



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

63/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PENELOPE SPV srl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Evelina Iaquinti

CUSTODE:

Avv. Giovanna Dotti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

STEFANO TASSI

CF:TSSSFN70C28G535K

con studio in PIACENZA (PC) VIA PISARONI

telefono: 0523490090

email: studio@ingstefanotassi.it

PEC: stefano.tassi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a RIVERGARO VIA DELEDDA, frazione CISIANO, LOC.CASE DI SOPRA , della superficie commerciale di **260,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare identificata come corpo A della presente perizia è costituita da una porzione di fabbricato di civile abitazione indipendente da cielo a terra, ubicata in Comune di Rivergaro (PC), in località Cisiano Case di Sopra, via Deledda. L'unità immobiliare è composta da un locale zona giorno, antibagno e servizi igienici al piano terra ed una stanza al primo piano collegata da scala interna, con annessa area esclusiva di pertinenza ad uso cortile.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 161 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 332,34 Euro, indirizzo catastale: Comune di Rivergaro Località Cisiano di Sopra, piano: T-1
Coerenze: In corpo unico: ragioni mappali 161 sub 15 su più lati, mappale 161 sub 10, map.le 161 sub 13, map.le 69, salvo altri e come in fatto.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	260,89 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 156.534,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.880,60
Data della valutazione:	30/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo (30 novembre 2022) eseguito alla presenza del custode nominato dal Tribunale di Piacenza *** DATO OSCURATO *** e della proprietaria *** DATO OSCURATO *** l'unità immobiliare identificata nella presente relazione quale corpo A risulta libera. Secondo quanto dichiarato dalla proprietà l'unità immobiliare non è mai stata abitata. Secondo quanto comunicato dall'Agenzia delle Entrate di Piacenza in data 25/11/2022 a seguito di istanza di accesso agli atti ex art. 22 e ss. L. 241/1990 prot. n° 77045 del 04/11/2022 non risultano registrati contratti di locazione, in corso di validità, per l'immobile in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate sono tratte dalla relazione notarile per il controllo preliminare di cui all'art.567 C.P.C. a firma del notaio Francesco Ercolano in atti.

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 20/06/2005 a firma di Notaio Ugolotti Paola ai nn. 71735/7545 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo.

Costo cancellazione € 35,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/07/2022 a Piacenza ai nn. nn.10555/7754, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento.

Costo cancellazione € 294,00

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:

Le informazioni riportate sono tratte dalla relazione notarile per il controllo preliminare di cui all'art.567 C.P.C. a firma del notaio Francesco Ercolano in atti.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 20/06/2005), con atto stipulato il 20/06/2005 a firma di Ugolotti Paola ai nn. 71734/7544 di repertorio, registrato il 23/06/2005 a Fiorenzuola d'Arda ai nn. 1033, trascritto il 27/06/2005 a Piacenza ai nn. 10874/7015

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di accessione a seguito di edificazione su area pervenuta, unitamente a maggior consistenza, con atto di divisione (fino al 20/06/2005), con atto stipulato il 14/12/1967 a firma di Vegezzi Almerico ai nn. 5565/1199 di repertorio, registrato il 28/12/1967 a Piacenza ai nn. 2287, trascritto il 05/01/1968 a Piacenza ai nn. 145/137.
(Atto con il quale venivano divisi beni pervenuti con atto Notaio Bonadè Paolo in data 31 gennaio 1962 rep.27744/10847; registrato a Piacenza il giorno 8 febbraio 1962 al n.1677 e trascritto a Piacenza il 20 febbraio 1962 ai nn.117/823).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1045/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di TRASFORMAZIONE DI FABBRICATO AGRICOLO IN FABBRICATO CIVILE, presentata il 11/04/1987, rilasciata il 07/07/1987 con il n. 1551/87 di protocollo.
Data Inizio Lavori 29.09.1987 - Data Fine lavori 28.09.1990

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente. L'immobile ricade in area classificata dal RUE vigente come: "TR1 Complessi agricoli negli abitati" e "ES - Pertinenze degli edifici e complessi di interesse testimoniale diffusi nel territorio (art.2.1.5 c.2)"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

E' verificata la conformità fra lo stato di fatto della consistenza immobiliare in oggetto e il titolo abilitativo sopracitato (CE 1045/1987) al netto delle tolleranze di legge (nei tre piccoli vani del servizio igienico risultano nello stato di fatto presenti 3 wc mentre nella pratica edilizia CE 1045/87 erano indicati due wc e una doccia).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

E' verificata la conformità fra lo stato di fatto della consistenza immobiliare in oggetto e la planimetria catastale agli atti PC 0038443 del 10.05.2005 al netto delle tolleranze di legge (nei tre piccoli vani del servizio igienico risultano nello stato di fatto presenti 3 wc mentre nella scheda catastale sono indicati due wc e una doccia).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**..

Si veda punto 8.1

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

BENI IN RIVERGARO VIA DELEDDA, FRAZIONE CISIANO, LOC.CASE DI SOPRA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RIVERGARO VIA DELEDDA, frazione CISIANO, LOC.CASE DI SOPRA , della superficie commerciale di **260,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare identificata come corpo A della presente perizia è costituita da una porzione di fabbricato di civile abitazione indipendente da cielo a terra, ubicata in Comune di Rivergaro (PC), in località Cisiano Case di Sopra, via Deledda. L'unità immobiliare è composta da un locale zona giorno, antibagno e servizi igienici al piano terra ed una stanza al primo piano collegata da scala interna, con annessa area esclusiva di pertinenza ad uso cortile.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 161 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 332,34 Euro, indirizzo catastale: Comune di Rivergaro Località Cisiano di Sopra, piano: T-1
Coerenze: In corpo unico: ragioni mappali 161 sub 15 su più lati, mappale 161 sub 10, map.le 161 sub 13, map.le 69, salvo altri e come in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato si trova nella bassa Val Trebbia, in zona di pregio paesaggistico ambientale e sede di numerose seconde case. La località è facilmente raggiungibile dalla strada statale 45.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare identificata come corpo A della presente perizia è costituita da una porzione di fabbricato di civile abitazione indipendente da cielo a terra, ubicata in Comune di Rivergaro (PC), in località Cisiano Case di Sopra, via Deledda. Trattasi di fabbricato rurale di remota realizzazione che con Concessione Edilizia n.1045/87 del 07/07/1987 è stato recuperato ai fini abitativi. Il corpo di fabbrica un tempo adibito a deposito attrezzi agricoli fa parte di un complesso edilizio a corte più ampio che nel tempo è stato frazionato in più unità immobiliari. Il fabbricato è disposto su due livelli fuori terra e risulta libero su tre lati.

L'unità immobiliare è così composta: al piano terra è presente un ampio locale zona giorno, antibagno e tre piccoli servizi igienici; al primo piano collegato da scala interna in legno è presente un unico locale. L'unità immobiliare è dotata di area esterna esclusiva a verde sul lato nord non recintata.

L'edificio è raggiungibile tramite stradello privato comune ad altre unità (identificato catastalmente come bene comune non censibile - fg.34 map.le 161 sub.13) .

L'unità immobiliare è dotata di quattro porte di ingresso al piano terra: una sul lato nord che si affaccia sull'area esterna di pertinenza esclusiva e dà accesso al locale antibagno; gli altri tre ingressi (uno sul lato est e due sul lato sud) affacciano su area cortilizia di altra proprietà (catastalmente identificata al Fg34 map.le 161 sub.15) chiusa con cancello. Si evidenzia che in fase di sopralluogo è stato necessario contattare il vicino e accedere dall'ingresso sul lato sud attraversando l'area cortilizia di altra proprietà in quanto l'esecutato ha comunicato di non essere in possesso delle chiavi delle altre porte. Si renderà quindi necessario provvedere alla modifica delle serrature di tali porte, in particolare quella sul lato nord che si affaccia sull'area di pertinenza esclusiva e non comporta l'attraversamento del fondo vicino. A tal proposito si sottolinea che non sono stati rintracciati vincoli o servitù di passaggio trascritte esplicitamente a favore dell'immobile oggetto di pignoramento gravanti sul fondo vicino. Sui lati sud ed est, oltre alle porte, sono presenti vedute sull'area cortilizia di altra proprietà sopracitata.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante in sassi a vista e dotato di copertura con capriate in

legno a vista e manto di copertura in coppi. Il manto di copertura è stato probabilmente rifatto a fine anni '80 contestualmente all'intervento di recupero a fini abitativi autorizzato con CE n.1045/87. Negli elaborati reperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Rivergaro allegati alla suddetta pratica edilizia è riportata una stratigrafia del pacchetto di copertura comprendente uno strato di eternit sotto i coppi; non è stato possibile verificare la stratigrafia della copertura in quanto dall'esterno è visibile solo il manto di copertura in coppi. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, risalenti all'intervento di recupero (fine anni '80) e si trovano in stato di conservazione discreto. Al piano terra le finestre sono dotate di scuri in legno in mediocre stato di conservazione. Le porte di ingresso in legno risultano invece in pessimo stato di conservazione. Internamente il fabbricato si presenta nei locali principali con pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione in gres effetto cotto; la zona servizi, composta da un antibagno e tre piccoli servizi igienici con lavamani e wc, è invece dotata di pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica di colore chiaro. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a venticonvettori alimentato da caldaia a gas metano situata nel locale antibagno. Gli impianti elettrici sono realizzati in parte a vista in parte sottotraccia. Non risultano presenti né impianti né predisposizione per cucina o zona cottura. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti esistenti e non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti. Al piano terra sia sulle pareti interne che esternamente si rilevano segni di umidità e infiltrazioni. Per l'utilizzo ai fini abitativi risultano indispensabili interventi di revisione e verifica degli impianti esistenti compreso adeguamento dei servizi igienici (non risulta essere presente né doccia né vasca) e realizzazione degli attacchi per la zona cottura.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE PIANO TERRA	128,29	x	100 %	=	128,29
ABITAZIONE PIANO PRIMO (detratto ingombro scala)	123,90	x	100 %	=	123,90
AREA ESTERNA	87,00	x	10 %	=	8,70
Totale:	339,19				260,89

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:

- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima per età, posizione, ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dagli osservatori immobiliari.

In particolare la banca dati per le quotazioni immobiliari per anno 2022- 1 semestre redatta dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) indica i seguenti valori commerciali per il comune di Rivergaro

Zona R1Extraurbana/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI

Abitazioni civili- stato di conservazione normale : min 800€/mq - max 1.200 €/mq

Abitazioni di tipo economico- stato di conservazione normale : min 700€/mq - max 900 €/mq

Considerando l'ubicazione, il contesto immobiliare e lo stato di fatto del fabbricato, si ritiene opportuno utilizzare i seguenti valori per unità di superficie per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 260,89 x 600,00 = **156.534,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 156.534,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 156.534,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo aver esaminato l'atto di pignoramento e la relativa documentazione, sono state assunte preliminarmente le informazioni necessarie alla stima dei beni in oggetto, in particolare:

- in data 26/10/2022 e 05/12/2022 venivano raccolte le visure catastali, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza (visure on-line tramite il sito SISTER);
- in data 04/11/2022 veniva presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Piacenza in merito alla presenza di contratti di locazione, comodato d'uso o altro eventualmente registrati per l'immobile oggetto di pignoramento con risposta del 25/11/2022

- in data 4/11/2021 veniva presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rivergaro per la raccolta delle copie dei titoli abilitativi riferiti ai beni in oggetto con accesso agli atti effettuato in data 26/11/2021.

Dopo aver preso accordi con il custode, il giorno 30 novembre alle ore 11:30 si procedeva al sopralluogo alla presenza del Custode e della proprietà. In sede di sopralluogo il custode raccoglieva informazioni sullo stato di occupazione dell'immobile.

Come già indicato nei paragrafi precedenti, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è ritenuto opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:

- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima come età, posizione e ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

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	260,89	0,00	156.534,00	156.534,00
				156.534,00 €	156.534,00 €

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: **€. 156.534,00**

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: **€. 15.653,40**

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: **€. 140.880,60**

data 30/12/2022

il tecnico incaricato
STEFANO TASSI