaria All. 2) e relazione preliminare del custode All. 3).

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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:

Da ricostruzione catastale gli immobili hanno seguito i seguenti trasferimenti:

- a) unità immobiliare censita al Foglio 2 del Comune di Rivergaro, Particella 294, Subalterno 2:

- 1) costituzione dell'immobile itestato alla [REDACTED] in data 8 maggio 2007;
- 2) atto di compravendita registrato dal Notaio Dott. Massimo Toscani di Piacenza al Rep. n. 140300

- b) unità immobiliare censita al Foglio 2 del Comune di Rivergaro, Particella 294, Subalterno 3:

- 1) costituzione dell'immobile itestato [REDACTED] data 8 maggio 2007;
- 2) atto di compravendita registrato dal Notaio Dott. Massimo Toscani di Piacenza al Rep. n. 140300 in data 6 luglio 2007

- c) terreno catastalmente censito al catasto terreni al Foglio 2 del Comune di Rivergaro, Particella 294, Ente urbano:

- 1) impianto meccanografico del bene intestato ai [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in data 01 aprile 1977, al Foglio 2, Particella 106;
- 2) successione del bene per causa di morte [REDACTED] (per la quota di 1/4) [REDACTED] (per la quota di 3/4);
- 3) successione del bene per causa di [REDACTED] per la quota di 1/1);
- 4) frazionamento del terreno in data 9 aprile 2004 con cui l'immobile assume una nuova identificazione catastale al Foglio 2, Particella 260;
- 5) atto di compravendita registrato dal Notaio Dott. Massimo Toscani di Piacenza al Rep. n. 127779 in data 24 maggio 2004 [REDACTED]
- 6) frazionamento del terreno in data 19 aprile 2007 con cui l'immobile assume l'attuale identificazione catastale al Foglio 2, Particella 294;
- 7) atto di compravendita registrato dal Notaio Dott. Massimo Toscani di Piacenza al Rep. n. 140300 in data 6 luglio 2007 [REDACTED]

Relativamente ai passaggi di proprietà, dell'ultimo ventennio, dei beni immobili in oggetto, si

conferma quanto già citato nella relazione preliminare del custode Avv. Paola negroni.

Quanto sopra rilevato come da allegate visure catastali storiche all. 4a), all. 4b) ed all. 4c) ed allegata relazione preliminare del custode all. 3).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **3420 Comune di Rivergaro**, intestata a [REDACTED], per lavori di realizzazione di nuovi edifici residenziali, rilasciata il 14/08/2006 con il n. 3420 di protocollo

DIA variante N. **1595 Comune di Rivergaro**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante in corso d'opera, rilasciata il 06/03/2007 con il n. 1595 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente l'immobile ricade in zona AUC.1- ambiti saturi a media ed alta densità

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile al momento risulta sprovvisto di certificazione energetica in corso di validità (APE), documento indispensabile al fine della compravendita del bene secondo la normativa vigente.

Per la redazione del certificato (APE) sarà necessario incaricare un professionista abilitato; si prevede una spesa per la regolarizzazione pari ad euro 300,00 oltre Cassa professionale ed IVA di Legge.

Per quanto riguarda la conformità edilizia gli immobili risultano conformi e regolari, come rilevato tra il confronto tra le tavole di progetto della DIA in variante e lo stato attuale.

Per quanto riguarda la conformità catastale gli immobili risultano conformi e regolari, come rilevato tra il confronto tra le planimetrie acquisite presso gli uffici del catasto di Piacenza e lo stato attuale.

Si allegano planimetrie catastali all.5a) e all. 5b).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di certificato APE (attestazione di prestazione energetica) in corso di validità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di certificato APE

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

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionista: € 300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN RIVERGARO VIA OTTAVELLO 74, FRAZIONE OTTAVELLO
VILLETTA A SCHIERA CENTRALE
DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a RIVERGARO Via Ottavello 74, frazione Ottavello, della superficie commerciale di **146,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità ad uso di appartamento è inserita in un complesso residenziale a schiera che comprende altre quattro unità limitrofe.

L'immobile insiste su un lotto di terreno di 299 mq, diviso in due porzioni: una sul fronte antistante l'ingresso del fabbricato composta da una parte cortilizia in autobloccanti ed una parte destinata ad aiuola, una seconda porzione di terreno, posta sul retro dell'immobile, è interamente ad uso di giardino.

L'immobile si sviluppa su due livelli, al piano terreno si trova il soggiorno, la cucina, un locale disimpegno e il bagno di servizio, oltre a due portici; la scala posta nel soggiorno porta al piano primo composto da un disimpegno, tre camere da letto, un bagno e due terrazzi.

Per una migliore rappresentazione si vedano l'allegata documentazione fotografica all. 1a) e l'allegata planimetria catastale all. 5a).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 294 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani,

rendita 520,33 Euro

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato ha una struttura in muratura, il tetto ha struttura in legno e manto di copertura in coppi, entrambi in ottimo stato.

I serramenti sono in legno con doppio vetro e si presentano in buono stato manutentivo; sono inoltre provvisti di persiane in alluminio.

Sia l'impianto di riscaldamento, costituito da caldaia e radiatori, che quello elettrico, sono autonomi, a norma ed in buono stato manutentivo. Sono inoltre presenti un impianto di raffrescamento costituito da una unità motocondensante esterna e due split interni ed un impianto di allarme.

I pavimenti al piano terereno sono in gres porcellanato, mentre al piano primo sono stati realizzati in parquet in legno, ad esclusione dei bagni anch'essi in gres.

Nel soggiorno si trova un caminetto perfettamente funzionante.

I servizi igienici sono in buono stato manutentivo.

Esternamente il fabbricato si presenta intonato e tinteggiato.

L'immobile si completa di due portici coperti con struttura in pilastri con mattoncini faccia vista e copertura in legno a vista, e di due terrazzi scoperti con parapetto in muratura.

L'area esterna, composta da area verde e cortile con pavimentazione in autobloccanti, è in buono stato manutentivo.

CLASSE ENERGETICA:



[70 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Piano terreno	67,00	x	100 %	=	67,00
Piano primo	67,00	x	100 %	=	67,00
Portici coperti	32,00	x	35 %	=	11,20
Terrazzi scoperti	7,00	x	20 %	=	1,40
Totale:	173,00				146,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile comprende la valutazione del terreno su cui insiste l'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 146,60 x 1.200,00 = **175.920,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 175.920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 175.920,00**

BENI IN RIVERGARO VIA OTTAVELLO 74, FRAZIONE OTTAVELLO

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a RIVERGARO Via Ottavello 74, frazione Ottavello, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità ad uso di autorimessa è posta in fregio all'abitazione ed è provvista di due ingressi, uno carraio regolato da portone automatico sul fronte sud/est e una porta in metallo sul fronte nord/ovest che collega al giardino retrostante.

Per una migliore rappresentazione si vedano l'allegata documentazione fotografica all. 1b) e l'allegata planimetria catastale all. 5b).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,40 media. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 294 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, rendita 121,32 Euro

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato ha una struttura in muratura, il tetto ha struttura in legno a doppia falda a vista e manto di copertura in coppi, entrambi in ottimo stato.

Il portone è sezionale automatizzato, la porta è in metallo.

E' presente un impianto di allarme.

I pavimenti sono in gres porcellanato.

Esternamente l'autorimessa si presenta intonacata e tinteggiata.

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
Autorimessa	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile comprende la valutazione del terreno su cui insiste l'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 700,00 = **22.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima: **COMPARATIVO.**

Monoparametrico in base al prezzo medio.

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	villetta a schiera centrale	146,60	0,00	175.920,00	175.920,00
B	box doppio	32,00	0,00	22.400,00	22.400,00
				198.320,00 €	198.320,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 198.020,00**

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: **€. 198.020,00**

data 02/12/2024

il tecnico incaricato
Ing. Paolo Vegezzi