



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

96/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Stefano Aldo Tiberti

CUSTODE:
Avv. Ilaria Luppini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Arch. Alessandro Galluppi

CF:GLLLSN68T31G535L
con studio in PIACENZA (PC) via 4 novembre n°158
telefono: 3355221453
email: architetto.galluppi@gmail.com
PEC: alessandro.galluppi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Fabb. res. indipendente in complesso condominiale a PONTE DELL'OLIO Via Vittorio Veneto 152, della superficie commerciale di **73,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso che ospita le due unità componenti il Lotto 1 è un insieme di fabbricati che compongono una corte in pieno centro storico del paese di Ponte dell'Olio in provincia di Piacenza.

Il complesso ha subito un importante intervento di ristrutturazione recente con opere iniziate nel 2010 ed ultimate (non interamente) nel 2015.

l'ingresso è al civico 152 di Via Vittorio Veneto, la via principale del centro storico del paese e si compone di diversi corpi di fabbrica così distribuiti, si accede alla proprietà da un cancello in ferro in un atrio aperto ma coperto da cui attraverso una scala interna si accede alle varie unità, (al piano primo si trova l'appartamento al sub. 62 e la stessa scala conduce all'interrato ove si trova la cantina al sub. 39).

proseguendo poi oltre l'atrio si accede ad una corte ove si disimpegnano altre unità immobiliari, dalla corte poi procedendo oltre si arriva ad un'ulteriore area cortilizia recintata ove si trovano l'altro immobile interessato dal pignoramento (sub 52) e dei parcheggi privati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno con soppalco abitabile, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 723-761 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: VIA V. VENETO n. 152, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 15/10/2013 Pratica n. PC0101433 in atti dal 15/10/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 34663.1/2013)
Coerenze: Danord in senso orario: Mapp. 232, Sub. 51, Mapp. 763, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 1 + soppalco piano, 1 + soppalco piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 31.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.620,00
Data della valutazione:	11/05/2024

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 02/12/2010 a firma di Notaio Vittorio Boscarelli ai nn. 74319/28905 di repertorio, iscritta il 10/12/2010 a Piacenza ai nn. 3143/16902, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 855.000,00.

Importo capitale: 570.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni.

Annotazione ed iscrizione del 04/09/2012 NN. 10473/1163 derivante da frazionamento in quota come da atto notarile a rogito Fiengo Maria Rosaria, Notaio in Piacenza, in data 18/07/2012 rep. 59091/12277

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/12/2017 ai nn. Repertorio 1021/8517 di repertorio, iscritta il 01/12/2017 a Piacenza ai nn. 2202/15197, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 357.487,16.

Importo capitale: 178.743,58.

La formalità è riferita solamente a Grava su Fg 10 Particella 723 Sub. 62

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Piacenza ai nn. Rep. 2659 di repertorio, trascritta il 03/11/2023 a Piacenza ai nn. 11777/15649, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento 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:	€. 700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.714,66
Millesimi condominiali:	94,49

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore del condominio risulta essere IMMOBILIARE LUNA SRL, Via Conciliazione n. 58 Piacenza, 025/594344, mail: info@immobiliareluna.com

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/2012), con atto stipulato il 30/07/2012 a firma di Notaio Fiengo Mariarosaria ai nn. rep. 59121/12302 di repertorio, trascritto il 02/08/2012 a Piacenza ai nn. 8867/6608

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/1983 fino al 26/09/2008), con atto stipulato il 16/02/1983 a firma di Notaio Vittorio Boscarelli ai nn. rep. n. 9285 di repertorio, trascritto il 05/03/1983 a Piacenza ai nn. 2171/1686

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/2008 fino al 30/07/2012), con atto stipulato il 26/09/2008 a firma di Notaio Fiengo Mariarosaria ai nn. rep. n. 56435/10319 di repertorio, trascritto il 13/10/2008 a Piacenza ai nn. 16493/10795.

Si segnala successivo atto di rettifica del 4/6/2012 Numero di Repertorio 59015/12219 Notaio Fiengo Mariarosaria trascritto il 25/06/2012 nn. 7110/5318.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PDC N. **189/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia, presentata il 17/11/2009, rilasciata il 06/09/2010 con il n. PG. 2438 di protocollo.

Pratica riferita a ristrutturazione del complesso di cui l'unità soggetta a pignoramento fa parte, la pratica è stata più volte variata e chiusa parzialmente mediante richieste di agibilità parziali riferite alle singole unità ultimate. Di queste si riportano in seguito le sole pratiche riferite alle unità oggetto di pignoramento.

PDC N. **3588**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero immobile ad uso portico con cambio di destinazione d'uso con opere, presentata il 13/12/2011, rilasciata il 28/12/2011 con il n. PG. 10903 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a cantina oggetto di pignoramento al Foglio 10, Mapp. 723, sub. 52.

Intervento edilizio non ultimato, pratica chiusa definitivamente d'ufficio per decorrenza dei termini

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente l'immobile ricade in zona Centri Storici, zone urbane storiche, strutture insediative storiche non urbane e Zone ed elementi di interesse storico-architettonico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 5 - NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto agli elaborati grafici presentati si rilevano lievi difformità relative a: un differente posizionamento della porta d'ingresso all'unità, differenti posizionamenti delle aperture in falda e la presenza di una porta finestra sul soppalco non riportata nei disegni oltre a differente dimensionamento di porzioni della struttura.

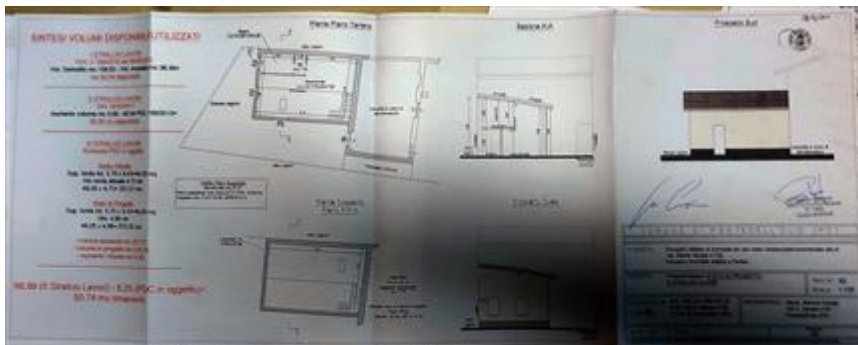
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa: €2.000,00
- spese tecniche per redazione pratica: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.



stato autorizzato



stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PONTE DELL'OLIO VIA VITTORIO VENETO 152

**FABB. RES. INDIPENDENTE IN COMPLESSO
CONDOMINIALE**

DI CUI AL PUNTO A

Fabb. res. indipendente in complesso condominiale a PONTE DELL'OLIO Via Vittorio Veneto 152, della superficie commerciale di **73,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso che ospita le due unità componenti il Lotto 1 è un insieme di fabbricati che compongono una corte in pieno centro storico del paese di Ponte dell'Olio in provincia di Piacenza.

Il complesso ha subito un importante intervento di ristrutturazione recente con opere iniziate nel 2010 ed ultimate (non interamente) nel 2015.

L'ingresso è al civico 152 di Via Vittorio Veneto, la via principale del centro storico del paese e si compone di diversi corpi di fabbrica così distribuiti, si accede alla proprietà da un cancello in ferro in un atrio aperto ma coperto da cui attraverso una scala interna si accede alle varie unità, (al piano primo si trova l'appartamento al sub. 62 e la stessa scala conduce all'interrato ove si trova la cantina al sub. 39).

proseguendo poi oltre l'atrio si accede ad una corte ove si disimpegnano altre unità immobiliari, dalla corte poi procedendo oltre si arriva ad un'ulteriore area cortilizia recintata ove si trovano l'altro immobile interessato dal pignoramento (sub 52) e dei parcheggi privati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno con soppalco abitabile, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 723-761 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: VIA V. VENETO n. 152, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 15/10/2013 Pratica n. PC0101433 in atti dal 15/10/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 34663.1/2013)

Coerenze: Danord in senso orario: Mapp. 232, Sub. 51, Mapp. 763, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 1 + soppalco piano, 1 + soppalco piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: unità in zona collinare con elevato grado di panoramicità, Val Nure.



Lago Nero, alta val nure



Il castello di Torrano



Il castello di Folignano



Il castello di Riva



Le antiche fornaci



Ponte dell'Olio

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
centro sportivo
cinema
farmacie
municipio
musei
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
parco giochi
piscina
scuola elementare



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 100 km
autobus distante 500 m.
autostrada distante 20 km
ferrovia distante 20 km.
porto distante 150 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dall'ingresso del complesso su Via Veneto si attraversa l'atrio, poi la corte da cui una strettissima porta al cortile sul retro del complesso (con posti auto privati) in cui è collocato il fabbricato del Lotto 1.

Il fabbricato si presenta ancora in corso di costruzione e ne sono però stati realizzati i volumi principali, attualmente risultano mancanti tutti i serramenti, compresa la porta d'ingresso, i sottofondi dei pavimenti quasi tutti gli impianti sono abbozzati, tutte le finiture e la scala interna che porta al

soppalco.

In sintesi l'unità si presenta come un unico volume suddiviso in parte su due piani (porzione soppalcata) ed in parte ad unico piano. Unica eccezione è il servizio igienico dotato di antibagno.

La copertura in legno presenta delle finestre tipo "velux", le pareti sono intonacate sia internamente che esternamente e sono stati realizzate le tubature di distribuzione e scarico dell'impianto idrosanitario.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: a falda unica costruita in legno

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: legno e metallo. solaio soppalco

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in legno lamellare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



l'ingresso dell'unità



il prospetto laterale visto dal cortile/parcheggio



l'interno



il bagno con antibagno sotto al soppalco



una parte del soppalco



altra parte del soppalco

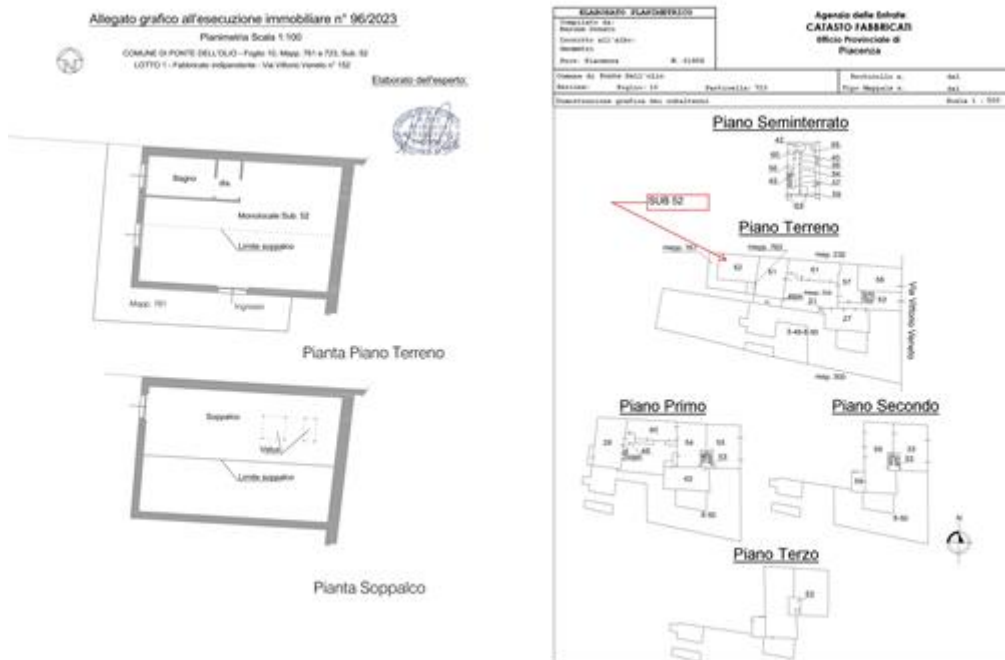
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
altro fabbricato piano terreno	53,60	x	100 %	=	53,60

altro fabbricato sup. a soppalco	25,00	x	80 %	=	20,00
Totale:	78,60				73,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: sito web idealista

Descrizione: Casa indipendente in vendita

Indirizzo: via Francesco Acerbi, 3

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 392,16 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: sito web idealista

Descrizione: Villetta bifamiliare in vendita

Indirizzo: via Vittorio veneto s.n.c

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 647,06 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 49.500,00 pari a 582,35 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: sito web immobiliare.it

Descrizione: Appartamento Centro Ponte dell'Olio

Indirizzo: via Giovanni Rossi

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 480,77 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: sito web immobiliare.it

Descrizione: Terratetto unifamiliare Centro, Ponte dell'Olio

Indirizzo: piazza 1 Maggio

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 656,25 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come principale riferimento si è considerato il valore indicato per fabbricati con caratteristiche simili dall'osservatorio del mercato immobiliare consultabile sul sito web dell'Agenzia delle Entrate. La fascia/zona considerata è "Centrale/CENTRO STORICO TUTTO IL PAESE" riferito al Comune di Ponte dell'Olio, la categoria in cui ricade l'immobile è "Abitazioni cicili" in "normale" stato di conservazione da cui deriva un valore variabile dai 730 ai 1.050 Euro x mq.

Considerando poi le caratteristiche del bene in oggetto e paragonato il valore ottenuto con i valori di offerta e vendita di immobili con caratteristiche e parametri simili riportate al capitolo "osservazioni di mercato", si è ricavato quello che può considerarsi un "più probabile valore di mercato" quantificabile da questo perito in 500 Euro x mq. Si precisa in merito che il valore dell'unità una volta ultimata possa essere di 1.000 euro/mq. e che il valore riportato tiene conto della differenza dei due stimando le opere mancanti in circa 500 euro/mq..

Nella valutazione hanno inciso: Principalmente il fatto che l'unità non sia ultimata e la stima di questo perito in 500 euro/mq. circa per la realizzazione delle opere necessarie all'ultimazione della stessa, la metratura dell'unità immobiliare, lo stato di conservazione generale, la posizione centrale dell'immobile, il fatto che pur essendo compreso in un complesso si presenti come unità autonoma.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	73,60	x	500,00	=	36.800,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 36.800,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Ponte dell'Olio, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - 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	Fabb. res. indipendente in complesso condominiale	73,60	0,00	36.800,00	36.800,00
				36.800,00 €	36.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Bene non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.800,00**

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: **€. 3.180,00**

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 **€. 28.620,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PONTE DELL'OLIO Via Vittorio Veneto 152, della superficie commerciale di **51,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso che ospita le due unità componenti il Lotto 2 è un insieme di fabbricati che compongono una corte in pieno centro storico del paese di Ponte dell'Olio in provincia di Piacenza.

Il complesso ha subito un importante intervento di ristrutturazione recente con opere iniziate nel 2010 ed ultimate (non interamente) nel 2015.

l'ingresso è al civico 152 di Via Vittorio Veneto, la via principale del centro storico del paese e si compone di diversi corpi di fabbrica così distribuiti, si accede alla proprietà da un cancello in ferro in un atrio aperto ma coperto da cui attraverso una scala interna si accede alle varie unità, (al piano primo si trova l'appartamento al sub. 62 e la stessa scala conduce all'interrato ove si trova la cantina al sub. 39).

proseguendo poi oltre l'atrio si accede ad una corte ove si disimpegnano altre unità immobiliari, dalla corte poi procedendo oltre si arriva ad un'ulteriore area cortilizia recintata ove si trovano l'altro immobile interessato dal pignoramento (sub 52) e dei parcheggi privati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 723 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 51 mq, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: Via V. Veneto n. 152, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/07/2016 Pratica n. PC0048663 in atti dal 21/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18294.1/2016)
Coerenze: Da nord in senso orario: sub 54, vano scala comune (sub 53), sub 8-50
- foglio 10 particella 723 sub. 39 (catasto fabbricati), classe F/4, indirizzo catastale: VIA V. VENETO n. 152, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/12/2012 Pratica n. PC0172909 in atti dal 10/12/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 21130.1/2012)
Coerenze: da nord in senso orario: Sub. 40, via V. Veneto, Sub. 54, disimpegno comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.

A.1 **cantina.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

51,10 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.390,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.451,45
Data della valutazione:	11/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/02/2022, con scadenza il 14/02/2026, registrato il 12/04/2022 a Piacenza ai nn. TGX Serie T3, numero 3429 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2400 annui

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 02/12/2010 a firma di Notaio Vittorio Boscarelli ai nn. 74319/2890 di repertorio, iscritta il 10/12/2010 a Piacenza ai nn. 3143/16902, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 855.000,00.

Importo capitale: 570.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni.

annotazione ed iscrizione del 04/09/2012 NN. 10473/1163 derivante da frazionamento in quota come da atto notarile a rogito Fiengo Maria Rosaria, Notaio in Piacenza, in data 18/07/2012 rep. 59091/12277

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/12/2017 ai nn. Rep. 1021/8517 di repertorio, iscritta il 01/12/2017 a Piacenza ai nn. 2202/15197, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 357.487,16.

Importo capitale: 178.743,58.

La formalità è riferita solamente a Grava su Fg 10 Particella 723 Sub. 62

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Piacenza ai nn. Rep. 2659 di repertorio, trascritta il 03/11/2023 a Piacenza ai nn. 11777/15649, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento 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:	€. 650,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.026,71
Millesimi condominiali:	64,09
Ulteriori avvertenze:	
L'amministratore del condominio risulta essere IMMOBILIARE LUNA SRL, Via Conciliazione n. 58 Piacenza, 025/594344, mail: info@immobiliareluna.com	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/2012), con atto stipulato il 30/07/2012 a firma di Notaio Fiengo Mariarosa ai nn. rep. 59121/12302 di repertorio, trascritto il 02/08/2012 a Piacenza ai nn. 8867/6608

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/1983 fino al 29/09/2008), con atto stipulato il 16/02/1983 a firma di Notaio Vittorio Boscarelli ai nn. rep. n. 9285 di repertorio, trascritto il 05/03/1983 a Piacenza ai nn. 2171/1686

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/2008 fino al 30/07/2012), con atto stipulato il 26/09/2008 a firma di Notaio Fiengo Mariarosa ai nn. rep. n. 56435/10319 di repertorio, trascritto il 13/10/2008 a Piacenza ai nn. 16493/10795.

Si segnala successivo atto di rettifica del 4/6/2012 Numero di repertorio 59015/12219 Notaio Fiengo Mariarosa trascritto il 25/06/2012 nn. 7110/5318

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PDC N. **189/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

ristrutturazione edilizia, presentata il 17/11/2009, rilasciata il 06/09/2010 con il n. PG. 2438 di protocollo.

Pratica riferita a ristrutturazione del complesso di cui l'unità soggetta a pignoramento fa parte, la pratica è stata più volte variata e chiusa parzialmente mediante richieste di agibilità parziali riferite alle singole unità ultimate. Di queste si riportano in seguito le sole pratiche riferite alle unità oggetto di pignoramento.

CIL N. 3068/2015, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al pdc 189/2010, agibilità del 30/07/2015 con il n. 6513 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a monolocale oggetto di pignoramento al foglio 10, mapp. 723, sub. 62 (ex sub. 31).

All'accesso agli atti presso il Comune di Ponte dell'Olio i tecnici mi hanno comunicato che le pratiche CIL di variante e richiesta di agibilità non risultano reperibili. Gli stessi però mi hanno mostrato la richiesta di integrazioni, PG 6713/2015 del 7/8/2015 che sospendeva i termini della richiesta di agibilità. La missiva individuava inoltre la pratica come soggetta a controllo a campione, sopralluogo poi effettuato in data 27/8/2015 come da verbale agli atti con PG 7201 a stessa data. Non è quindi possibile ad oggi certificare il rilascio del certificato di agibilità.

CILA N. 2626/2011, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria (realizzazione cantine), presentata il 03/11/2011 con il n. 9637 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a cantina oggetto di pignoramento al Foglio 10, Mapp. 723, sub. 39.

Pratica edilizia a parte per la realizzazione delle cantine al piano interrato del fabbricato oggetto di PDC 189/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente l'immobile ricade in zona Centri Storici, zone urbane storiche, strutture insediative storiche non urbane e Zone ed elementi di interesse storico-architettonico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 5 – NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sebbene non ho potuto visionare la pratica si può supporre che quanto riportato in planimetria catastale sia coerente con quanto presentato agli Atti. Si ritiene quindi di poter valutare non conforme alla pratica presentata per differenze consistenti in: mancanza del disimpegno anti-bagno, mancanza della finestra del bagno e conseguente mancanza di ventilazione forzata dello stesso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione CILA in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa: €2.000,00
- spese tecniche per redazione pratica: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a monolocale.

La cantina al sub 39 risulta conforme alla pratica edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi difformità edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito planimetria catastale aggiornata

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

Questa situazione è riferita solamente a monolocale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PONTE DELL'OLIO VIA VITTORIO VENETO 152

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PONTE DELL'OLIO Via Vittorio Veneto 152, della superficie commerciale di **51,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso che ospita le due unità componenti il Lotto 2 è un insieme di fabbricati che compongono una corte in pieno centro storico del paese di Ponte dell'Olio in provincia di Piacenza.

Il complesso ha subito un importante intervento di ristrutturazione recente con opere iniziate nel 2010 ed ultimate (non interamente) nel 2015.

l'ingresso è al civico 152 di Via Vittorio Veneto, la via principale del centro storico del paese e si compone di diversi corpi di fabbrica così distribuiti, si accede alla proprietà da un cancello in ferro in un atrio aperto ma coperto da cui attraverso una scala interna si accede alle varie unità, (al piano primo si trova l'appartamento al sub. 62 e la stessa scala conduce all'interrato ove si trova la cantina al sub. 39).

proseguendo poi oltre l'atrio si accede ad una corte ove si disimpegnano altre unità immobiliari, dalla corte poi procedendo oltre si arriva ad un'ulteriore area cortilizia recintata ove si trovano l'altro immobile interessato dal pignoramento (sub 52) e dei parcheggi privati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 723 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 51 mq, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: Via V. Veneto n. 152, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/07/2016 Pratica n. PC0048663 in atti dal 21/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18294.1/2016)
Coerenze: Da nord in senso orario: sub 54, vano scala comune (sub 53), sub 8-50
- foglio 10 particella 723 sub. 39 (catasto fabbricati), classe F/4, indirizzo catastale: VIA V. VENETO n. 152, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/12/2012 Pratica n. PC0172909 in atti dal 10/12/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 21130.1/2012)

Coerenze: da nord in senso orario: Sub. 40, via V. Veneto, Sub. 54, disimpegno comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: unità in zona collinare con elevato grado di panoramicità, Val Nure.



lago Nero, alta val nure



il castello di Torrano



il castello di Folignano



il castello di Riva



Le antiche fornaci



Ponte dell'Olio

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
centro sportivo
cinema
farmacie
municipio
musei
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
parco giochi
piscina
scuola elementare



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 100 km.
autobus distante 500 m.
autostrada distante 20 km.
ferrovia distante 20 km.
porto distante 150 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dal pianerottolo del primo piano della scala descritta in precedenza, attraversando una porta blindata, si accede all'unità immobiliare al Sub. 62.

Questa si presenta come un monolocale di circa 48,80 mq. a pianta rettangolare con un servizio igienico "cieco" sul lato destro dell'ingresso.

Attualmente la disposizione interna è ottenuta da un armadio che divide la zona Notte dall'ingresso con la creazione di un disimpegno che conduce al soggiorno/cucina ove è collocato l'accesso al servizio igienico (non disimpegnato) ed al balcone di piccole dimensioni.

All'atto del sopralluogo si sono riscontrate delle macchie di umidità sul soffitto soprastante la zona cucina dovute con ogni probabilità dal fatto che all'estradosso di quella porzione di solaio è presente un terrazzo ed alla conseguente creazione di un ponte termico ed una macchia di umidità sulla parete del bagno verso l'ingresso (in corrispondenza della doccia) dovuta probabilmente ad una perdita del miscelatore.

Si ritiene poi corretto, dal punto di vista pratico e commerciale alienare nel lotto 2 anche la cantina al sub 39 per le seguenti ragioni: la sua vicinanza al monolocale (questa infatti si trova nella stessa porzione di fabbricato raggiungibile dalla medesima scala) e le dimensioni inferiori del monolocale rispetto al fabbricato che si alienerà al Lotto 1 (che oltretutto è più lontano), da ultimo la scarsa commerciabilità della cantina venduta a se stante (generalmente queste sono sempre pertinenze di abitazioni).



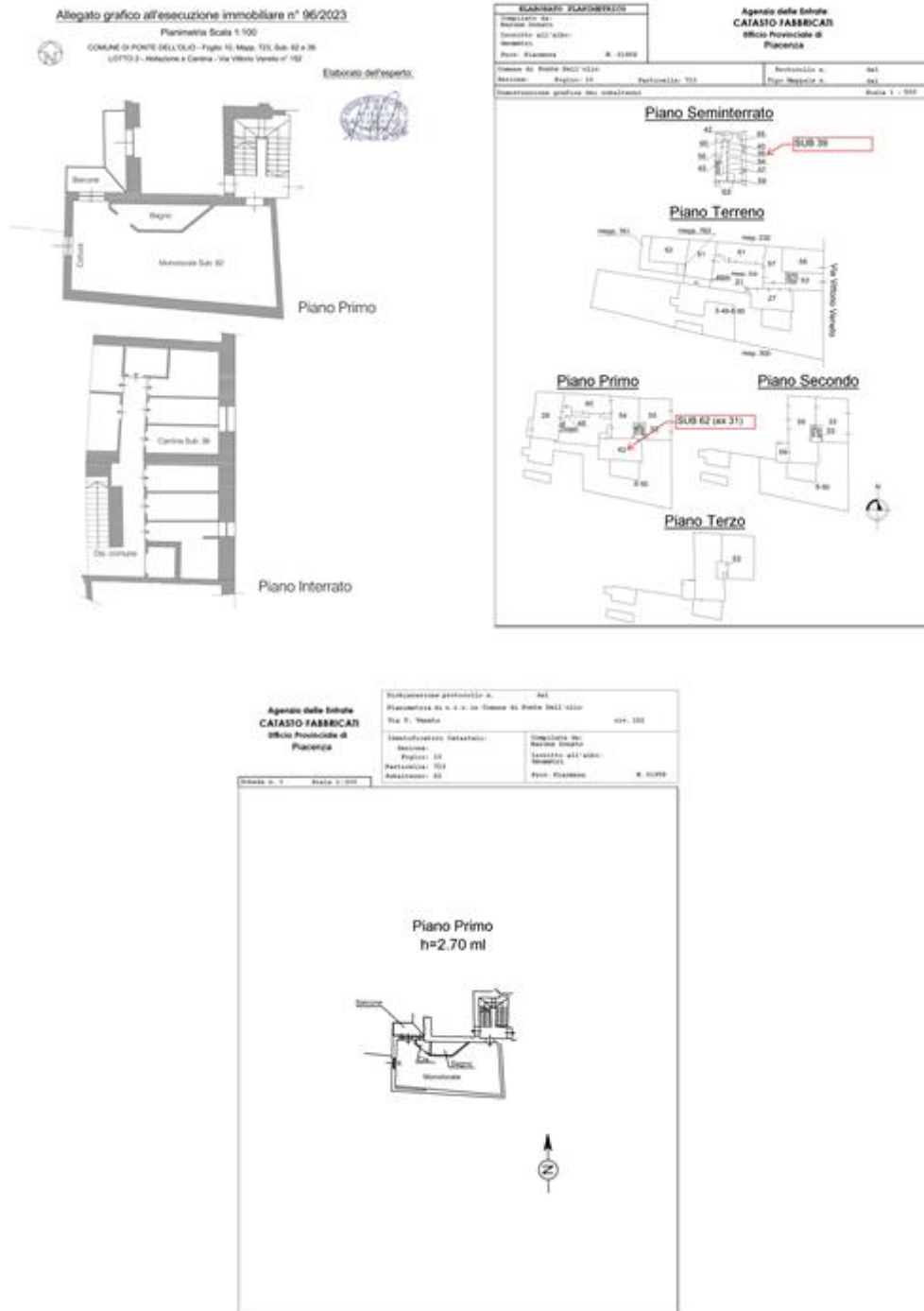


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	48,80	x	100 %	=	48,80
balcone	2,60	x	50 %	=	1,30
cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	55,40				51,10



ACCESSORI:

cantina.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: sito web idealista

Descrizione: Trilocale in vendita

Indirizzo: via Francesco Acerbi

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 92.000,00 pari a 1.226,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: sito web immobiliare.it

Descrizione: Bilocale Centro, Ponte dell'Olio

Indirizzo: via francesco acerbi

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 63.000,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: sito web casa.it

Descrizione: Bilocale in Vendita in Ponte dell'Olio

Indirizzo: Via Genova 5

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.000,00 pari a 581,08 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: sito web idealista

Descrizione: Appartamento in vendita in Ponte dell'Olio

Indirizzo: via Genova s.n.c

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 990,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 94.500,00 pari a 891,51 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come principale riferimento si è considerato il valore indicato per fabbricati con caratteristiche simili dall'osservatorio del mercato immobiliare consultabile sul sito web dell'Agenzia delle Entrate. La fascia/zona considerata è "Centrale/CENTRO STORICO TUTTO IL PAESE" riferito al Comune di Ponte dell'Olio, la categoria in cui ricade l'immobile è "Abitazioni cicili" in "normale" stato di conservazione da cui deriva un valore variabile dai 730 ai 1.050 Euro x mq.

Considerando poi le caratteristiche del bene in oggetto e paragonato il valore ottenuto con i valori di offerta e vendita di immobili con caratteristiche e parametri simili riportate al capitolo "osservazioni di mercato", si è ricavato quello che può considerarsi un "più probabile valore di mercato" quantificabile da questo perito in 950 Euro x mq.

Nella valutazione hanno inciso, la metratura dell'unità immobiliare, lo stato di conservazione generale, la posizione centrale dell'immobile, la presenza di un servizio igienico "cieco" e la presenza di umidità che richiede interventi per eliminarli.

Il medesimo verrà poi opportunamente abbattuto forfettariamente del 10%, come indicatomi nell'atto dell'incarico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	51,10	x	950,00	=	48.545,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	950,00	=	0,00
					48.545,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 48.545,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 48.545,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Ponte dell'Olio, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - 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	51,10	0,00	48.545,00	48.545,00
				48.545,00 €	48.545,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 4.854,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.390,50**

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: **€. 3.939,05**

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: **€. 35.451,45**

data 11/05/2024

il tecnico incaricato
Arch. Alessandro Galluppi