

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2017

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PIACENZA Vicolo Edilizia 16 per la quota di 1/2 di piena proprietà ()
)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 365 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 695,93 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Edilizia n.16, piano: 2, intestato a () (3/4); () (1/4), derivante da Denuncia di successione
Coerenze: confinante con vano scala comune, proprietà Convento Santa Chiara o aventi causa, proprietà () o aventi causa e Vicolo Edilizia

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile ristrutturato nel 1996.

B box doppio a PIACENZA Vicolo Edilizia 16 per la quota di 1/2 di piena proprietà ()
)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 365 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Edilizia, piano: T, intestato a () (3/4); () (1/4), derivante da Denuncia di successione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 134.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 134.000,00
Data della valutazione:	09/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da () in qualità di proprietario

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 **giudiziale**, stipulata il 27/06/2016 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 872/2016 di repertorio, registrata il 13/07/2016 a Piacenza ai nn. 9263/1216, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 60.000,00.

Importo capitale: € 58.319,83

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/06/2017 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 829/17 di repertorio, registrata il 26/06/2017 a Piacenza ai nn. 8047/1098, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 40.000,00 .

Importo capitale: € 22.597,60

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/06/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1682 di repertorio, trascritta il 14/07/2017 a Piacenza ai nn. 9030/6712, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili

pignoramento, trascritta il 05/03/2018 a Piacenza ai nn. 2780/2024, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario

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:

[REDACTED] per la quota di 3/4 e [REDACTED] per la quota di 1/4 , in forza di Successione (dal 30/12/2016), trascritto il 09/06/2017 a Piacenza ai nn. 7289/5405

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 , in forza di Ato di compravendita (dal 07/11/1997 fino al 30/12/2016), con atto stipulato il 07/11/1997 a firma di Toscani Massimo ai nn. 103905 di repertorio, trascritto il 11/11/1997 a Piacenza ai nn. 12650/9880

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

OPERE INTERNE AI SENSI DELL'ART. 26 LEGGE 47/85 N. 1844, intestata a [REDACTED], per lavori di Opere interne, presentata il 05/12/1996 con il n. 1884 di protocollo

ABITABILITA' N. 7953, intestata a [REDACTED], presentata il 23/07/1997 con il n. 7953 di protocollo, agibilità del 04/09/1997 con il n. 34406 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIACENZA VICOLO EDILIZIA 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIACENZA Vicolo Edilizia 16 per la quota di 1/2 di piena proprietà ([REDACTED]) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 365 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 695,93 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Edilizia n.16, piano: 2, intestato a [REDACTED] nata a PIACENZA il 28/10/1941 (3/4); [REDACTED] nato a PIACENZA il 13/07/1974 (1/4), derivante da Denuncia di successione
Coerenze: confinante con vano scala comune, proprietà Convento Santa Chiara o aventi causa, proprietà [REDACTED] o aventi causa e Vicolo Edilizia

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile ristrutturato nel 1996.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) . Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso civile abitazione al secondo piano (terzo fuori terra) composto da ingresso/soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, due camere, due bagni ed un balcone.

L'immobile ha finiture interne di qualità e gusto: le pareti interamente intonacate e rasate di colore chiaro. Il pavimento è in parquet ad esclusione dei bagni. La porta di entrata è blindata e i serramenti esterni legno/pvc con doppi vetri; le tapparelle oscuranti sono in pvc. Il riscaldamento risulta ad essere autonomo e i radiatori sono in ferro. L'impianto elettrico è a norma ed è sottotraccia con frutti e placchette Ticino. Le porte interne in legno laccate colore chiaro come i muri. Non è presente l'aria condizionata e l'impianto di allarme. I bagni hanno rivestimento e pavimento in gres porcellanato di colore chiaro e sono presenti wc, bidet, vasca e lavabo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista la riunione della procedura esecutiva n.48/2018 comprendente l'immobile oggetto di valutazione di cui al Lotto 4, alla suddetta procedura esecutiva n.133/2017; esaminata la perizia depositata in data 04/01/2019 da parte del CTU nominato per la procedura n.48/2018 Arch. Alessandra Maganuco relativa a Lotto 2 procedura 48/2018 corrispondente al Lotto 4 della procedura 133/2017, per la precisione trattasi di immobile sito in Vicolo Edilizia n. 16 comprendente abitazione e garage censiti al Catasto Fabbricati di Piacenza al foglio 120 mappale 365 subalterni 7 e 2; la sottoscritta Arch. Carpanini Federica, in qualità di CTU della procedura n.133/2017, ritiene congrua la valutazione effettuata dall'Arch. Maganuco depositata con perizia estimativa facente parte integrante del presente fascicolo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	230.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 230.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 115.000,00

BENI IN PIACENZA VICOLO EDILIZIA 16

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a PIACENZA Vicolo Edilizia 16 per la quota di 1/2 di piena proprietà ()
)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 365 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Edilizia, piano: T, intestato a nata a PIACENZA il 28/10/1941 (3/4);

██████████ (1/4), derivante da Denuncia di successione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) . Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box sito in Vicolo Edilizia, al piano terra del condominio Santa Chiara dove è ubicato l'appartamento di cui al Lotto 4 Corpo A. Il pavimento è in gettata di cemento e i muri sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. Il portone è in ferro con avvolgibile in cassone. Impianto elettrico sottotraccia.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista la riunione della procedura esecutiva n.48/2018 comprendente l'immobile oggetto di valutazione di cui al Lotto 4, alla suddetta procedura esecutiva n.133/2017; esaminata la perizia depositata in data 04/01/2019 da parte del CTU nominato per la procedura n.48/2018 Arch. Alessandra Maganuco relativa a Lotto 2 procedura 48/2018 corrispondente al Lotto 4 della procedura 133/2017, per la precisione trattasi di immobile sito in Vicolo Edilizia n. 16 comprendente abitazione e garage censiti al Catasto Fabbricati di Piacenza al foglio 120 mappale 365 subalterni 7 e 2; la sottoscritta Arch. Carpanini Federica, in qualità di CTU della procedura n.133/2017, ritiene congrua la valutazione effettuata dall'Arch. Maganuco depositata con perizia estimativa facente parte integrante del presente fascicolo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	38.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 38.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 19.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Piacenza

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	0,00	0,00	230.000,00	115.000,00
B	box doppio	0,00	0,00	38.000,00	19.000,00
				268.000,00 €	134.000,00 €

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: **€. 134.000,00**

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: **€. 134.000,00**

data 09/12/2021

il tecnico incaricato
Dott. Arch. Federica Carpanini