



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

18/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Tiberti Stefano Aldo

CUSTODE:

Dott. Alessandro D'Episcopo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Paolo Vegezzi

CF: VGZPLA55R02G747D

con studio in PIACENZA (PC) Via S. Franca 60

telefono: 0523384545

fax: 0523043778

email: stufva@libero.it

PEC: paolo.vegezzi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a GRAGNANO TREBBIENSE Via Fermi 7, della superficie commerciale di **284,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento inserito in unico corpo di fabbrica che comprende due unità immobiliari residenziali simmetriche.

L'unità disposta quasi interamente al piano terreno dispone di una cantina posta al di fuori del sedime del fabbricato e di un deposito al primo piano soppalcato.

Il fabbricato è inserito in lotto recintato e l'unità in oggetto è dotata di piscina, sia piscina che cantina sono da intendersi come porzioni che si completano con altre in capo all'unità residenziale limitrofa.

Si veda planimetria catastale All.1).

L'unità è rappresentata nell'allegata documentazione fotografica All. 2).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 569 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 587,47 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	284,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 242.042,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 242.042,60
Data della valutazione:	10/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, si riscontrano le formalità già citate nella relazione del Notaio d'Episcopo Alessandro del 03 febbraio 2023 (All. 4), si rileva inoltre la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Si allegano ispezione ipotecaria All.5 e visura catastale storica All. 7.

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**, iscritta il 22/01/2008 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 560000.

Importo capitale: 280000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 07/07/2017 ai nn. 8710/1198, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 65000,00.

Importo capitale: 48029,03

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 273699,90

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 09/04/2019 ai nn. 4941/673, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 143410,38.

Importo capitale: 71705,19

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Verbale di pignoramento, trascritta il 17/06/2022 ai nn. 9153/6680, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è costituito in condominio, non esiste uno storico delle spese che l'esecutato ha sostenuto annualmente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 03 febbraio 2004, Tang Minh Duc diventa unico proprietario del bene in esame con atto di divisione del 03/02/2004, Pubblico Ufficiale Maurizio De Blasi, con sede a Voghera (PV), Repertorio n.48044, Trascrizione n. 1820.1/2004, Reparto PI di Piacenza in atti dal 26/07/2004.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 03/02/2004), trascritto il 26/07/2004 ai nn. 1820.1/2004

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 08/11/2001 fino al 03/02/2004), trascritto il 08/11/2001 ai nn. 1959.1/2002

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 08/11/2001 fino al 03/02/2004), trascritto il 08/11/2001 ai nn. 1599.1/2001

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In funzione degli strumenti urbanistici sopra citati e dell'attuale consistenza del fabbricato e delle sue pertinenze si rileva la possibilità di ampliamento del suddetto bene.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di concessione edilizia N. **14/01** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 17/03/2001 con il n. 1496 di protocollo, rilasciata il 10/05/2001 con il n. 14/01 di protocollo, agibilità del 27/08/2003 con il n. 14/01 di protocollo

DIA N. **03/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 05/04/2002 con il n. 1992 di protocollo

DIA N. **37/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 22/08/2003 con il n. 5845 di protocollo

DIA N. **03/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 18/01/2006 con il n. 430 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE - regolamento urbanistico edilizio vigente, in forza di delibera CC n.23 del 15/07/2016, l'immobile ricade in zona tessuto ad impianto unitario. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.34

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che i confini del cespite in capo all'esecutato, costituito principalmente da un'unità immobiliare residenziale inserita in un lotto che comprende un'altra unità simmetrica, sono costituiti a ovest, sul fronte della via pubblica, e ad est, su terreni coltivati, da recinzioni metalliche su muretto in laterizio, a nord il confine di proprietà, posto nella posizione individuata nella tavola All. 8), è privo di recinzione, questa è posta a circa 5 m dal confine, comprendendo, di fatto, un appezzamento di terreno non in capo all'esecutato; a sud il confine risulta in parte costituito da recinzione in legno, in parte, all'interno del fabbricato e su una porzione del retro, da muro divisorio in laterizio e in parte, in corrispondenza della piscina, da linea virtuale.

La cantina e la piscina, entrambi rientranti tra le opere abusive, risultano in parte su terreno di proprietà dell'esecutato e in parte su terreno di proprietà di terzi; la linea divisoria tra le due proprietà non ha alcun tipo di delimitazione fisica ed è solamente virtuale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il confronto tra lo stato assentito rilevato dagli elaborati allegati alle pratiche presenti negli Uffici Comunali e lo stato attuale dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 15 e 22 giugno 2022 e rilievi in data 18 luglio e 9 agosto 2023, evidenzia, come indicato nella tavola All.6a, le seguenti difformità: - la presenza di una parete interna non portante a delimitazione con l'unità immobiliare adiacente (vedi pos. 1 nella tavola All. 6a); - la presenza di una parete interna non portante nel locale deposito (vedi pos. 2 nella tavola All. 6a); - la presenza di una tettoia posta all'ingresso dell'abitazione (vedi pos. 3 nella tavola All. 6a); - la presenza di un locale sottotetto ottenuto mediante la realizzazione di un nuovo solaio posto al di sopra della zona notte (vedi pos. 4 nella tavola All. 6a); - la presenza di una scala di collegamento in legno tra i piani terreno e soppalco (vedi pos. 5 nella tavola All. 6a); - la presenza di una porzione di cantina completamente interrata posta al di sotto del giardino (la porzione di cantina in capo all'esecutato è parte non fisicamente divisa di un più ampio locale che risulta in capo ad altro soggetto), (vedi pos. 6 nella tavola All. 6a); - la presenza di una porzione di piscina interrata posta nel giardino (la porzione di piscina in capo all'esecutato è parte non fisicamente divisa di un più ampio bene che risulta in capo ad altro soggetto), (vedi pos. 7 nella tavola All. 6a).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria: €140,00
- Sanzioni ed oneri: €7.000,00
- Spese tecniche per redazione SCIA in sanatoria (1903,20), deposito strutturale (3172,00).
Compenso complessivo comprensivo di Cassa ed Iva di Legge: €5.075,20

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle planimetrie catastali si sono rilevate le seguenti difformità: - la mancata rappresentazione di alcune pareti interne in laterizio a delimitazione di nuovi spazi; - la mancata rappresentazione di una tettoia posta all'ingresso del fabbricato; - la mancata rappresentazione del piano soppalco; - la mancata rappresentazione della scala di collegamento tra piano terreno e piano soppalco; - la mancata rappresentazione di una porzione di cantina completamente interrata, posta al di sotto del giardino; - la mancata rappresentazione di una porzione di piscina interrata, posta nel giardino. Le stesse sono evidenziate nella tavola All. 6b.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di nuovo tipo mappale e compilazione di nuovo DOCFA per variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per redazione di nuovo tipo mappale e relativo rilievo topografico mediante l'utilizzo di strumento comprensive di Cassa ed Iva di Legge.: €1.268,80
- Diritti catastali per presentazione ed approvazione di nuovo tipo mappale.: €109,00
- Spese tecniche per compilazione del DOCFA per variazione catastale comprensive di Cassa ed Iva di Legge: €634,40
- Diritti di segreteria per presentazione ed approvazione del DOCFA : €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GRAGNANO TREBBIENSE VIA FERMI 7

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a GRAGNANO TREBBIENSE Via Fermi 7, della superficie commerciale di **284,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento inserito in unico corpo di fabbrica che comprende due unità immobiliari residenziali simmetriche.

L'unità disposta quasi interamente al piano terreno dispone di una cantina posta al di fuori del sedime del fabbricato e di un deposito al primo piano soppalcato.

Il fabbricato è inserito in lotto recintato e l'unità in oggetto è dotata di piscina, sia piscina che cantina sono da intendersi come porzioni che si completano con altre in capo all'unità residenziale limitrofa.

Si veda planimetria catastale All.1).

L'unità è rappresentata nell'allegata documentazione fotografica All. 2).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 569 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 587,47 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Gragnano Trebbiense). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

ottimo

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- 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	villa bifamiliare	284,80	0,00	256.320,00	256.320,00
				256.320,00 €	256.320,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 14.277,40**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 242.042,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 242.042,60**

data 10/08/2023

il tecnico incaricato
Ing. Paolo Vegezzi