



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

74/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Stefano Aldo Tiberti

CUSTODE:

Avv. Francesco Paolicelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Federica Carpanini

CF:CRPFR77P43G535J

con studio in PONTE DELL'OLIO (PC) Loc. Caminata di Castione n.16/A

telefono: 0523557273

email: federica@amoabitare.it

PEC: federica.carpanini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a CADEO VIA PESCARA 15, frazione ROVELETO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villa singola (CORPO A e A1), con ampio giardino (CORPO E) , piscina (CORPO D), tettoia (CORPO C e C1), autorimessa (CORPO B). L'abitazione e i relativi Corpi risultano suddivisi catastalmente in più unità immobiliari divise in quota tra i due attuali proprietari.

La villa singola di cui al Corpo A (sub. 8) e Corpo A1(sub. 9) è composta da tre piani di cui uno interrato e due fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T .Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1565 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 343 mq, rendita 1.359,57 Euro, indirizzo catastale: VIA PESCARA n. 15, piano: Piano S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/11/2018 Pratica n. PC0065537 in atti dal 21/11/2018 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 25175.1/2018)
Coerenze: confini in circondario con via Pescara, via Umbria, mappali 972, 67, 1405, 8323; nello stesso sedime con mappale 1565 sub. 9, sub. 7.

Immobile costruito nel 1980.

A1 villa singola a CADEO VIA PESCARA 15, frazione ROVELETO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villa singola (CORPO A e A1), con ampio giardino (CORPO E) , piscina interrata (CORPO D), tettoia (CORPO C e C1), autorimessa (CORPO B). L'abitazione e i relativi Corpi risultano suddivisi catastalmente in più unità immobiliari divise in quota tra i due attuali proprietari.

La villa singola di cui al Corpo A (sub. 8) e Corpo A1(sub. 9) è composta da tre piani di cui uno interrato e due fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - S1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1565 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 96 mq, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Pescara n.15, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/11/2018 Pratica n. PC0065538 in atti dal 21/11/2018 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 25174.1/2018)
Coerenze: confini in circondario con via Pescara, via Umbria, mappali 972, 67, 1405, 8323; nello stesso sedime con mappale 1565 sub. 8, sub. 7.

B box doppio a CADEO VIA PESCARA 15, frazione ROVELETO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1565 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 58 mq, rendita 209,68 Euro, indirizzo catastale: VIA PESCARA n. 15 , piano: Piano S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/11/2018 Pratica n. PC0065536 in atti dal 21/11/2018 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 25176.1/2018)

Coerenze: confini in circondario con via Pescara, via Umbria, mappali 972, 67, 1405, 8323; nello stesso sedime con mappale 1565 sub. 9, sub. 8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

C tettoia a CADEO VIA PESCARA 15, frazione ROVELETO per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1565 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 8 mq, rendita 6,61 Euro, indirizzo catastale: VIA PESCARA n. SNC, piano: Piano S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/11/2018 Pratica n. PC0065535 in atti dal 21/11/2018 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 985.1/2018)

Coerenze: confini in circondario con via Pescara, via Umbria, mappali 972; sub.2

C1 tettoia a CADEO VIA PESCARA 15, frazione ROVELETO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1565 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 43 mq, rendita 35,53 Euro, indirizzo catastale: Via Pescara SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2019 Pratica n. PC0035257 in atti dal 02/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6861.1/2019)

Coerenze: confini in circondario con via Pescara, via Umbria, mappali 972; mappale 1565 sub. 5

D Piscina a CADEO VIA PESCARA 15, frazione ROVELETO per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1565 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 545,00 Euro, indirizzo catastale: VIA PESCARA n. 15, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/11/2018 Pratica n. PC0065535 in atti dal 21/11/2018 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 985.1/2018)

Coerenze: confini in circondario con via Pescara, via Umbria, mappali 972, 67, 1405, 8323

E

Bene Comune Non Censibile (BCNC) a CADEO VIA PESCARA 15, frazione ROVELETO

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1565 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA PESCARA SNC , piano: Piano S1-T, derivante da VARIAZIONE del 21/11/2018 Pratica n. PC0065624 in atti dal 22/11/2018 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10 (n. 25232.1/2018)
Coerenze: Sub. 2, sub.7, sub. 6
- foglio 27 particella 1565 sub. 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA PESCARA n. SNC, piano: Piano S1-T, derivante da VARIAZIONE del 21/11/2018 Pratica n. PC0065624 in atti dal 22/11/2018 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10 (n. 25232.1/2018)
Coerenze: Sub. 3, sub. 5, sub. 7, sub. 8, sub. 9

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.026.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 920.000,00
Data di conclusione della relazione:	12/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 06/04/2009 a firma di Notaio ¹ A ai nn. 77270/9921 di repertorio, iscritta il 15/04/2009 a PIACENZA ai nn. 5556/1005, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 1.440.000 €.

Importo capitale: 960.000 €.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/03/2017 a firma di TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 13093/2016 di repertorio, iscritta il 10/03/2017 a PIACENZA ai nn. 2856/418, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 132.381,77 €.

Importo capitale: 155.000 €

ipoteca **volontaria**, iscritta il 21/06/2019 a PIACENZA ai nn. 8391/1179, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DEL 06/07/1999 REP.58714 DA NOTAIO ¹ A PIACENZA.

Importo ipoteca: 593.925,44 €.

Importo capitale: 890.888,16 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/06/2024 a firma di TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 1542 di repertorio, trascritta il 17/07/2024 a PIACENZA ai nn. 10218/7939, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 06/07/1999), con atto stipulato il 06/07/1999 a firma di NOTAIO MANFREDO FERRERIO ai nn.

58713 di repertorio, trascritto il 13/07/1999 a PIACENZA ai nn. 8696-7/6324-5.
Il titolo è riferito solamente a originario foglio 27 mappale. 871 sub 3 e 1 oggi foglio 27 mappale. 1565 sub. 2, 3, 6, 7, 8

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 06/07/1999), con atto stipulato il 06/07/1999 a firma di NOTAIO) ai nn. 58713 di repertorio, trascritto il 13/07/1999 a PIACENZA ai nn. 8696-7/6324-5.
Il titolo è riferito solamente a originario foglio 27 mappale 871 e 873 oggi foglio 27 mappale 1565 sub. 4, 5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 06/07/1999), con atto stipulato il 06/07/1999 a firma di NOTAIO ai nn. 58713 di repertorio, trascritto il 13/07/1999 a PIACENZA ai nn. 8696-7/6324-5.
Il titolo è riferito solamente a originario foglio 27 mappale 871 sub 2 oggi foglio 27 mappale 1565 sub. 9

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 06/07/1999), con atto stipulato il 06/07/1999 a firma di NOTAIO) ai nn. 58713 di repertorio, trascritto il 13/07/1999 a PIACENZA ai nn. 8696-7/6324-5.
Il titolo è riferito solamente a originario foglio 27 mappale 871 e 873 oggi foglio 27 mappale 1565 sub. 4 e 5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (fino al 06/07/1999), con atto stipulato il 06/07/1999 a firma di Notaio) ai nn. 58713/7162 di repertorio, trascritto il 13/07/1999 a Piacenza ai nn. 8696-7/6324-5

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 205/1978, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE, presentata il 14/11/1978 con il n. 205/78 di protocollo, rilasciata il 25/11/1978, agibilità del 01/12/1980 con il n. 205/1978 di protocollo

VARIANTE ALLA C.E. N. 205/1978 N. 2295/1980, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 17/07/1980 con il n. 2295 di protocollo, agibilità del 01/12/1980 con il n. 205/1978 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente, in forza di delibera C.C. n. 58 del 2013; C.C. n. 52 del 2014; C.C. n.71 del 2021, l'immobile ricade in zona Tessuto consolidato a bassa densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 35

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria di stato legittimo (pratica edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cadeo riferita all'immobile - CE n. 205/1978 e Variante) non corrisponde allo stato dei luoghi per diversa distribuzione interna. (normativa di riferimento: DPR N. 380 DEL 01/06/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica SCIA in Sanatoria: €3.400,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A e Corpo A1: villa singola

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di titolo edilizio (normativa di riferimento: DPR n. 380 del 01.06.2001 e smi - artt. 36 - 36bis)

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in Sanatoria, pagamento oblazione/oneri di costruzione: €6.000,00

Questa situazione è riferita solamente a CORPO D - PISCINA

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di titolo edilizio - L'intervento è sanabile previa stipula con il proprietario del lotto confinante (foglio 27 mappale 972) di Atto di Convenzione tra Confinanti per deroga della distanze confini, al fine della validità della Pratica SCIA in Sanatoria obbligatoria per la legittimità di tale intervento. (normativa di riferimento: DPR n. 380 del 01.06.2001 e smi - artt. 36 - 36bis)

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in Sanatoria, pagamento oblazione : €3.000,00
- Atto di convenzione tra confinanti - redatto da notaio e trascritto: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a CORPO C e C1 - TETTOIA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi. La planimetria catastale andrà modificata con Pratica DOCFA al termine della Sanatoria dell'immobile.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA per variazione catastale: €600,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A e A1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CADEO VIA PESCARA 15, FRAZIONE ROVELETO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CADEO VIA PESCARA 15, frazione ROVELETO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villa singola (CORPO A e A1), con ampio giardino (CORPO E) , piscina (CORPO D), tettoia (CORPO C e C1), autorimessa (CORPO B). L'abitazione e i relativi Corpi risultano suddivisi catastalmente in più unità immobiliari divise in quota tra i due attuali proprietari.

La villa singola di cui al Corpo A (sub. 8) e Corpo A1(sub. 9) è composta da tre piani di cui uno interrato e due fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T .Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1565 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 343 mq, rendita 1.359,57 Euro, indirizzo catastale: VIA PESCARA n. 15, piano: Piano S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/11/2018 Pratica n. PC0065537 in atti dal 21/11/2018 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 25175.1/2018)

Coerenze: confini in circondario con via Pescara, via Umbria, mappali 972, 67, 1405, 8323; nello stesso sedime con mappale 1565 sub. 9, sub. 7.

Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano terreno si trovano ingresso, corpo scala e portico comune tra i due subalterni 8 e 9, ampio locale soggiorno, cucina abitabile, tre camere, due bagni, un portico esterno con affaccio sulla piscina descritta al Corpo D.

Al piano interrato si trovano locale tavernetta, lavanderia, cantina, oltre a locali comuni tra i due subalterni 8 e 9 composti da cantina, ripostiglio, bagno, locale caldaia.

Le finiture dell'immobile sono di pregio, i pavimenti sono in legno e gres, la scala è in marmo, i serramenti sono in legno laccato.

La villa è in ottimo stato conservativo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

690.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 690.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 690.000,00

BENI IN CADEO VIA PESCARA 15, FRAZIONE ROVELETO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A1

villa singola a CADEO VIA PESCARA 15, frazione ROVELETO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villa singola (CORPO A e A1), con ampio giardino (CORPO E) , piscina interrata (CORPO D), tettoia (CORPO C e C1), autorimessa (CORPO B). L'abitazione e i relativi Corpi risultano suddivisi catastalmente in più unità immobiliari divise in quota tra i due attuali proprietari.

La villa singola di cui al Corpo A (sub. 8) e Corpo A1(sub. 9) è composta da tre piani di cui uno interrato e due fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - S1. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1565 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 96 mq, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Pescara n.15, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/11/2018 Pratica n. PC0065538 in atti dal 21/11/2018 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 25174.1/2018)
Coerenze: confini in circondario con via Pescara, via Umbria, mappali 972, 67, 1405, 8323; nello stesso sedime con mappale 1565 sub. 8, sub. 7.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano terreno si trovano ingresso, corpo scala e portico comune tra i due subalterni 8 e 9. Al piano primo si trovano tre camere di cui una di ampie dimensioni, un bagno, un balcone ed un terrazzo.

Al piano interrato si trovano locali comuni tra i due subalterni 8 e 9 composti da cantina, ripostiglio, bagno, locale caldaia.

Le finiture dell'immobile sono di pregio, i pavimenti sono in legno e gres, la scala è in marmo, i serramenti sono in legno laccato.

La villa è in ottimo stato conservativo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **180.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 180.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 180.000,00**

BENI IN CADEO VIA PESCARA 15, FRAZIONE ROVELETO

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a CADEO VIA PESCARA 15, frazione ROVELETO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1565 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 58 mq, rendita 209,68 Euro, indirizzo catastale: VIA PESCARA n. 15 , piano: Piano S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/11/2018 Pratica n. PC0065536 in atti dal 21/11/2018 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 25176.1/2018)
Coerenze: confini in circondario con via Pescara, via Umbria, mappali 972, 67, 1405, 8323; nello stesso sedime con mappale 1565 sub. 9, sub. 8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale ad uso autorimessa, comunicante con le unità immobiliari descritte al Corpo A e A1 al piano interrato.

Il locale è di grandi dimensioni, può ospitare almeno due automobili.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.000,00**

BENI IN CADEO VIA PESCARA 15, FRAZIONE ROVELETO

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO C

tettoia a CADEO VIA PESCARA 15, frazione ROVELETO per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1565 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 8 mq, rendita 6,61 Euro, indirizzo catastale: VIA PESCARA n. SNC, piano: Piano S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/11/2018 Pratica n. PC0065535 in atti dal 21/11/2018 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 985.1/2018)
Coerenze: confini in circondario con via Pescara, via Umbria, mappali 972; sub.2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di tettoia in legno lamellare posta a copertura dell'ingresso al locale autorimessa al Corpo B. Tale tettoia, di cui in Comune di Cadeo non è reperibile il titolo edilizio legittimante tale costruzione, è posta in confine con il lotto censito al foglio 27 mappale 972 di altra proprietà; per autorizzare tale costruzione è necessaria la stipula di Atto di Convenzione tra Confinanti, a spese del proprietario del bene, da allegare a titolo edilizio in Sanatoria. In caso contrario sussiste violazione delle distanze pertanto occorre disporre la riduzione in pristino con demolizione delle parti che superano i limiti consentiti dagli Strumenti Urbanistici Vigenti.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

BENI IN CADEO VIA PESCARA 15, FRAZIONE ROVELETO

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO C1

tettoia a CADEO VIA PESCARA 15, frazione ROVELETO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1565 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 43 mq, rendita 35,53 Euro, indirizzo catastale: Via Pescara SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2019 Pratica n. PC0035257 in atti dal 02/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6861.1/2019)

Coerenze: confini in circondario con via Pescara, via Umbria, mappali 972; mappale 1565 sub. 5

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di tettoia in legno lamellare posta a copertura dell'ingresso al locale autorimessa al Corpo B. Tale tettoia, di cui in Comune di Cadeo non è reperibile il titolo edilizio legittimante tale costruzione, è posta in confine con il lotto censito al foglio 27 mappale 972 di altra proprietà; per autorizzare tale costruzione è necessaria la stipula di Atto di Convenzione tra Confinanti, a spese del proprietario del bene, da allegare a titolo edilizio in Sanatoria. In caso contrario sussiste violazione delle distanze pertanto occorre disporre la riduzione in pristino con demolizione delle parti che superano i limiti consentiti dagli Strumenti Urbanistici Vigenti.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 20.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 20.000,00

BENI IN CADEO VIA PESCARA 15, FRAZIONE ROVELETO

PISCINA

DI CUI AL PUNTO D

Piscina a CADEO VIA PESCARA 15, frazione ROVELETO per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1565 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 545,00 Euro, indirizzo catastale: VIA PESCARA n. 15, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/11/2018 Pratica n. PC0065535 in atti dal 21/11/2018 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 985.1/2018)
Coerenze: confini in circondario con via Pescara, via Umbria, mappali 972, 67, 1405, 8323



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di piscina in muratura interrata ad uso esclusivo della villa di cui al Corpo A e A1. La piscina è di grandi dimensioni, situata all'interno del giardino di proprietà. Essendo coperta alla data del sopralluogo non si sono potute verificare le finiture.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	80.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 80.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 80.000,00

BENI IN CADEO VIA PESCARA 15, FRAZIONE ROVELETO
BENE COMUNE NON CENSIBILE (BCNC)
DI CUI AL PUNTO E

Bene Comune Non Censibile (BCNC) a CADEO VIA PESCARA 15, frazione ROVELETO

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1565 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA PESCARA SNC , piano: Piano S1-T, derivante da VARIAZIONE del 21/11/2018 Pratica n. PC0065624 in atti dal 22/11/2018 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10 (n. 25232.1/2018)
Coerenze: Sub. 2, sub.7, sub. 6
- foglio 27 particella 1565 sub. 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA PESCARA n. SNC, piano: Piano S1-T, derivante da VARIAZIONE del 21/11/2018 Pratica n. PC0065624 in atti dal 22/11/2018 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10 (n. 25232.1/2018)
Coerenze: Sub. 3, sub. 5, sub. 7, sub. 8, sub. 9

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di parti comuni alle unità immobiliari sub. 8 e 9, tra cui il giardino attorno alla villa, come da Elaborato Planimetrico in allegato.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	20.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 20.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 20.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello "sintetico comparativo" basato sul confronto 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, della media dei dati di osservatori immobiliari relativi alla provincia di Piacenza, unitamente alla valutazione dello stato conservativo dell'immobile, della sua posizione e degli elementi territoriali presenti nelle vicinanze.

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

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	villa singola	0,00	0,00	690.000,00	690.000,00
A1	villa singola	0,00	0,00	180.000,00	180.000,00
B	box doppio	0,00	0,00	40.000,00	40.000,00
C	tettoia	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
C1	tettoia	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
D	Piscina	0,00	0,00	80.000,00	80.000,00
E	Bene Comune Non Censibile (BCNC)	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				1.040.000,00 €	1.040.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.026.000,00**

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:	€. 102.600,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 3.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 920.000,00

data 12/03/2025

il tecnico incaricato
Arch. Federica Carpanini

