



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

84/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Stefano Aldo Tiberti

CUSTODE:

Istituto vendite giudiziarie di Parma

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

arch. Monica Mazzari

CF:MZZMNC69R66C816I

con studio in RIVERGARO (PC) ancorano sotto

telefono: 0523951200

fax: 0523951200

email: studiomazzari@hotmail.it

PEC: monica.mazzari@postecert.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa indipendente da cielo a terra a CASTEL SAN GIOVANNI Via Pievetta 45, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di piccola abitazione unifamiliare da cielo a terra, posta nella frazione Pievetta a nord del comune di Castel San Giovanni, zona limitrofa al fiume Po. L'edificio, libero su tre lati, è adiacente ad altra abitazione lungo il lato ovest. La proprietà comprende una zona cortilizia antistante, ente urbano di mq 41, evidentemente gravata da servitù di passaggio delle proprietà attigue.

L'edificio è composto da due piani e, esternamente, si presenta intonacato con elementi decorativi in mattoni a vista. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, antoni in legno e portoncino d'ingresso blindato. Il tetto ha una struttura portante in legno con manto di copertura in coppi e lattoneria in lamiera preverniciata.

Nell'insieme il fabbricato esternamente si presenta in uno stato di conservazione scarso, con evidente ammaloramento della muratura dovuto all'umidità di risalita, a varie fessurazioni ed una scarsa manutenzione delle finiture in genere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 220/250. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 90 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 169,66 Euro, indirizzo catastale: via Pievetta 45, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord con mapp. 86 a est via Pievetta, a sud con cortile comune, a ovest con mapp. 89

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/03/2025

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 13/12/2005 a firma di notaio ANNUNZIATA GRAZIA ai nn. 7330/1683 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 27/11/2012 a firma di Pubblico Ufficiale EQUITANIA CENTRO S.P.A. ai nn. 359/8512 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (Art.77 del D.P.R. N.602 del 1973).

Importo ipoteca: 1.557.295,00.

Importo capitale: 778.647,62

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, del 22/07/2024 a firma di Ufficiali Giudiziari di Piacenza ai nn. 1988/2024 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 13/12/2005), con atto stipulato il 13/12/2005 a firma di NOTAIO ANNUNZIATA GRAZIA ai nn. 7329/1682 di repertorio, trascritto il 14/12/2005 a PIACENZA ai nn. 12892

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno (dal 23/04/2004 fino al 13/12/2005), con atto stipulato il 23/04/2004 a firma di notaio Fantigrossi Amedeo ai nn. 94133/15980 di repertorio, trascritto il 06/05/2024 a PIACENZA ai nn. 5044

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione dell'edificio di origine rurale è sicuramente da datare in epoca anteriore al 1967, ma non è stato possibile rinvenire presso il comune di Castel San Giovanni le istanze edilizie dell'epoca.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia D'inizio Attività N. **132/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di manutenzione Straordinaria, presentata il 03/05/2004 con il n. 7831 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PSC-RUE vigente, in forza di delibera delibera C.C. n. 28/2013, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali saturi di frangia urbana - art. 28/IV. Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: a) Superficie utile; b) Superficie pertinenziale o accessoria; c) Numero dei piani (nel rispetto della sagoma preesistente e comunque senza aumento dell'altezza dell'edificio – H – come definita al punto 26 dell'articolo 8/I); d) Numero dei piani totale (nel rispetto della sagoma preesistente e comunque senza aumento dell'altezza dell'edificio – H – come definita al punto 26 dell'articolo 8/I); e) Altezza delle fronti – H_f - senza aumento dell'altezza dell'edificio – H – come definita al punto 26 dell'articolo 8/I).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione del locale antibagno e bagno. Di fatto non è stato realizzato l'antibagno come previsto da progetto depositato in comune.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA per opere interne

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di CILA e oneri per sanatoria: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI VIA PIEVETTA 45

CASA INDIPENDENTE DA CIELO A TERRA

DI CUI AL PUNTO A

casa indipendente da cielo a terra a CASTEL SAN GIOVANNI Via Pievetta 45, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di piccola abitazione unifamiliare da cielo a terra, posta nella frazione Pievetta a nord del comune di Castel San Giovanni, zona limitrofa al fiume Po. L'edificio, libero su tre lati, è adiacente ad altra abitazione lungo il lato ovest. La proprietà comprende una zona cortilizia antistante, ente urbano di mq 41, evidentemente gravata da servitù di passaggio delle proprietà attigue.

L'edificio è composto da due piani e, esternamente, si presenta intonacato con elementi decorativi in mattoni a vista. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, antoni in legno e portoncino d'ingresso blindato. Il tetto ha una struttura portante in legno con manto di copertura in coppi e lattoneria in lamiera preverniciata.

Nell'insieme il fabbricato esternamente si presenta in uno stato di conservazione scarso, con evidente ammaloramento della muratura dovuto all'umidità di risalita, a varie fessurazioni ed una scarsa manutenzione delle finiture in genere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 220/250. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 90 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 169,66 Euro, indirizzo catastale: via Pievetta 45, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord con mapp. 86 a est via Pievetta, a sud con cortile comune, a ovest con mapp. 89

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Piacenza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione internamente si compone di locale cucina, piccolo soggiorno e bagno al piano terra, due camere senza disimpegno al piano primo.

Le finiture sono: pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno, solai in legno e tavelloni intonacati. Al momento del sopralluogo la casa non presenta impianti funzionanti, seppur risultano presenti termosifoni in ghisa ed alluminio ed una stufa a legna nel locale cucina. L'impianto elettrico realizzato in parte con canaline a vista, necessita di revisione per la presenza di fili volanti non a norma. Sono presenti anche elementi dell'impianto di raffrescamento, ma non si è potuto valutarne il funzionamento. Inoltre, si sottolinea il fatto che le altezze interne sono inferiori a h 2.70, pur essendo abitabili trattandosi di immobile preesistente all'entrata in vigore del DM sanità del 1975.

Anche gli interni denotano un evidente deterioramento delle murature del piano terra dovute a macchie di umidità e muffa, ed al piano superiore si evidenziano le stesse fessurazioni della facciata. In generale la struttura e le finiture appaiono degradate a causa di incuria e assenza di manutenzione.



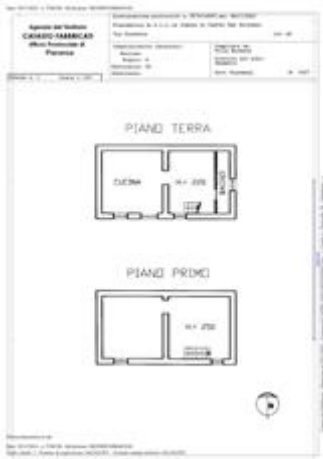


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	81,00	x	100 %	=	81,00
Totale:	81,00				81,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è adottato un criterio di stima di tipo sintetico-comparativo con i prezzi praticati nel mercato immobiliare, con riferimento all'ubicazione, allo stato di conservazione, alla vetustà e alle caratteristiche tipologiche del bene.

Il valore di mercato è dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario assunto a riferimento, ottenuto confrontando le recenti quotazioni di mercato pubblicate dalle più accreditate fonti di rilevazione prezzi degli immobili. In particolare, si è fatto riferimento alle rilevazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; alle rilevazioni del Borsino Immobiliare (quotazioni on-line), oltre alle quotazioni riscontrate presso gli operatori immobiliari relative alla zona in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,00 x 500,00 = **40.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico ubicate nel comune di Castel San Giovanni, in zona extraurbana e in stato conservativo normale indica valori di mercato compresi tra 540/800 €/mq. Le quotazioni del Borsino Immobiliare, per immobili di caratteristiche simili, indica valori compresi tra 622/660 €/mq. Analogamente, le quotazioni riscontrate presso le agenzie immobiliari on line si attestano su valori medi pari a 600 €/mq.

Tuttavia, date le caratteristiche del bene, la posizione e lo stato di degrado, si ritiene congruo adottare un valore al di sotto dello stato conservativo normale e pari a 500,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Castel San Giovanni, agenzie: agenzie on line, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate - Borsino Immobiliare (on line)

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	casa indipendente da cielo a terra	81,00	0,00	40.500,00	40.500,00
				40.500,00 €	40.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.000,00**

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: **€. 3.900,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 623,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 477,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.000,00**

data 19/03/2025

il tecnico incaricato
arch. Monica Mazzari