



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

dottorssa Evelina Iaquinti

CUSTODE:

notaio Emanuele Palombo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Roberto Skabic

CF:SKBRRT51H17G535U

con studio in PIACENZA (PC) via Sebastiano Ricci 18

telefono: 0523337473

fax: 0523337473

email: ingeska@libero.it

PEC: roberto.skabic@ingpec.eu

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 1 di 16

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a Caorso in frazione di Zerbio, via Giacomo Matteotti 34 della superficie commerciale di circa 90 mq.

Trattasi di un'abitazione ricavata al piano terra di un vecchio fabbricato rurale disposto a schiera. Nell'immobile sono ubicati: una cucina, un bagno, una camera da letto ed un piccolo ripostiglio raggiungibili attraverso un corridoio di disimpegno comunicante con l'ingresso principale. Risulta abbinata all'immobile un'area di cortile comune non esclusiva.

La casa ha accesso diretto dalla via comunale Giacomo Matteotti e dal cortile posto sul retro della casa. L'immobile ha subito interventi estesi di manutenzione nell'anno 1989, ma da molti anni risulta inabitato (Cfr. Allegato A: estratto di mappa - Cfr. Allegati A1 e A2: planimetria anno 2009 con evidenza di planimetria catastale attuale assente) - Cfr. Allegato A3: planimetria stato legittimo e di fatto - Cfr. Allegato B: Visura storica - Cfr. Allegato C1: raccolta fotografica).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna uniforme di circa 2,7 mt, ad esclusione del ripostiglio ricavato nel sottoscala dell'appartamento confinante posto al piano superiore.

Identificazione catasto fabbricati:

- foglio 12 particella 46 sub.5, rendita 130,15 Euro; indirizzo catastale: via Matteotti Giacomo n. 36, piano: T; categoria A/3, classe 3, consistenza 3,0 vani; Dati di superficie: Totale: 90 mq, totale escluse aree scoperte: 90 mq

intestato a [REDACTED] (Cfr. Allegato B: Visura catastale)

Identificazione catasto terreni: Fg 12 particella 46.

Coerenze al piano terreno: ragioni di cui al mappale 46 sub 6, cortile comune di cui al mappale 46, mappale 158, frontestrada di pertinenza comune e ragioni di cui al mappale 46 sub 8, salvo altri e come in fatto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, cioè 2 piani fuori terra e nessun piano interrato.

Immobile costruito "ante anno 1967" e ristrutturato nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.465,00

Data della valutazione:

15/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, eseguito in modo forzoso per assenza e irreperibilità del proprietario, l'immobile risultava libero e abbandonato da tempo.

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** contro [REDACTED], iscritta in data 14/04/2004 a Piacenza ai nn. 5840/1080, a favore di [REDACTED] - sede di Bologna - (domicilio ipotecario eletto a Piacenza l.go Battisti n.26) per complessivi Euro 220.000,00, a garanzia di posizione debitoria di originari Euro 110.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 19/03/2004 n. di repertorio 62856/6984 del notaio Onorato Mario sede di Castelsangiovanni. L'ipoteca grava su Caorso foglio 12 particella 156 sub 13 con unità precedentemente identificata da scheda UTE n. 725 del 2004, Caorso foglio 12 particella 156 sub 7.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione nn. 13994/9498 del 01/10/2010, nascente da verbale di pignoramento immobili del 06/07/2010 - n. di repertorio 2097 - emesso da Ufficiale Giudiziario - Sede di Piacenza - a favore di [REDACTED] - sede di Milano - contro [REDACTED]; il pignoramento grava su Caorso Foglio 12 Particella 156 sub 13 e Particella 156 sub 7.

Trascrizione nn. 3548/2692 del 13/03/2023, nascente da verbale di pignoramento immobili del 06/02/2023 - n. di repertorio 424 - emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'appello di Bologna - Sede di Bologna - a favore di [REDACTED] - sede di Milano - contro [REDACTED]; il pignoramento grava su Caorso Foglio 12 Particella 46 sub 5 e Particella 46 sub 1.

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:	€. 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:	
Condominio non costituito.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
sede di Castelsangiovanni in data 19/03/2004 n. 62855/6983 di repertorio, trascritto a Piacenza il 14/04/2004 ai nn.5837/4252.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con riferimento alla storia ventennale, risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio dalla documentazione notarile in atti; in particolare la piena proprietà dell'immobile era pervenuta nell'anno 2003 a [REDACTED] per la quota pari a 2/6 ciascuno e a [REDACTED], [REDACTED] per la quota pari a 1/6 ciascuno per atto di successione in morte di [REDACTED], registrato il 10/03/2003 al numero di repertorio 464/324 all'Ufficio del Registro e trascritto il 02/09/2003 ai nn. 12220/8517.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 2941 per rifacimento della copertura, dei solai, degli intonaci e dei pavimenti, rilasciata in data del 23/06/1989 a [REDACTED].

Trattasi di immobile costruito ante 1967 di cui non sono stati rinvenuti ulteriori titoli abilitativi edilizi (cfr. Allegato D - dichiarazione del 04-03-2024 prot. 2403 di Ufficio urbanistica del Comune di Caorso).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Le aree di cui il mappale n. 46 del fg.12 (sub 5) sono classificate come segue (Cfr. CDU - Allegato D1):

- ex PSC vigente dal 30/06/2016: "Aree disciplinate dal POC e dal RUE" (art. 10 del PSC);
- ex RUE vigente dal 28/11/2013 : "Aree edificate ad assetto urbanistico consolidato di impianto storico discontinuo", regolate dall'art. 42 del RUE.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità, rispetto ad una planimetria redatta e firmata da tecnico

abilitato risalente all'anno 2009, messa a disposizione dal creditore procedente (cfr. Allegato A1):
- realizzato un tamponamento interno, mirato a creare un corridoio di disimpegno per separare le camere ed il servizio igienico, dall'ingresso principale (cfr. Allegato A3).
Le difformità indicate al precedente punto sono regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria. I costi di regolarizzazione: spese tecniche e oneri edilizi risultano di €.1500,00; i tempi necessari per la regolarizzazione: 50 giorni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Non è stato possibile reperire la planimetria catastale, sebbene il corpo e la posizione dell'immobile siano identificabili nell'estratto di mappa (cfr. Allegato A). L'indagine eseguita presso l'Agenzia del Territorio ha fornito la seguente indicazione scritta: "chiusura per errore, in quanto immagine non presente" (cfr. Allegato A2).

Per quanto sopra riferito, occorre procedere all'inserimento della planimetria nel sistema catastale urbano. I costi di regolarizzazione: spese tecniche e oneri per docfa, ammontano a €.650,00; i tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Le dotazioni impiantistiche ordinarie risultano presenti, sebbene in termini di consistenza alquanto minimali. L'impianto termico e del gas metano debbono essere severamente controllati, considerati i tempi lunghi in cui l'immobile non è stato utilizzato; analoghe considerazioni valgono per l'impianto elettrico a servizio dell'appartamento che deve essere funzionalmente riqualificato nel rispetto della normativa vigente. L'immobile è privo di generatore termico e di tutte le documentazioni impiantistiche di corredo.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

I costi di regolarizzazione (tecnici ed esecutivi) sono già ricompresi nella valutazione a corpo dell'unità immobiliare.

BENI IN CAORSO VIA MATTEOTTI 34, FRAZIONE ZERBIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a Caorso in frazione di Zerbio, via Giacomo Matteotti 34 della superficie commerciale di circa 90 mq.

Trattasi di un'abitazione ricavata al piano terra di un vecchio fabbricato rurale disposto a schiera. Nell'immobile sono ubicati: una cucina, un bagno, una camera da letto ed un piccolo ripostiglio

raggiungibili attraverso un corridoio di disimpegno comunicante con l' ingresso principale. Risulta abbinata all'immobile un'area di cortile comune non esclusiva.

La casa ha accesso diretto dalla via comunale Giacomo Matteotti e dal cortile posto sul retro della casa . L'immobile ha subito interventi estesi di manutenzione nell'anno 1989, ma da molti anni risulta inabitato (Cfr. Allegato A: estratto di mappa - Cfr. Allegati A1 e A2: planimetria anno 2009 con evidenza di planimetria catastale attuale assente) - Cfr- Allegato A3: planimetria stato legittimo e di fatto - Cfr. Allegato B: Visura storica - Cfr. Allegato C1: raccolta fotografica).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna uniforme di circa 2,7 mt, ad esclusione del ripostiglio ricavato nel sottoscala dell'appartamento confinante posto al piano superiore.

Identificazione catasto fabbricati:

- foglio 12 particella 46 sub.5, rendita 130,15 Euro; indirizzo catastale: via Matteotti Giacomo n. 36, piano: T; categoria A/3, classe 3, consistenza 3,0 vani; Dati di superficie: Totale: 90 mq, totale escluse aree scoperte: 90 mq

intestato a [REDACTED] (Cfr. Allegato B: Visura catastale)

Identificazione catasto terreni: Fg 12 particella 46 .

Coerenze al piano terreno: ragioni di cui ai mappale 46 sub 6, cortile comune di cui al mappale 46, mappale 158, frontestrada di pertinenza comune e ragioni di cui al mappale 46 sub 8, salvo altri e come in fatto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, cioè 2 piani fuori terra e nessun piano interrato.

Immobile costruito "ante anno 1967" e ristrutturato nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato al centro della frazione in un'area residenziale di tipo popolare; i più importanti centri limitrofi sono Caorso, Pontenure e Piacenza. Sono disponibili i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; quest'ultimi ubicati nel comune capoluogo (Caorso).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, che occupa una parte dell'edificio condominiale a schiera, risulta distribuito esclusivamente al piano terra; l'immobile è chiuso al di sopra dai solai intermedi di piano e al di sotto dal terreno di sedime del fabbricato. Le superfici opache esterne sono realizzate con muri di laterizio pieno o semipieno non termoisolati, ma intonacati da ambo i lati; nelle superfici predette sono ricavate le aperture per porte e finestre. L'immobile è dotato di cortile comune a cui si accede direttamente sia dall'appartamento e sia dal retro dell'edificio. L'impianto distributivo dell'appartamento è molto semplice e, cioè, costituito da: un locale di cucina/soggiorno, una camera da letto ed un servizio igienico, comunicanti attraverso un corridoio a cui si accede dalla via Matteotti. Dallo stesso corridoio si accede ad un ripostiglio di limitate dimensioni, ricavato nel sottoscala dell'appartamento al di sopra confinante.

L'accesso all'immobile dall'esterno avviene in modo diretto sia dal portoncino pedonale, posto in fregio alla via Matteotti e sia dal cortile, attraverso la porta ricavata nel locale cucina, posta in fregio

al cortile comune.

La suddivisione interna dell'immobile risulta ottenuta con tamponamenti e muri di laterizio intonacati e/o piastrellati; analogamente risultano intonacati i soffitti dei locali che indistintamente presentano un'altezza interna costante di 2,7 m, ad esclusione del ripostiglio avente altezza media utile superiore a 1,5 m.

Le componenti edilizie risultano costituite da:

- infissi esterni: porte-finestra e finestre sono realizzate con telai in legno, corredate di elementi oscuranti costituiti da antoni in legno; le superfici trasparenti sono in vetro doppio con intercapedine. Stato manutentivo: più che sufficiente.
- infissi interni: la porta d'ingresso e le porte interne sono di fattura ordinaria, realizzate in legno tamburato e non eccessivamente datate (la porta di ingresso allo stabile è stata danneggiata nel corso dell'accesso forzoso all'immobile). Stato manutentivo: quasi sufficiente.
- manto di copertura: il tetto del fabbricato è realizzato a più falde con manto superiore in tegole di cemento. In corso di visita non è stato possibile accedere in copertura; tuttavia non sono emersi problemi evidenti di tenuta della copertura. Stato manutentivo: sufficiente.
- muri esterni: sono realizzati con mattoni di laterizio pieno e semipieno, sprovvisti di strati coibenti esterni ed interni; le superfici esterne, intonacate e tinteggiate, si presentano gravemente ammalorate nelle parti inferiori per effetto di scrostamenti significativi prodotti dall'umidità ascendente. Stato manutentivo: scarso.
- pavimentazione esterna: è realizzata con masselli autobloccanti di cemento nelle aree di cortile e con battuto di cemento in corrispondenza degli ingressi pedonali. Stato manutentivo: quasi sufficiente..
- pavimentazione interna appartamento: risulta realizzata con piastrelle ceramiche di qualità ordinaria in tutti i locali. Stato manutentivo: sufficiente
- rivestimento interno: è realizzato, in generale, con intonaco civile e tinteggi chiari interessati da macchie di umidità e muffe diffuse; nel locale di servizio igienico e in alcune porzioni della cucina gli intonaci sono corredate di piastrelle ceramiche di ordinaria qualità. Stato manutentivo: insufficiente.
- strutture: le strutture verticali portanti sono realizzate con muri di laterizio; le strutture orizzontali sono realizzate con battuto di cemento al piano terra e solai piani di tipo misto in laterizio e cemento ai piani intermedi. In corso di visita non sono emersi problemi di carattere strutturale. Stato manutentivo: sufficiente.

Le componenti impiantistiche risultano costituite da:

- impianto elettrico: realizzato sottotraccia e alimentato ad una tensione di 220V con antenna TV in copertura. L'impianto presenta dotazioni minimali, costituite da componenti ordinari di periodo; l'impianto non è stato verificato funzionalmente.
- Impianto di riscaldamento a termosifoni: l'acqua calda viene alimentata mediante un generatore termico autonomo a gas (al momento della visita non installato) e distribuito agli elementi radianti (termosifoni non verniciati); l'impianto non è stato verificato funzionalmente.
- impianto gas metano: l'impianto, che alimenta la cucina ed il generatore termico non è stato verificato funzionalmente;
- impianto idrico sanitario: realizzato sottotraccia per l'erogazione di acqua calda e fredda; l'acqua (potabile) è derivata da acquedotto comunale; l'impianto ed il sistema di scarico abbinato non sono stati verificati funzionalmente. Stato manutentivo: insufficiente.

In generale gli impianti sono sprovvisti di certificato di conformità e di ogni documentazione tecnica. Stato manutentivo: insufficiente.

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 piano terra: 2 camere, bagno, corridoio e ripostiglio	87,00	x	100 %	=	87,00
Totale:	87,00				87,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile considerato dalla presente stima risulta di realizzazione non recente e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione; l'intero edificio è stato sottoposto ad interventi di manutenzione straordinaria nell'anno 1989 e da molti anni rimasto abbandonato. Esso è situato al centro della frazione di Zerbio a circa due chilometri circa dal centro urbano di Caorso in un'area residenziale di tipo popolare; risulta distribuito interamente al piano terra e direttamente raggiungibile dalla strada principale della frazione. La consistenza planimetrica dell'immobile è abbastanza appetibile, rispetto ai normali standard commerciali di vendita; gli spazi coperti si trovano tutti al piano terreno.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che la piena proprietà dell'immobile, nello stato attuale, abbia un valore di circa 300 Euro/mq.

Considerata la superficie commerciale arrotondata di 87 mq, si calcola che il valore dell'immobile sia di 26000 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **26.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 26.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 26.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello della "stima a corpo", attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni delle unità immobiliari e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU.

Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile che possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico del Comune di Caorso, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

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	87,00	0,00	26.000,00	26.000,00
				26.000,00 €	26.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.850,00**

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: **€. 2.385,00**

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: **€. 21.465,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Box singolo a Caorso in frazione Zerbio, via Giacomo Matteotti (già str.da Cascina Boscone) della superficie commerciale di circa 29 mq. Il box è ubicato al piano terreno di un vecchio cassero agricolo (ex stalla-fienile), costituito da 2 locali adiacenti nello stesso piano; esso venne realizzato/ristrutturato "ante anno 1967" (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A4: planimetria catastale; cfr. Allegato A5: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato B: visura catastale storica dell'immobile; cfr. Allegato C2: raccolta fotografica).

L'immobile è ubicato in posizione centrale della frazione di Zerbio a circa due chilometri dal centro urbano del Comune di Caorso.

Identificazione catasto fabbricati: - foglio 12 particella 46 sub.1, rendita 65,07 Euro; indirizzo catastale: str. Cascina Boscone n.1316, piano: T; categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq; Dati di superficie: Totale: 39 mq; intestato a [REDACTED] (Cfr. Allegato B: Visura catastale)

Identificazione catasto terreni: Fg 12 particella 46.

Coerenze al piano terreno: ragioni di cui al mappale 46 sub 6 e cortile comune di cui al mappale 46, salvo altri e come in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,70 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:	€. 5.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.950,00
Data della valutazione:	15/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, eseguito in modo forzoso per assenza e irriperibilità del proprietario, l'immobile risultava libero e abbandonato da tempo.

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** contro [REDACTED], iscritta in data 14/04/2004 a Piacenza ai nn. 5840/1080, a favore di [REDACTED] - sede di Bologna - [REDACTED] per complessivi Euro 220.000,00, a garanzia di posizione debitoria di originari Euro 110.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 19/03/2004 n. di repertorio 62856/6984 del notaio Onorato Mario sede di Castelsangiovanni. L'ipoteca grava su Caorso foglio 12 particella 156 sub 13 con unità precedentemente identificata da scheda UTE n. 725 del 2004, Caorso foglio 12 particella 156 sub 7.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione nn. 13994/9498 del 01/10/2010, nascente da verbale di pignoramento immobili del 06/07/2010 - n. di repertorio 2097 - emesso da Ufficiale Giudiziario - Sede di Piacenza - a favore di [REDACTED] - sede di Milano - contro [REDACTED]; il pignoramento grava su Caorso Foglio 12 Particella 156 sub 13 e Particella 156 sub

Trascrizione nn. 3548/2692 del 13/03/2023, nascente da verbale di pignoramento immobili del 06/02/2023 - n. di repertorio 424 - emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'appello di Bologna - Sede di Bologna - a favore di [REDACTED] - sede di Milano - contro [REDACTED]; il pignoramento grava su Caorso Foglio 12 Particella 46 sub 5 e Particella 46 sub 1.

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:	€. 150,00
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:	
condominio non costituito	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per l'intera proprietà in forza di atto d'acquisto a rogito del notaio Mario Onorato sede di Castelsangiovanni in data 19/03/2004 n. 62855/6983 di repertorio, trascritto a Piacenza il 14/04/2004 ai nn.5837/4252.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con riferimento alla storia ventennale, risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio dalla documentazione notarile in atti; in particolare la piena proprietà dell'immobile era pervenuta nell'anno 2003 a ██████████ per la quota pari a 2/6 ciascuno e a ██████████, ██████████ per la quota pari a 1/6 ciascuno per atto di successione in morte di ██████████, registrato il 10/03/2003 al numero di repertorio 464/324 all'Ufficio del Registro e trascritto il 02/09/2003 ai nn. 12220/8517.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di immobile, costruito "in anno ante 1967", di cui non sono stati rinvenuti atti abilitativi edilizi (cfr. Allegato D - dichiarazione del 04-03-2024 prot. 2403 di Ufficio urbanistica del Comune di Caorso).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Le aree di cui il mappale n. 46 del fg.12 (sub 5 e sub 7) sono classificate come segue (Cfr. CDU - Allegato D1):

- ex PSC vigente dal 30/06/2016: "Aree disciplinate dal POC e dal RUE" (art. 10 del PSC);
- ex RUE vigente dal 28/11/2013 : "Aree edificate ad assetto urbanistico consolidato di impianto storico discontinuo", regolate dall'art. 42 del RUE.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità, rispetto ad una planimetria catastale dell'anno 1993 (cfr. Allegato A4):

- non esiste la parete divisoria indicata sul fianco destro dell'immobile (guardando l'immobile dall'ingresso) ed è presente una finestra sul fianco sinistro; in altri termini viene a costituirsi un locale più ampio che include l'immobile confinante, appartenente a diversa proprietà (cfr. Allegato A5)..

Le difformità indicate al precedente punto sono regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria per la ricostruzione del manufatto divisorio e per il tamponamento della finestra. I costi di regolarizzazione: spese tecniche, ricostruzione ed oneri edilizi ammontano ad €.1700,00; i tempi necessari per la regolarizzazione: 50 giorni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

La costruzione della parete divisoria ed il tamponamento della finestra regolarizzano di fatto la planimetria catastale attualmente in atti. In tale ipotesi, non sono prevedibili ulteriori oneri per un aggiornamento della planimetria.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Le dotazioni impiantistiche ordinarie risultano presenti, sebbene in termini di consistenza alquanto minimali; non sono disponibili le certificazioni tecniche di conformità. L'impianto elettrico esistente a servizio del box deve essere riqualificato nel rispetto della normativa vigente.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

I costi di regolarizzazione (tecnici ed esecutivi) sono già ricompresi nella valutazione a corpo dell'unità immobiliare.

BENI IN CAORSO VIA MATTEOTTI , FRAZIONE ZERBIO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

Box singolo a Caorso in frazione Zerbio, via Giacomo Matteotti (già str.da Cascina Boscone) della superficie commerciale di circa 29 mq. Il box è ubicato al piano terreno di un vecchio cassero agricolo (ex stalla-fienile), costituito da 2 locali adiacenti nello stesso piano; esso venne realizzato/ristrutturato "ante anno 1967" (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A4: planimetria catastale; cfr. Allegato A5: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato B: visura catastale storica dell'immobile; cfr. Allegato C2: raccolta fotografica).

L'immobile è ubicato in posizione centrale della frazione di Zerbio a circa due chilometri dal centro urbano del Comune di Caorso.

Identificazione catasto fabbricati: - foglio 12 particella 46 sub.1, rendita 65,07 Euro; indirizzo catastale: str. Cascina Boscone n.1316, piano: T; categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq; Dati di superficie: Totale: 39 mq; intestato a [REDACTED] (Cfr. Allegato B: Visura catastale)

Identificazione catasto terreni: Fg 12 particella 46 .

Coerenze al piano terreno: ragioni di cui al mappale 46 sub 6 e cortile comune di cui al mappale 46, salvo altri e come in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato al centro della frazione in un'area residenziale; i più importanti centri limitrofi sono Caorso, Pontenure e Piacenza. Sono disponibili i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; questi ultimi nel comune capoluogo (Caorso).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

mediocre



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



servizi:

al di sotto della media

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Il box è accessibile dal cortile comune; il locale presenta un'altezza interna massima di m 2,54, calcolata dal pavimento all'intradosso del solaio piano in latero cemento che separa il locale dal vano tecnico di sottotetto. Il solaio predetto è protetto superiormente da un tetto a 2 falde, costituito da una struttura portante in legno e muri di laterizio pieno che sostengono lastre ondulate in fibrocemento (interessate da presumibile presenza di amianto) ricoperte da un semplice manto di coppi di laterizio. L'area di sottotetto, compresa tra copertura e solaio piano, risulta aperta su di un lato del perimetro e priva di scala di accesso; tale area risulta, pertanto, non utilizzabile in tali condizioni.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione con pareti in laterizio intonacate e pavimentazione in piastrelle ceramiche; il vano d'ingresso è protetto mediante un portone a 2 ante con apertura manuale, realizzato in lamiera d'acciaio verniciato. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava privo della parete divisoria interna del fianco sud indicata nella scheda catastale e, al contempo corredato di una finestra ricavata sul fianco nord; in particolare, la superficie dell'immobile era unita a quella dell'immobile attiguo, appartenente a diversa proprietà (cfr. Allegato A5).

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
box	28,70	x	100 %	=	28,70
Totale:	28,70				28,70

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile considerato dalla presente stima è situato al centro della frazione di Zerbio a circa due Kilometri dal centro urbano di Caorso all'interno di un'area residenziale di tipo popolare; è usato, di realizzazione non recente e si presenta in condizioni quasi sufficienti di manutenzione con impianti tecnologici minimali, ma compatibili con l'uso.

In tempi non lontani è stato utilizzato anche come alloggio temporaneo assieme all'immobile contiguo di analoga tipologia e consistenza, da cui non risulta al momento materialmente separato; occorre, per un impiego funzionale, ripristinare la pre-esistente separazione muraria per eliminare la situazione di promiscuità esistente.

La consistenza e le ampie dimensioni in lunghezza dell'immobile sono abbastanza appetibili, rispetto ai normali standard commerciali di vendita.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che la piena proprietà dell'immobile, nello stato attuale, abbia un valore di circa 250 Euro/mq. Considerata la superficie commerciale arrotondata di 29 mq, si calcola che il valore dell'immobile sia di 7200 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 7.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello della "stima a corpo" attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni delle unità immobiliari e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU.

Dall' analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell' immobile che possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Caorso, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

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	box singolo	28,70	0,00	7.200,00	7.200,00
				7.200,00 €	7.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 5.500,00

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:	€. 550,00
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:	€. 4.950,00

data 15/04/2024

il tecnico incaricato
Roberto Skabic

