



# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 98/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI

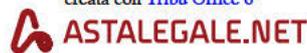
CUSTODE:

Dott.ssa Lucia Chiarenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Tiziana Lange Consiglio**

CF:LNGTZN65C49G535Q

con studio in PIACENZA (PC) via Nuvolone 99

telefono: 05231730455

email: langetiziana@libero.it

PEC: tiziana.langeconsiglio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTICELLI D'ONGINA Via Santi Olza Po 74/A, frazione Olza, della superficie commerciale di **145,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di una porzione di fabbricato da cielo a terra sviluppata su due piani, circondato da un giardino completamente recintato all'interno del quale si trova un corpo accessorio destinato a ripostiglio al piano terra e legnaia al piano primo. L'accesso alla proprietà avviene attraverso un'area cortilizia identificata catastalmente al foglio 11 mappale 19.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 18 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: via Santi Olza Po , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da diversa distribuzione degli spazi interni del 01/07/2008 in atti dal 01/07/2008 ( N. 003286/2008)  
Coerenze: in corpo unico del foglio 11 : a nord mappali 9 e 10 , ad est mappali 21 e 20, a sud mappale 19, ad ovest mappali 17 e 16
- foglio 11 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 380, indirizzo catastale: via Santi Olza Po, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>145,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.347,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 38.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/03/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **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 15/10/2008 a firma di Notaio ai nn. 4410/1382 di repertorio, iscritta il 22/10/2008 a Piacenza ai nn. 17109/2853, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, stipulata il 09/07/2015 a firma di Ufficiale giudiziario di Piacenza ai nn. 2627/2015 di repertorio, trascritta il 31/07/2015 a Piacenza ai nn. 8765/6751, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 26/10/2023 a firma di Ufficiale giudiziario di Piacenza ai nn. 2792 di repertorio, trascritta il 20/11/2023 a Piacenza ai nn. 16552/121518, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI

###### *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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/06/2006), con atto stipulato il 05/06/2006 a firma di Notaio ai nn. 9256/2224 di repertorio, trascritto il 06/06/2006 a Piacenza ai nn. 8940/5809

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/02/1984 fino al 05/06/2006), trascritto il 11/01/1985 a Piacenza ai nn. 352/330

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è anteriore al 1967

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 115/83, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento copertura

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTICELLI D'ONGINA VIA SANTI OLZA PO 74/A, FRAZIONE OLZA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTICELLI D'ONGINA Via Santi Olza Po 74/A, frazione Olza, della superficie commerciale di **145,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Trattasi di una porzione di fabbricato da cielo a terra sviluppata su due piani, circondato da un giardino completamente recintato all'interno del quale si trova un corpo accessorio destinato a ripostiglio al piano terra e legnaia al piano primo.L'accesso alla proprietà avviene attraverso un'area cortilizia identificata catastalmente al foglio 11 mappale 19.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 18 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: via Santi Olza Po , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da diversa distribuzione degli spazi interni del 01/07/2008 in atti dal 01/07/2008 ( N. 003286/2008)  
Coerenze: in corpo unico del foglio 11 : a nord mappali 9 e 10 , ad est mappali 21 e 20, a sud mappale 19, ad ovest mappali 17 e 16
- foglio 11 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 380, indirizzo catastale: via Santi Olza Po, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .



*vista esterna dal giardino*



*vista dalla strada d'ingresso*



*vista esterna del corpo accessorio*



*panoramica del giardino*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Monticelli D'Ongina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



*vista del territorio*

*vista area via Santi Olza Po*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si sviluppa su due piani collegati tra lo da una scala interna. Al piano terra troviamo, ingresso, soggiorno, cucina e ripostiglio; al primo piano due camere da letto e un bagno.



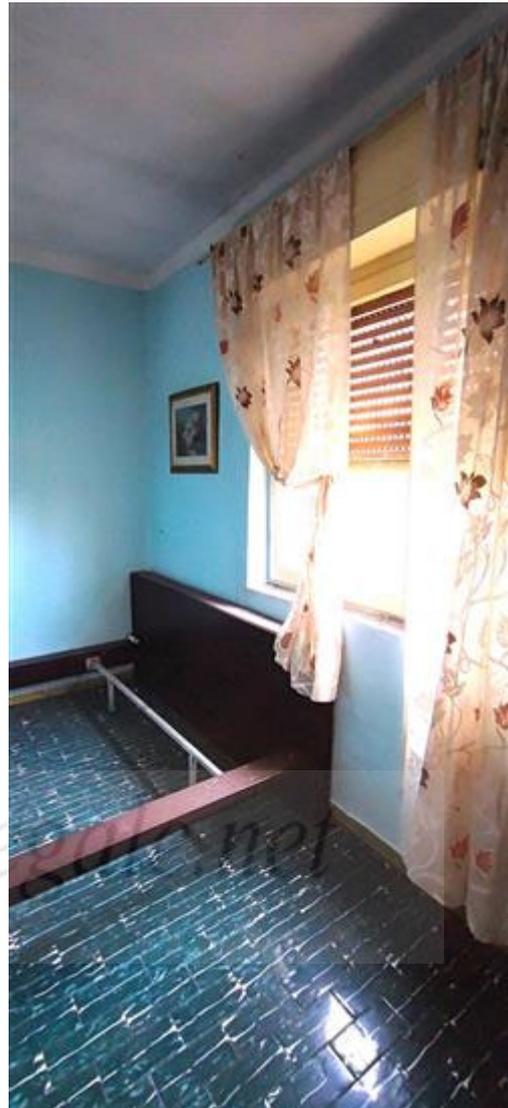
*vista interna del soggiorno*



*scala di collegamento interna*



*vista interna della cucina*



*vista interna della camera al primo piano*



vista interna della seconda camera al primo piano



vista interna del bagno al primo piano

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
abitazione	86,00	x	100 %	=	86,00
ripostiglio e legnaia	42,00	x	50 %	=	21,00
giardino	380,00	x	10 %	=	38,00
<b>Totale:</b>	<b>508,00</b>				<b>145,00</b>



PIANO TERRA ABITAZIONE , LEGNAIA E GIARDINO



PIANO PRIMO ABITAZIONE, LEGNAIA E GIARDINO

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: casa semi - indipendente su due livelli di 90 mq con giardino di 130 mq fronte retro. Composta da: Piano terra: soggiorno, cucina abitabile e bagno. Primo piano: 2 camere da letto e balcone

Indirizzo: Olza

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.000,00 pari a 300,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/03/2024

Descrizione: cascinetta su un area privata di 920 mq, immersa nel verde, composta da casa padronale e rustici con autorimessa, vecchia stalla e fienili. L'abitazione è così composta: ingresso in soggiorno, cucina abitabile e tin

Indirizzo: Comune di Monticelli D'Ongina via Valmontana

Superfici principali e secondarie: 194

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 304,12 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/03/2024

Descrizione: casa a corte chiusa di 120 mq posta su due livelli da ristrutturare. Composta da: -Piano terra: ingresso, soggiorno, cucina e bagno. -Primo piano - 2 camere da letto, studio e bagno Garage +

Indirizzo: Monticelli d'Ongina (PC) frazione Isola Serafini,

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 291,67 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima utilizzata si basa sul procedimento di market comparison approach (MCA), attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. Nel comune di Monticelli D'Ongina si è eseguita una rilevazione di beni comparabili appartenenti allo stesso segmento dimercato, con l'applicazione della metodologia del confronto (Market Comparison Approach), attraverso la ricerca di offerte di mercato recenti sono stati individuati tre comparabili nnel comune e nella zona Olza Folgorate. Per colmare il divario tra i prezzi richiesti e i prezzi effettivi di compravendita si è applicato un decremento pari 20% sulle offerte di vendita reperite nel sito immobiliare www.idealista.it. Pertanto dai dati rilevati si è ricavato un valore di mercato pari a Euro 43.347,22 con una divergenza pari a 5,41.% accettabile

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	27.000,00	59.000,00	35.000,00
Consistenza	145,00	90,00	194,00	120,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	300,00	304,12	291,67

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	291,67	291,67	291,67

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		27.000,00	59.000,00	35.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		16.041,67	-14.291,67	7.291,67
<b>Prezzo corretto</b>		<b>43.041,67</b>	<b>44.708,33</b>	<b>42.291,67</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

**43.347,22**

Divergenza: 5,41% < 10%

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,00 x 298,95 = 43.347,75

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 43.347,75

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 43.347,75

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima: comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio tecnico di Monticelli D'Ongina, agenzie: 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	appartamento	145,00	0,00	43.347,75	43.347,75
				<b>43.347,75 €</b>	<b>43.347,75 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Nel caso di cui trattasi l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì l'intera piena proprietà dell'immobile pignorato in capo al debitore esecutato. Pertanto il parere non è necessario.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 43.347,75

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>10%</b> 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:	<b>€. 4.334,77</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 623,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 89,97</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 38.300,00</b>

data 22/03/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Tiziana Lange Consiglio

