



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Stefano Aldo Tiberti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

Avv. Francesco Paolicelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Dott. Ing. Giuseppe Esposito

CF:SPSGPP76T20G535I

con studio in PIACENZA (PC) Strada Farnesiana, 20

telefono: 0523756378

fax: 05231996300

email: beppe.esposito@libero.it

PEC: giuseppe.esposito@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Dott. Ing. Giuseppe Esposito
Pagina 1 di 14



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2021

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato unifamiliare con annessa area scoperta a PIOZZANO via Roma 75, della superficie commerciale di **102,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

FABBRICATO UNIFAMILIARE CON ANNESSA AREA COPERTA E SCOPERTA DI PERTINENZA, ARTICOLATO SU TRE LIVELLI E PRECISAMENTE:

- PIANO INTERRATO COMPOSTO DA UNA CANTINA;

- PIANO TERRA COMPOSTO DA UN VANO, DISIMPEGNO, CUCINA E RIPOSTIGLIO;

- PIANO PRIMO COMPOSTO DA DUE VANI, DISIMPEGNO ED UN BAGNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1/T-1, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 266 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: S1/T-1, intestato a ██████████ derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/09/2005 Pratica n. PC0080189 in atti dal 29/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 20817.1/2005)
Coerenze: strada provinciale di Piozzano, ragioni Segalini Ernesto o aventi causa, ragioni Spalazzi Antonia ed Edda o aventi causa.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.382,76
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.500,00
Data della valutazione:	19/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'abitazione risulta occupata dal debitore, con segnalazione ai servizi sociali a causa di una condizione insalubre dell'immobile.



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** attiva, stipulata il 12/05/2004 a firma di notaio Brunetti Carlo ai nn. 22321 - 5715 di repertorio, iscritta il 01/06/2004 a Piacenza ai nn. 1678 - 8533, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 90000.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/10/2021 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 1813 di repertorio, trascritta il 25/11/2021 a Piacenza ai nn. 13418 - 18525, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a gravante sull'immobile in oggetto

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 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/05/2004), con atto stipulato il 12/05/2004 a firma di notaio Carlo Brunetti ai nn. 22320 - 5714 di repertorio, trascritto il 01/06/2004 a Piacenza ai nn. 6099 - 8532

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/01/1979 fino al

12/05/2004), con atto stipulato il 19/01/1979 a firma di notaio Alberto Vullo ai nn. 44447 - 4952 di repertorio, registrato il 08/02/1979 a Piacenza ai nn. 1260, trascritto il 05/02/1979 a Piacenza ai nn. 1110 - 969

la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/01/1979 fino al 12/05/2004), con atto stipulato il 19/01/1979 a firma di notaio Alberto Vullo ai nn. 44447 - 4952 di repertorio, registrato il 08/02/1979 a Piacenza ai nn. 1260, trascritto il 05/02/1979 a Piacenza ai nn. 1110 - 969

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 26/1977** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di ristrutturazione edilizia, rilasciata il 20/07/1977

Variante alla CE n°26/77 **N. 9/79**, intestata a [REDACTED], per lavori di ristrutturazione edilizia, rilasciata il 22/01/1979

Concessione in sanatoria **N. 18**, intestata a [REDACTED], presentata il 30/05/1986 con il n. 1108 di protocollo, rilasciata il 11/04/1992 con il n. 18 di protocollo, agibilità del 11/04/1992 con il n. 18 di protocollo.

L'agibilità dei locali è stata concessa a seguito di sanatoria n:18/1992

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PSC vigente, in forza di delibera Modificate a seguito dell'intesa (atto G.P. del 11 marzo 2009 n. 109), l'immobile ricade in zona Centro storico . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 13 del PSC

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa collocazione della scala interna che porta al piano primo, diversa distribuzione spazi interni al piano terra e mancanza di finestre finte in facciata sulla via Roma (normativa di riferimento: LEGGE 28 febbraio 1985, n. 47))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Titolo edilizio in sanatoria

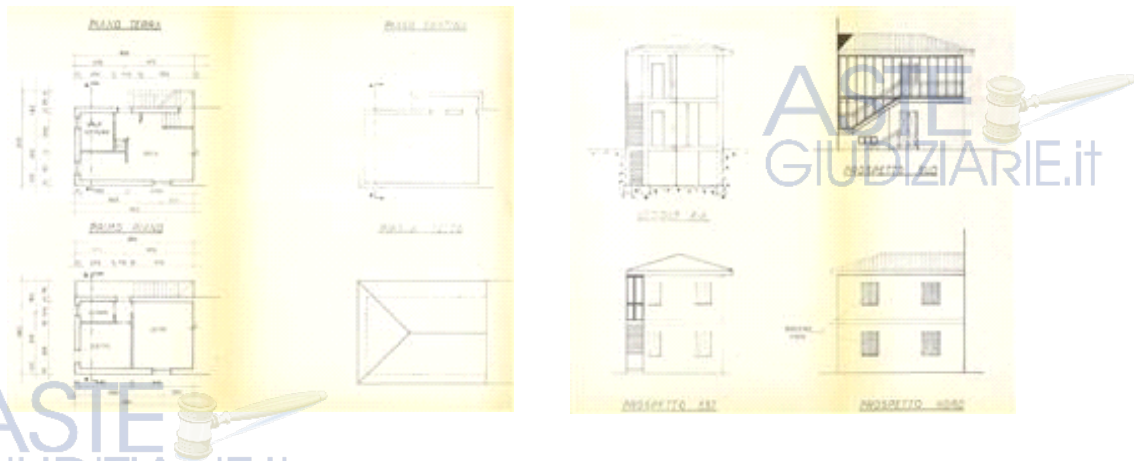
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese professionali e relative spese di sanatoria e diritti di segreteria: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa collocazione della scala interna che porta al piano primo, diversa distribuzione spazi interni al piano terra e non è stata rappresentata sugli elaborati progettuali finestra sul muro esterno del piano cantinato (normativa di riferimento: art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122 e ss.mm.ii.)

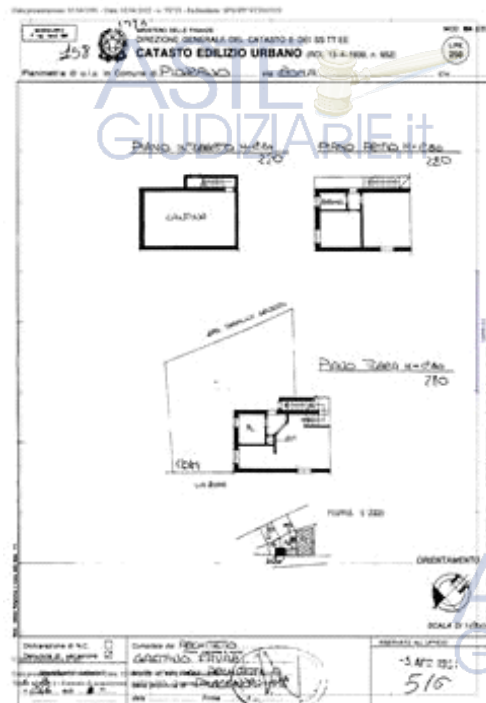
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- spese professionali più diritti catastali: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

tecnico incaricato: Dott. Ing. Giuseppe Esposito
Pagina 5 di 14

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN PIOZZANO VIA ROMA 75

FABBRICATO UNIFAMILIARE CON ANNESSA AREA SCOPERTA

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato unifamiliare con annessa area scoperta a PIOZZANO via Roma 75, della superficie commerciale di 102,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

FABBRICATO UNIFAMILIARE CON ANNESSA AREA COPERTA E SCOPERTA DI PERTINENZA, ARTICOLATO SU TRE LIVELLI E PRECISAMENTE:

- PIANO INTERRATO COMPOSTO DA UNA CANTINA;

- PIANO TERRA COMPOSTO DA UN VANO, DISIMPEGNO, CUCINA E RIPOSTIGLIO;

- PIANO PRIMO COMPOSTO DA DUE VANI, DISIMPEGNO ED UN BAGNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1/T-1, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 266 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: S1/T-1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/09/2005 Pratica n. PC0080189 in atti dal 29/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 20817.1/2005)
Coerenze: strada provinciale di Piozzano, ragioni [REDACTED] o aventi causa, ragioni [REDACTED] o aventi causa.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Agazzano, Rezzanello, Momeliano, Castello di Montecanino, Castello di Monteventano, Castello di Pavarano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: assenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Agazzano, Rezzanello, Momeliano, Castello di Montecanino, Castello di Monteventano, Castello di Pavarano.

COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

scarso 

luminosità:

pessimo 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

FABBRICATO UNIFAMILIARE CON ANNESSA AREA COPERTA E SCOPERTA DI PERTINENZA, ARTICOLATO SU TRE LIVELLI E PRECISAMENTE:

- PIANO INTERRATO COMPOSTO DA UNA CANTINA;

- PIANO TERRA COMPOSTO DA UN VANO, DISIMPEGNO, CUCINA E RIPOSTIGLIO;

- PIANO PRIMO COMPOSTO DA DUE VANI, DISIMPEGNO ED UN BAGNO.

LA STRUTTURA PORTANTE VERTICALE È REALIZZATA IN MURATURA DI LATERIZIO SEMIPIENO. I SOLAI INTERPIANO SONO IN LATERO-CEMENTO, MENTRE LA COPERTURA, È A FALDE INCLINATE.

LA PORTA D'INGRESSO È IN METALLO/VETRO E TUTTE LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO/VETRO.

I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO VETRO SINGOLO CON TAPPARELLE AVVOLGIBILI.

LA CANTINA PRESENTA PAVIMENTI IN COTTO E RIVESTIMENTI IN MATERIALE LIGNEO. IL PIANO TERRA RISULTA INTERESSATO DA LAVORI DI MANUTENZIONE DI FINITURE ED IMPIANTISTICA.

I PAVIMENTI DEL PIANO PRIMO SONO IN CERAMICA E LE PARETI INTERNE INTONACATE E TINTEGGIATE AD ESCLUSIONE DEL BAGNO OVE SONO PRESENTI RIVESTIMENTI IN CERAMICA.

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO IL SOTTOSCRITTO HA CONSTATATO L'ASSENZA DI IMPIANTI QUALI, ELETTRICO, IDRICO-SANITARIO E DEL GAS

L'IMMOBILE VERSA IN UNO STATO DI DEGRADO SIA MANUTENTIVO CHE DAL PUNTO DI VISTA IGIENICO.

AD OGGI PER LE CONDIZIONI IN CUI VERSA, NON È IDONEO AD ESSERE ABITATO SE NON DOPO ESSERE STATO RIPULITO E SANIFICATO.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in metallico

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

infissi esterni: serramenti realizzati in legno

molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆

infissi interni: porte realizzati in legno e vetro

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. assenza di pavimentazione al piano terra

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

portone di ingresso: porta realizzato in metallo/vetro

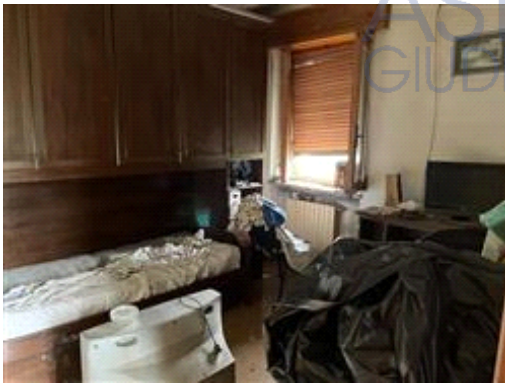
pessimo ★★★★★★☆☆☆☆



piano terra1



piano terra2



piano primo1



piano primo2





ingresso



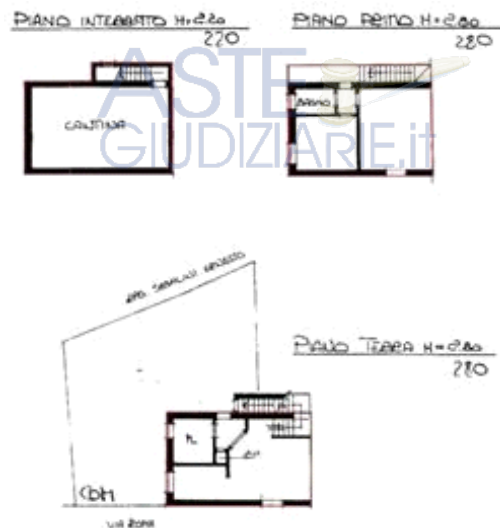
cantina

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
piano cantina	45,00	x	25 %	=	11,25
piano terra	42,00	x	100 %	=	42,00
piano primo	49,00	x	100 %	=	49,00
Totale:	136,00				102,25



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*



tecnico incaricato: Dott. Ing. Giuseppe Esposito
Pagina 9 di 14

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/09/2022
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: fabbricato da cielo a terra
Indirizzo: via Roma
Superfici principali e secondarie: 113
Superfici accessorie: 0
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.017,70 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 109.250,00 pari a 966,81 Euro/mq
Distanza: 250.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/09/2022
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: fabbricato da cielo a terra
Indirizzo: piazza Municipio
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie: 0
Prezzo richiesto: 118.000,00 pari a 1.072,73 Euro/mq
Sconto trattativa: 12 %
Prezzo: 103.840,00 pari a 944,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL PRESENTE DOCUMENTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE MIRA A COMUNICARE AL LETTORE IL VALORE DI STIMA, A CONFERMARE LE FINALITÀ DELLA VALUTAZIONE, A ESPORRE IL PROCEDIMENTO E A INDICARE LE EVENTUALI ASSUNZIONI ALLA BASE DELLA VALUTAZIONE E LE CONDIZIONI LIMITANTI.

NEL RAPPORTO SONO RIPORTATI I PROCESSI ANALITICI E I DATI UTILIZZATI PER LA STIMA DEL VALORE FINALE, ALLO SCOPO DI GUIDARE IL LETTORE ATTRAVERSO LE PROCEDURE E LE PROVE UTILIZZATE DAL VALUTATORE PER ELABORARE LA VALUTAZIONE.

IL RAPPORTO È FINALIZZATO A PERSEGUIRE GLI OBIETTIVI DI TRASPARENZA ED EFFICIENZA DEI MERCATI IMMOBILIARI MODERNI, È SVOLTO IN APPLICAZIONE DEGLI STANDARD DI VALUTAZIONE INTERNAZIONALI E NAZIONALI:

- INTERNATIONAL VALUTATION STANDARD (IVS);
- RICS VALUATION STANDARDS BY ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS;
- EUROPEAN VALUATION STANDARDS;
- CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI DI TECNOBorsa IN CONSIDERAZIONE DELLA REALTÀ NAZIONALE;
- CIRCOLARE DELLA BANCA D'ITALIA DEL 27 DICEMBRE 2006 N. 263 DAL TITOLO "NUOVE DISPOSIZIONI DI VIGILANZA PRUDENZIALE PER LE BANCHE" TITOLO II, CAPITOLO I, SEZIONE IV, PUNTO 1 (CHE HA RECEPITO LA, DIRETTIVA EUROPEA SULLA

VIGILANZA BANCARIA 2006/48 - CREDIT REQUIREMENT DIRECTIVE);

- LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN GARANZIA DELLE ESPOSIZIONI CREDITIZIE PROMOSSE DA ABI PER LE VALUTAZIONI IN AMBITO CREDITIZIO.

- LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI NELLE VENDITE GIUDIZIARIE PROMOSSE DA E-VALUATIONS PER, LE VALUTAZIONI IN AMBITO GIUDIZIARIO.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	109.250,00	103.840,00
Consistenza	102,25	113,00	110,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.017,70	1.072,73
stato di manutenzione	1,00	7,00	7,00
superficie principale	91,00	105,00	100,00
superficie cantine	45,00	30,00	41,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,17	-182,08	-173,07
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	944,00	944,00
stato di manutenzione		6.750,00	6.750,00
superficie principale	1 %	1.092,50	1.038,40
superficie cantine	0,25 %	273,13	259,60

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	109.250,00	103.840,00
Data [mesi]	-182,08	-173,07
Prezzo unitario	-10.148,00	-7.316,00
stato di manutenzione	-40.500,00	-40.500,00
superficie principale	-15.295,00	-9.345,60
superficie cantine	4.096,88	1.038,40
Prezzo corretto	47.221,79	47.543,73

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

Divergenza:

0,68% < 5%

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale la valutazione è richiesta (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile. Il quesito si riferisce al valore di mercato (market value) della materia dell' esecuzione. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di

mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato: "importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione; "...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile; "...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato.

Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra; "...dopo un'adeguata promozione commerciale..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione; "...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione. È appropriata al presente scopo di stima del valore di mercato la tecnica mediante il procedimento del Market Comparison Approach. Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 102,25 x 463,40 = 47.382,76

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 47.382,76

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 47.382,76

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Dott. Ing. Giuseppe Esposito
Pagina 12 di 14

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il M.C.A. rientra nelle stime pluriparametriche: è un procedimento di stima che permette di determinare il valore o il canone di affitto degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) l'analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante foto, ecc.);
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi marginali o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione;
- 7) la sintesi valutativa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Piozzano (PC), agenzie: Piacenza e Provincia, osservatori del mercato immobiliare Piacenza e Provincia, ed inoltre: tecnici del settore ed imprese di costruzioni

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	fabbricato				
	unifamiliare				
	con annessa	102,25	0,00	47.382,76	47.382,76
	area scoperta				
				47.382,76 €	47.382,76 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Nel caso dei beni oggetto di pignoramento trattasi di esecuzione immobiliare

che non ha per oggetto una quota indivisa bensì l'intera proprietà in capo al debitore pertanto il parere non è necessario.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 43.382,76

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:

€. 4.338,28

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 329,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 215,49

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 38.500,00

data 19/09/2022

il tecnico incaricato
Dott. Ing. Giuseppe Esposito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Dott. Ing. Giuseppe Esposito
Pagina 14 di 14

