

TRIBUNALE DI PIACENZA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

UniCredit S.p.a. +1

contro:



R.G.E. 282/2014

Giudice: Giovanni Picciau

ELABORATO PERITALE

del 15/12/2015

*Tecnico incaricato: Architetto Federica Carpanini
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Piacenza al N. 481
iscritto all'Albo del Tribunale di Piacenza al N. 283
CF: CRPFR77P43G535J
con studio in Vigolzone (PC) via Roma , 44/a
telefono: 0523870903
fax: 0523870903
email: federica@studiocnc.net
email (pec): federica.carpanini@archiworldpec.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa



PROCEDURA N. R.G.E. 282/2014 Piacenza

LOTTO 1

BENI IN GOSSOLENGO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Gossolengo Piazza Roma 11:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 ([REDACTED]) di **appartamento**, della superficie commerciale di **176,44** Mq.

Trattasi di porzione di fabbricato consistente in residenza indipendente da cielo a terra situata in Piazza Roma al numero civico 11. Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gossolengo al foglio 14, Particella 13, Subalterno 6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 13 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: piazza Roma 11, piano: S1-T-1-2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Piazza Roma, ragioni [REDACTED] i o successi, ragioni [REDACTED] cortile comune.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2001.

- A.1. **cantina**, composto da un vano, sviluppa una superficie commerciale di **6,13** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 176,44
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 6,13
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 233.020,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 233.020,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 233.600,00
- Data della valutazione:	15/12/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di unico proprietario.

Tale posizione si evince dal Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di Gossolengo in data 24/09/2015.

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 11/04/2008 a firma di notaio L. Giancani ai nn. 74121 di repertorio, registrata il 18/04/2008 a Piacenza ai nn. 1118/7131, a favore di Banco di Sicilia S.p.A. (ora Unicredit S.p.A.), contro ██████████ derivante da contratto di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 180.000,00 €
Importo capitale: 120.000,00 €
Durata ipoteca: 30 anni
- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/04/2008 a firma di notaio L. Giancani ai nn. 74122 di repertorio, registrata il 18/04/2008 a Piacenza ai nn. 1119/7132, a favore di Banco di Sicilia S.p.A. (ora Unicredit S.p.A.), contro ██████████ derivante da contratto di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 75.000,00 €
Importo capitale: 50.000,00 €
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulato il 15/11/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 4106 di repertorio, trascritto il 16/12/2014 a Piacenza all' art. 9552, a favore di Unicredit S.p.A., contro ██████████ derivante da atto esecutivo 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: | € 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:

- ██████████ per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita
- ██████████ per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/2008), con atto stipulato in data 11/04/2008 a firma del notaio L. Giancani al n. 74120 di repertorio, registrato il 18/04/2008 a Piacenza ai nn. 4443/7130, trascritto il 18/04/2008 a Piacenza ai nn. 4443/7130

6.2. Precedenti proprietari:

- Piga Pietro per la quota di 1/1, in forza di giusti e legittimi titoli ultraventennali (fino al 10/03/1997)
- ██████████ Giovanni per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/1997 fino al 16/07/2001), con atto stipulato il 10/03/1997 a firma del notaio L.Giancani al n. 46751 di repertorio, registrato il 26/03/1997 a Piacenza ai nn. 3215/3908, trascritto il 26/03/1997 a Piacenza ai nn. 3215/3908
- Gandini Gabriella per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/1997 fino al 16/07/2001), con atto stipulato il 10/03/1997 a firma del notaio L.



Giancani al n. 46751 di repertorio, registrato e trascritto il 26/03/1997 a Piacenza ai nn. 3215/3908

- [REDACTED] per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/1997 fino al 13/04/2001), con atto stipulato il 10/03/1997 a firma del notaio L. Giancani al n. 46751 di repertorio, registrato e trascritto il 26/03/1997 a Piacenza ai nn. 3215/3908
- [REDACTED] per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/1997 fino al 13/04/2001), con atto stipulato il 10/03/1997 a firma del notaio L. Giancani al n. 46751 di repertorio, registrato e trascritto il 26/03/1997 a Piacenza ai nn. 3215/3908
- [REDACTED] per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 13/04/2001 fino al 16/07/2001), con atto stipulato il 13/04/2001 a firma del notaio L. Giancani al n. 59259 di repertorio, registrato e trascritto il 23/04/2001 a Piacenza ai nn. 4032/5178
- [REDACTED] per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di cessione diritti reali a titolo oneroso (dal 16/07/2001 fino al 08/05/2002), con atto stipulato il 16/07/2001 a firma di notaio L. Giancani al n. 59877 di repertorio, registrato e trascritto il 27/07/2001 a Piacenza ai nn. 7131/9442
- [REDACTED] per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 08/05/2002 fino al 11/04/2008), con atto stipulato in data 08/05/2002 a firma del notaio L. Giancani al n. 61967 di repertorio, registrato e trascritto il 28/05/2002 a Piacenza ai nn. 4668/6576
- [REDACTED] per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 08/05/2002 fino al 11/04/2008), con atto stipulato in data 08/05/2002 a firma del notaio L. Giancani al n. 61967 di repertorio, registrato e trascritto il 28/05/2002 a Piacenza ai nn. 4668/6576

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. **1496**, intestata a Piga Pietro, per lavori di apertura e chiusura di finestre, rilasciata il 07/07/1987, agibilità del 25/03/1998 con il n. 1476 di protocollo
- Concessione in sanatoria per condono edilizio N. **958**, intestata a Piga Pietro, per lavori di costruzione di balcone, rilasciata il 22/02/1997 con il n. 958 di protocollo

7.2. Situazione urbanistica:

- RUE vigente, in forza di delibera Comunale n. 4 del 25.03.2013, l'immobile ricade in zona Centri Storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 3/IV -7/IV R.U.E.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

In primo luogo occorre precisare che l'identificazione catastale dell'immobile indicata nell'Atto di Pignoramento ed in tutti gli atti precedenti non corrisponde all'attuale identificazione catastale dell'immobile, a causa di una Procedura Operativa dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio consistente nella soppressione del Mappale 98 "per allineamento mappe" (Variazione del 20/03/2015 n.7444.1/2015 in atti dal 20/03/2015 prot. n. PC0021417).

Tale informazione è rilevante ma non inficia nè Atti nè Procedura Esecutiva in quanto trattasi di modifica effettuata d'ufficio e non di mero errore.

8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Interventi realizzati in assenza di Permesso di



Costruire / SCIA (normativa di riferimento: art. 17 L.R. n.23/2004 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di "SCIA in sanatoria" e successivamente "richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità"

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti di Segreteria : 80,00 Euro
- sanzione per mancata SCIA ex art. 18 L.R. n.23/2004: 500,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Criticità: **bassa**

8.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità.*

8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto:*

- L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN GOSSOLENGO PIAZZA ROMA 11
APPARTAMENTO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 ([REDACTED]) di **appartamento**, della superficie commerciale di **176,44** Mq.

Trattasi di porzione di fabbricato consistente in residenza indipendente da cielo a terra situata in Piazza Roma al numero civico 11. Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gossolengo al foglio 14, Particella 13, Subalterno 6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 13 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: piazza Roma 11, piano: S1-T-1-2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Piazza Roma, ragioni Spalazzi o successi, ragioni [REDACTED] cortile comune.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2001.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale. 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 

- panoramicità:

al di sopra della media 

Descrizione dettagliata:



L'abitazione è situata nella piazza principale del Comune di Gossolengo, Piazza Roma, ed è una porzione indipendente di fabbricato da cielo a terra. Si compone di tre piani fuori terra e di un piano interrato dove è ubicato il locale cantina.

La ristrutturazione dell'abitazione è avvenuta tra gli anni 2000 e 2001, ciò è testimoniato dalla variazione catastale datata dicembre 2001, nonostante non siano stati reperiti titoli edilizi depositati in Comune.

Al piano terra è situato l'ingresso dell'abitazione; si tratta di un ampio ambiente con volta a vela, da cui si accede ai piani superiori, alla cantina ed al locale autorimessa, (quest'ultimo non fa parte del lotto e non è oggetto di pignoramento).

Tramite una scala in pietra ben realizzata si accede al piano primo, dove sono ubicati soggiorno, cucina ed un bagno di servizio privo di finestre. La cucina affaccia sul cortile interno mediante un balcone, mentre il soggiorno affaccia sulla piazza del paese.

Al piano secondo sono ubicate le due camere da letto, entrambe con cabina armadio e bagno privato.

L'abitazione ha finiture di pregio, a partire dalle pavimentazioni, in cotto al piano terra, in legno nel soggiorno e nelle camere da letto, in gres negli ambienti della cucina e del bagno. La scala è in pietra "biancone d'Istria". I serramenti sono in PVC.

Il fabbricato esternamente è intonacato ma non tinteggiato. Questo aspetto, contrariamente a quanto avviene all'interno dell'abitazione conferisce al fabbricato carattere di trascuratezza.

- delle componenti edilizie:

infissi esterni: realizzati in PVC al di sopra della media 

infissi interni: porte interne realizzati in legno tamburato nella media 

pareti esterne: costruite in intonaco. non sono tinteggiate al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in cotto al di sopra della media 

pavimentazione interna: realizzata in legno al di sopra della media 

scale: con rivestimento in pietra al di sopra della media 

- degli impianti:

condizionamento: nella media 

Classe Energetica:

F [203,18 KWh/Mq/anno]
Certificazione APE N. 04329-108839-2015 registrata in data 17/11/2015

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Abitazione	176,44	x	100 %	=	176,44
Totale:	176,44				176,44

Accessori:

1. **cantina**, composto da un vano, sviluppa una superficie commerciale di **6,13** Mq.



Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *altro* (vedi paragrafo *sviluppo valutazione*).

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	100	0	165.000,00	1.650,00	%	1.650,00
annuncio immobiliare	www.immobiliare.it	100	0	190.000,00	1.900,00	%	1.900,00
osservatorio immobiliare	FIAIP Piacenza	100	0	170.000,00	1.700,00	%	1.700,00

Sviluppo valutazione:

Per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato utilizzato il procedimento di stima "sintetico comparativo" basato sul confronto della media dei dati dell'Osservatorio Immobiliare di Piacenza e Provincia 2015 redatto da FIAIP, dei dati proposti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, dei dati indicati in annunci immobiliari per immobili simili all'oggetto di stima e nelle sue vicinanze.

Si ritiene corretto indicare come valore di stima l'importo di 1.600,00 €/mq nonostante dalle fonti consultate l'importo medio ottenuto corrisponda ad 1.750,00 €/mq, in quanto l'importo complessivo, data la metratura importante del lotto, risulta essere più congruo vista soprattutto la carenza delle finiture esterne del fabbricato rispetto a quelle interne.

Valore al mq stimato = 1.600,00 €

1.600,00 x 182,50 mq = 292.000,00 €

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: **292.000,00**

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
abbattimento forfettario del 20%	-58400

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€ 233.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 233.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello "sintetico comparativo".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Gossolengo (PC), osservatori del mercato immobiliare FIAIP Piacenza



Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	176,44	6,13	233.600,00	233.600,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **580,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **233.020,00**

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: € **233.020,00**

data 15/12/2015

il tecnico incaricato
Federica Carpanini

