



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2015

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. ANTONINO FAZIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/03/2016

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO

Paolo Calandri

CF: CLNPLA68D23G535Z

con studio in PIACENZA (PC) Via Manfredi 91

telefono: 0523711945

fax: 0523462098

email: ing.calandri@gmail.com

PEC: paolo.calandri2@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2015

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a PIACENZA VIA NASALLI ROCCA 9, della superficie commerciale di 102,10 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà)
- 1/2 di piena proprietà)

L'appartamento fa parte di un complesso residenziale realizzato negli anni 50, quartiere INA CASA, vecchio quartiere popolare insediato in questa zona della città. Il condominio è composto da 12 unità abitative servite da due vani scala e presenta tre piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo). L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato ed è così composto: ingresso, cucina, soggiorno bagno, due camere da letto, corridoio ed un piccolo ripostiglio. Al piano interrato del fabbricato si trova il locale cantina associato all'appartamento. L'unità immobiliare è dotata di due balconi di cui quello più grande posto sul fronte principale del fabbricato, con accesso dal soggiorno, quello più piccolo posto sul fronte retrostante della costruzione, con accesso dal locale cucina. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala comune che collega 6 unità immobiliari. La palazzina in cui è inserito l'appartamento appare in buono stato di conservazione. Le finiture interne dell'appartamento sono modeste, la pavimentazione è realizzata con gres porcellanato di bassa qualità, i serramenti sono in legno con vetrocamera e sono dotati di persiane esterne in legno. I locali interni hanno un'altezza di 300 cm, L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia attualmente da sostituire. I terminali dell'impianto di riscaldamento sono costituiti da piastre radianti in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, scala A, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 254 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE NASALLI ROCCA N.7/A, piano: PRIMO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.

A.1 cantina, sviluppa una superficie commerciale di 3,00 Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.980,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.678,00
Data della valutazione:	15/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da
i 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/09/2005 a firma di Notaio ERCOLANO FRANCESCO ai nn. 12936/3188 di repertorio, registrata il 14/10/2005 a PIACENZA ai nn. 3998/16715, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., contro (quota di 1/2)
- quota di 1/2), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 280000,00.

Importo capitale: 140000,00.

Durata ipoteca: 30 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 20/04/2015 a PIACENZA ai nn. 3378/4275, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., contro (quota di 1/2) e
(quota di 1/2), derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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: € 1.577,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.769,71

Ulteriori avvertenze:

NON SONO PRESENTI TABELLE MILLESIMALI DEL FABBRICATO. LE SPESE DI PROPRIETA' VENGONO RIPARTITE IN PARTI UGUALI IN BASE AL N. DI APPARTAMENTI CHE COMPONGONO IL CONDOMINIO. LE SPESE PER L'ACQUA POTABILE VENGONO RIPARTITE IN BASE AL N. DI PERSONE CHE VIVONO NELL'UNITA' IMMOBILIARE. IL NUMERO DI ALLOGGI CHE FANNO PARTE DEL CONDOMINIO SONO 12 COSI' COME COMPARE NELLA TABELLA RICEVUTA DALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO ED ALLEGATA ALLA PRESENTE PERIZIA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

R per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 23/09/2005), con atto stipulato il 23/09/2005 a firma di NOTAIO ERCOLANO FRANCESCO ai nn. 12935/3187 di repertorio, trascritto il 14/10/2005 a PIACENZA ai nn. 10840/16714, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO

M per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 23/09/2005), con atto stipulato il 23/09/2005 a firma di NOTAIO ERCOLANO FRANCESCO ai nn. 12935/3187 di repertorio, trascritto il 14/10/2005 a PIACENZA ai nn. 10840/16714, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

FABBRICATO COSTRUITO NEL 1951 COME RISULTA DA UNA RICERCA EFFETTUATA PRESSO L'ISTITUTO ACER DI PIACENZA

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' N. **803/2006**, intestata a . lavori di RICHIESTA ABITABILITA', presentata il 21/11/2006 con il n. 76335 di protocollo.

PRESENTAZIONE SCHEDA TECNICA CHE FUNGE ANCHE DA ABITABILITA' DELL'IMMOBILE A FIRMA DEL GEOMETRA ALTOMONTE CARLO. SONO ALLEGATI ALLA PRATICA DEPOSITATA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI PIACENZA, LE CERTIFICAZIONI DELL'IMPIANTO TERMICO A FIRMA DELLA DITTA TERMOSANITARIA NANI E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO A FIRMA DELLA DITTA GHEZZI DANIELE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: **NESSUNA**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- SOSTITUZIONE CALDAIA: €.1.100,00

BENI IN PIACENZA VIA NASALLI ROCCA 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIACENZA VIA NASALLI ROCCA 9, della superficie commerciale di 102,10 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà)N)

L'appartamento fa parte di un complesso residenziale realizzato negli anni 50, quartiere INA CASA, vecchio quartiere popolare insediato in questa zona della città. Il condominio è composto da 12 unità abitative servite da due vani scala e presenta tre piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo). L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato ed è così composto: ingresso, cucina, soggiorno bagno, due camere da letto, corridoio ed un piccolo ripostiglio. Al piano interrato del fabbricato si trova il locale cantina associato all'appartamento. L'unità immobiliare è dotata di due balconi di cui quello più grande posto sul fronte principale del fabbricato, con accesso dal soggiorno, quello più piccolo posto sul fronte retrostante della costruzione, con accesso dal locale cucina. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala comune che collega 6 unità immobiliari. La palazzina in cui è inserito l'appartamento appare in buono stato di conservazione. Le finiture interne dell'appartamento sono modeste, la pavimentazione è realizzata con gres porcellanato di bassa qualità, i serramenti sono in legno con vetrocamera e sono dotati di persiane esterne in legno. I locali interni hanno un'altezza di 300 cm, L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia attualmente da sostituire. I terminali dell'impianto di riscaldamento sono costituiti da piastre radianti in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, scala A, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 254 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE NASALLI ROCCA N.7/A, piano: PRIMO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante ADEGUATA



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
APPARTAMENTO	100,00	x	100 %	=	100,00
BALCONI	7,00	x	30 %	=	2,10
Totale:	107,00				102,10

ACCESSORI:

cantina, sviluppa una superficie commerciale di **3,00 Mq.**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ANNO 2015 SEMESTRE II

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIAP DI PIACENZA E PROVINCIA ANNO 2015

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 950,00

Note: ABITAZIONI DA RISTRUTTURARE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'unità immobiliare viene effettuata considerando:

- 1) le informazioni reperite sulla valutazione del bene
- 2) lo stato di manutenzione, conservazione dell'immobile
- 3) la necessità di sostenere spese per la ristrutturazione dello stesso
- 4) il fatto che l'immobile si trova in una zona ben servita e vicina alla zona centrale della città
- 5) il fatto che l'immobile non è dotato di autorimessa

Per questo partendo da una base minima di € 1.000,00/mq si ritiene di deprezzare l'immobile del 20% ottenendo un valore di € 800,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	102,10	x	800,00	=	81.680,00
Valore superficie accessori:	3,00	x	800,00	=	2.400,00
					84.080,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 84.080,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 84.080,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per formulare una corretta valutazione del bene è quello del confronto con altri beni simili oggetto di trattativa o compravendita. A tal fine sono state esaminate e vagliate quotazioni immobiliari relativi ad immobili siti in Comune di Piacenza aventi caratteristiche simili per ciò che concerne tipologia costruttiva e finiture. E' stato inoltre consultato l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e l'osservatorio del mercato immobiliare FIAIP di Piacenza e Provincia. Infine si è considerato un'abbattimento forfettario del 20% rispetto al valore venale del bene in ragione della situazione contingente del mercato immobiliare attuale ed in considerazione dello stato di conservazione dell'appartamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PIACENZA, ufficio del registro di PIACENZA, conservatoria dei registri immobiliari di PIACENZA, ufficio tecnico di PIACENZA, agenzie: PIACENZA, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE E OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE FIAIP DI PIACENZA E PROVINCIA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	102,10	3,00	84.080,00	84.080,00
				84.080,00 €	84.080,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 82.980,00**

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: **€. 302,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.678,00**

→

- 85% = 62008,50

data 15/03/2016

il tecnico incaricato
Paolo Calandri