



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Maria Rosaria Sciorpa



CUSTODE:

Avv. Gabriele Francesco Borgoni



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2025



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Ingegnere Giuseppe Esposito

CF:SPSGPP76T20G5351

con studio in PIACENZA (PC) Strada Farnesiana, 20

telefono: 0523756378

fax: 05231996300

email: beppe.esposito@libero.it

PEC: giuseppe.esposito@ingpec.eu



tecnico incaricato: Ingegnere Giuseppe Esposito

Pagina 1 di 44



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2024

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

A negozio a CASTEL SAN GIOVANNI via Giacomo Matteotti 9, della superficie commerciale di **205,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negoio sito al piano terra composto da ingresso, cinque ampi locali di vendita disimpegno e bagno.

L'ingresso è posto sul corso Giacomo Matteotti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 853 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 162 mq, rendita 3.421,94 Euro, indirizzo catastale: CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/11/2013 Pratica n. PC0117220 in atti dal 26/11/2013 FRAZ.E FUS. CON CAMBIO D'USO (n. 37031.1/2013)

Coerenze: corso Giacomo Matteotti, altra u.i.u. su due lati e vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	205,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 210.925,90
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 189.000,00
Data di conclusione della relazione:	09/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 28/06/2010 a firma di notaio Fantigrossi Amedeo ai nn. 106840/22110 di repertorio, iscritta il 09/07/2010 ai nn. 9954/1964, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 28.06.2010.

Importo ipoteca: 900.000 €

Importo capitale: 600.000 €

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a Castel San Giovanni Foglio 41 Particella 853 Sub. 1 Particella 853 Sub. 2 Particella 853 Sub. 3 Particella 853 Sub. 4 Particella 853 Sub. 5 Particella 853 Sub. 6 Castel San Giovanni Foglio 41 Particella 853.

Annotazione n. 525 del 22.05.2014, a modifica a contratto di apertura di credito in conto corrente

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/04/2014 a firma di notaio Fantigrossi Amedeo ai nn. 111500/24797 di repertorio, iscritta il 28/04/2014 ai nn. 3993/568, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 165.000 €

Importo capitale: 110.000 €

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Castel San Giovanni Foglio 41 Particella 853 Sub. 7 Particella 853 Sub. 10 Particella 853 Sub. 11 Particella 853 Sub. 9 Castel San Giovanni Foglio 41 Particella 853

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/09/2024 a firma di Ufficiale giudiziario - Piacenza ai nn. 2509/2024 di repertorio, trascritta il 10/10/2024 ai nn. 13943/10758, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Castel San Giovanni Foglio 41 Particella 853 Sub. 7 Particella 853 Sub. 10 Particella 853 Sub. 12 Particella 853 Sub. 13

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 23/03/2010), con atto stipulato il 23/03/2010 a firma di notaio Fantigrossi Amedeo ai nn. 106383/21859 di repertorio, trascritto il 02/04/2010 a Piacenza ai nn. 5022/3420

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione legittima (fino al 29/01/2008), registrato il 11/02/1975 a Piacenza ai nn. 840/295, trascritto il 12/02/1975 ai nn. 1036/873.

Rileva la certificazione ex art. 567 c.p.c. che, in relazione a tale successione che costituisce il primo atto di provenienza anteriore al ventennio, non risulta trascritta accettazione di eredità.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/200, in forza di denuncia di successione (dal 29/01/2008 fino al 23/03/2010), registrato il 02/04/2008 a Ufficio del Registro ai nn. 173/416, trascritto il 03/06/2008 a FIORENZUOLA D'ARDA (PC) ai nn. 9589/6118.

Risulta trascritta in data 02/04/2010 ai nn.5023/3421 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/200, in forza di denuncia di successione (dal 29/01/2008 fino al 23/03/2010), registrato il 02/04/2008 a Ufficio del Registro ai nn. 173/416, trascritto il 03/06/2008 a FIORENZUOLA D'ARDA (PC) ai nn. 9589/6118.

Risulta trascritta in data 02/04/2010 ai nn.5023/3421 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **149/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 24/09/2011 con il n. 22575 di protocollo, rilasciata il 24/09/2011

SCIA N. **100/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 19/06/2013 con il n. 12665 di protocollo, rilasciata il 19/06/2013.

Comunicazione del termine dei lavori parziale riferita solo al sub. 7

Scheda tecnica descrittiva dell'unità immobiliare N. **52/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 05/12/2013 con il n. 23471 di protocollo, rilasciata il 11/12/2013.

Il titolo è riferito solamente a al sub. 7.

Comunicazione del termine dei lavori e agibilità parziale

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente, in forza di delibera n. 28 del 18/09/2013, l'immobile ricade in zona centro storico.



Norme tecniche di attuazione ed indici:

RUE- parte IV - CAPO II art. 15 - la città storica - artt.16-17-18-19-20-21-22-23-24



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: costruzione con cartongesso di elementi architettonici interni e aperture interne di diverse dimensioni (normativa di riferimento: LEGGE 28 febbraio 1985, n. 47)

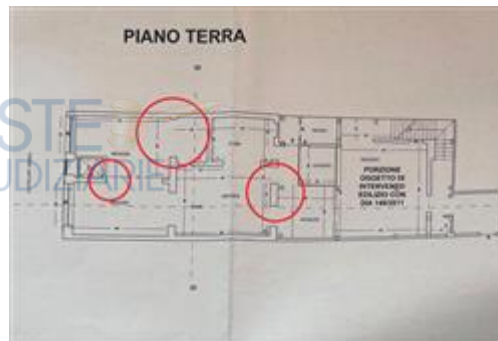
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria spese tecniche diritti di segreteria ed oblazione:: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



difformità edilizie riscontrate

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: costruzione con cartongesso di elementi architettonici interni e aperture interne di diverse dimensioni (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: variazione planimetrica catastale

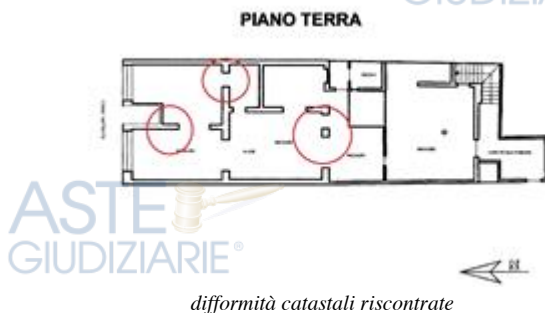
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione planimetrica comprensivo di spese catastali e spese tecniche:: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI VIA GIACOMO MATTEOTTI 9

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CASTEL SAN GIOVANNI via Giacomo Matteotti 9, della superficie commerciale di **205,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio sito al piano terra composto da ingresso, cinque ampi locali di vendita disimpegno e bagno.

L'ingresso è posto sul corso Giacomo Matteotti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 853 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 162 mq, rendita 3.421,94 Euro, indirizzo catastale: CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/11/2013 Pratica n. PC0117220 in atti dal 26/11/2013 FRAZ.E FUS. CON CAMBIO D'USO (n. 37031.1/2013)

Coerenze: corso Giacomo Matteotti, altra u.i.u. su due lati e vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2011.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Borgonovo, Sarmato, Stradella (PV), Pieve Porto Morone (PV)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: assenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Braghieri, villa Caramello, Chiesa di San Giovanni, Museo Etnografico della Val Tidone, Chiesa di Santa Maria in Torricella, Chiesa di San Rocco, Chiesa dei Sacchi..

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
centro commerciale
centro sportivo
cinema
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
parco giochi
polizia
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
supermercato
spazi verde



COLLEGAMENTI

tecnico incaricato: Ingegnere Giuseppe Esposito

Pagina 7 di 44



aeroporto distante 67 km
autobus
autostrada distante 2Km - A21
ferrovia distante 1 km



nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Negoziato composto da ingresso, cinque ampi locali di vendita disimpegno e bagno situato al piano terra di una palazzina di 4 piani fuori terra, composta da unità immobiliari a destinazione mista residenziale/commerciale.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura di laterizio pieno. I solai interpiano sono in parte in latero-cemento ed in parte metallo-laterizio.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo scrivente segnala la presenza di muffe ed umidità di risalita.

I pavimenti dei locali sono in ceramica e battuta di cemento liscio.

I serramenti sono in metallo con vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento e di raffrescamento è di tipo autonomo con pompa di calore aria-aria con terminali di erogazione tramite split.

Il bagno è sprovvisto di sanitari

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: vetrine e serramenti realizzati in metallo vetrocamera

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in laterizio pieno con coibentazione in assente

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in ceramica e battuta di cemento liscio

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: realizzato in intonaco e tinteggiatura. presenza di muffe e umidità di risalita

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

condizionamento: autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: da verificare. da verificare il loro funzionamento



nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: , la tensione è di 220V-380V conformità: da verificare

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: autonomo con alimentazione in elettrico i diffusori sono in split conformità: da verificare. impianto combinato riscaldamento-raffrescamento

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

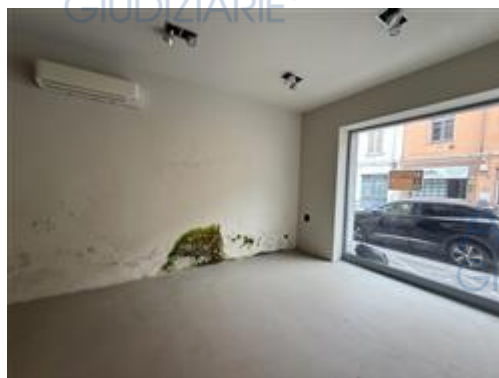
strutture verticali: costruite in mattoni pieni

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



ASTE
GIUDIZIARIE®

ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

locale1

ASTE
GIUDIZIARIE®

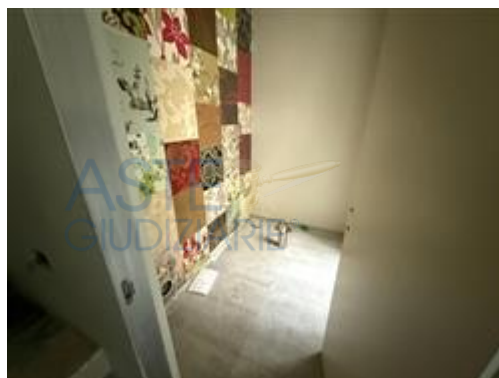
locale2

ASTE
GIUDIZIARIE®

locale3

ASTE
GIUDIZIARIE®

locale4

ASTE
GIUDIZIARIE®

locale bagno

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
negozio	205,00	x	100 %	=	205,00
Totale:	205,00				205,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Ingegnere Giuseppe Esposito

Pagina 9 di 44

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/05/2025

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: negozio

Indirizzo: Via Mazzini

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 132.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/05/2025

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

tecnico incaricato: Ingegnere Giuseppe Esposito

Pagina 10 di 44



Descrizione: negozio

Indirizzo: Corso Giacomo Matteotti

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 16 %

Prezzo: 142.800,00 pari a 1.428,00 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 Valuation 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	-	132.000,00	142.800,00
Consistenza	205,00	120,00	100,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.250,00	1.700,00
stato di manutenzione interno	6,00	6,00	7,00
servizio igienico	3,00	6,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.100,00	1.100,00
stato di manutenzione interno		35.000,00	35.000,00
servizio igienico		2.850,00	2.850,00



Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	132.000,00	142.800,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	93.500,00	115.500,00
stato di manutenzione interno	0,00	-35.000,00
servizio igienico	-8.550,00	-11.400,00
Prezzo corretto	216.950,00	211.900,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

214.425,00

Divergenza:

2,33% < 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: 205,00 x 1.045,98 = **214.425,90**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **214.425,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **214.425,90**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Castel San Giovanni (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	negozio	205,00	0,00	214.425,90	214.425,90
				214.425,90 €	214.425,90 €

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):

€ 3.500,00

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

€ 210.925,90

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:

€ 21.092,59

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:

€ 833,31

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

€ 189.000,00





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CASTEL SAN GIOVANNI via Mozza 13, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo sito al piano terra, l'accesso avviene da via Mozza tramite passaggio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 853 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, rendita 83,67 Euro, indirizzo catastale: via Mozza, 13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/02/2014 Pratica n. PC0009680 in atti dal 10/02/2014 FRAZ. CON CAMBIO D'USO (n. 2045.1/2014)
Coerenze: Mapp. 853 Sub. 9 su due lati, Mapp. 2153, Mapp. 852

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 19.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.000,00
Data di conclusione della relazione:	09/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 28/06/2010 a firma di notaio Fantigrossi Amedeo ai nn. 106840/22110 di repertorio, iscritta il 09/07/2010 ai nn. 9954/1964, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 28.06.2010.

Importo ipoteca: 900.000 €

Importo capitale: 600.000 €

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a Castel San Giovanni Foglio 41 Particella 853 Sub. 1 Particella 853 Sub. 2 Particella 853 Sub. 3 Particella 853 Sub. 4 Particella 853 Sub. 5 Particella 853 Sub. 6 Castel San Giovanni Foglio 41 Particella 853.

Annotazione n. 525 del 22.05.2014, a modifica a contratto di apertura di credito in conto corrente

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/04/2014 a firma di notaio Fantigrossi Amedeo ai nn. 111500/24797 di repertorio, iscritta il 28/04/2014 ai nn. 3993/568, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 165.000 €

Importo capitale: 110.000 €

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Castel San Giovanni Foglio 41 Particella 853 Sub. 7 Particella 853 Sub. 10 Particella 853 Sub. 11 Particella 853 Sub. 9 Castel San Giovanni Foglio 41 Particella 853

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/09/2024 a firma di Ufficiale giudiziario - Piacenza ai nn. 2509/2024 di repertorio, trascritta il 10/10/2024 ai nn. 13943/10758, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Castel San Giovanni Foglio 41 Particella 853 Sub. 7 Particella 853 Sub. 10 Particella 853 Sub. 12 Particella 853 Sub. 13

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 23/03/2010), con atto stipulato il 23/03/2010 a firma di notaio Fantigrossi Amedeo ai nn. 106383/21859 di repertorio, trascritto il 02/04/2010 a Piacenza ai nn. 5022/3420

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione legittima (fino al 29/01/2008), registrato il 11/02/1975 a Piacenza ai nn. 840/295, trascritto il 12/02/1975 ai nn. 1036/873.

Rileva la certificazione ex art. 567 c.p.c. che, in relazione a tale successione che costituisce il primo atto di provenienza anteriore al ventennio, non risulta trascritta accettazione di eredità.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/200, in forza di denuncia di successione (dal 29/01/2008 fino al 23/03/2010), registrato il 02/04/2008 a Ufficio del Registro ai nn. 173/416, trascritto il 03/06/2008 a FIORENZUOLA D'ARDA (PC) ai nn. 9589/6118.

Risulta trascritta in data 02/04/2010 ai nn.5023/3421 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/200, in forza di denuncia di successione (dal 29/01/2008 fino al 23/03/2010), registrato il 02/04/2008 a Ufficio del Registro ai nn. 173/416, trascritto il 03/06/2008 a FIORENZUOLA D'ARDA (PC) ai nn. 9589/6118.

Risulta trascritta in data 02/04/2010 ai nn.5023/3421 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **149/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 24/09/2011 con il n. 22575 di protocollo, rilasciata il 24/09/2011

SCIA N. **100/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 19/06/2013 con il n. 12665 di protocollo, rilasciata il 19/06/2013, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente, in forza di delibera n. 28 del 18/09/2013, l'immobile ricade in zona centro storico.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

RUE- parte IV - CAPO II art. 15 - la città storica - artt.16-17-18-19-20-21-22-23-24

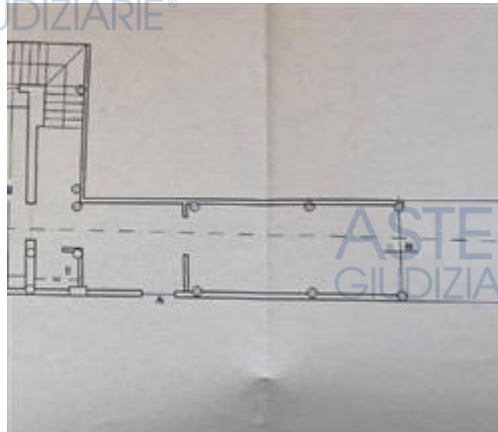
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: LEGGE 28 febbraio 1985, n. 47)

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(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.)

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI VIA MOZZA 13

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CASTEL SAN GIOVANNI via Mozza 13, della superficie commerciale di **21,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo sito al piano terra, l'accesso avviene da via Mozza tramite passaggio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 853 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, rendita 83,67 Euro, indirizzo catastale: via Mozza, 13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/02/2014 Pratica n. PC0009680 in atti dal 10/02/2014 FRAZ. CON CAMBIO D'USO (n. 2045.1/2014) Coerenze: Mapp. 853 Sub. 9 su due lati, Mapp. 2153, Mapp. 852

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2011.



accesso da via Mozza



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Borgonovo, Sarmato, Stradella (PV), Pieve Porto Morone (PV)). Il traffico nella zona è locale, i





parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: assenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Braghieri, villa Caramello, Chiesa di San Giovanni, Museo Etnografico della Val Tidone, Chiesa di Santa Maria in Torricella, Chiesa di San Rocco, Chiesa dei Sacchi..

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
centro commerciale
centro sportivo
cinema
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
parco giochi
polizia
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
supermercato
spazi verde



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 67 km
autobus
autostrada distante 2Km - A21
ferrovia distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box singolo sito al piano terra, l'accesso avviene da via Mozza tramite passaggio comune.

I muri sono intonacati e tinteggiati e la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres.

E' presente impianto elettrico e l'accesso è costituito da bascula motorizzata.

Il sottoscritto fa presente che vi è assenza di porta d'ingresso sul vano scala comune e sui muri interni vi sono tracce di umidità di risalita.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: assenza realizzati in manca porta di





accesso dal vano scala comune

pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in no, il rivestimento è realizzato in intonacate e tinteggiate. vi è presenza di umidità di risalita

pavimentazione interna: realizzata in gres

portone di ingresso: bascula motorizzata realizzato in pvc, gli accessori presenti sono: motorizzata

Degli Impianti:

elettrico: lampade neon, la tensione è di 220 conformità: da verificare



mediocre



buono



buono



nella media

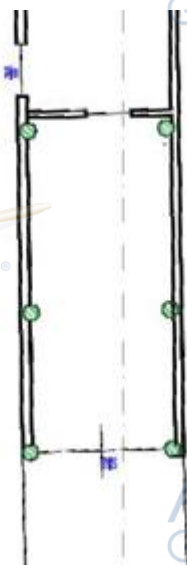


CONSISTENZA:

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
box singolo	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore a "corpo" il prezzo è determinato considerando l'immobile nella sua interezza, non in base alle dimensioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

20.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
installazione porta verso vano scala comune	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 19.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 19.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima: "a corpo" il prezzo è determinato considerando l'immobile nella sua interezza, non in base alle dimensioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Castel San Giovanni (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	box singolo	21,00	0,00	19.000,00	19.000,00
				19.000,00 €	19.000,00 €

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):

€ 0,00

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

€ 19.000,00

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:

€ 1.900,00

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:

€ 100,00

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

€ 17.000,00





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASTEL SAN GIOVANNI via Giacomo Matteotti 9, della superficie commerciale di **339,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di appartamento sito su due piani (piano primo e parte del piano secondo), lo stato attuale dei luoghi risulta essere un cantiere in quanto i lavori non risultano terminati.
L'accesso all'unità avviene da corso G. Matteotti tramite ascensore, non ancora installato, oppure da via Mozza tramite area e vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di
-Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 853 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 21, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 06/04/2017 Pratica n. PC0016882 in atti dal 07/04/2017 DIVISIONE (n. 2670.1/2017)
Coerenze: Corso G. Matteotti, altra u.i.u. su due lati e via Mozza

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2011.

B **appartamento** a CASTEL SAN GIOVANNI via Giacomo Matteotti 9, della superficie commerciale di **212,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di appartamento sito su tre piani - piano terra con affaccio su via Mozza, parte del piano secondo e piano terzo - lo stato attuale dei luoghi risulta essere un cantiere in quanto i lavori non risultano terminati.

L'accesso all'unità avviene da corso G. Matteotti tramite ascensore, non ancora installato, oppure da via Mozza tramite area e vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2-3, ha un'altezza interna di
-Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 853 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 21, piano: T--2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 06/04/2017 Pratica n. PC0016882 in atti dal 07/04/2017 DIVISIONE (n. 2670.1/2017)
Coerenze: Corso G. Matteotti, altra u.i.u. su due lati e via Mozza

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985 ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	552,80 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:	€ 249.602,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 224.000,00
Data di conclusione della relazione:	09/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 28/06/2010 a firma di notaio Fantigrossi Amedeo ai nn. 106840/22110 di repertorio, iscritta il 09/07/2010 ai nn. 9954/1964, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 28.06.2010.

Importo ipoteca: 900.000 €

Importo capitale: 600.000 €

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a Castel San Giovanni Foglio 41 Particella 853 Sub. 1 Particella 853 Sub. 2 Particella 853 Sub. 3 Particella 853 Sub. 4 Particella 853 Sub. 5 Particella 853 Sub. 6 Castel San Giovanni Foglio 41 Particella 853.

Annotazione n. 525 del 22.05.2014, a modifica a contratto di apertura di credito in conto corrente

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/04/2014 a firma di notaio Fantigrossi Amedeo ai nn. 111500/24797 di repertorio, iscritta il 28/04/2014 ai nn. 3993/568, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 165.000 €



Importo capitale: 110.000 €

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Castel San Giovanni Foglio 41 Particella 853 Sub. 7 Particella 853 Sub. 10 Particella 853 Sub. 11 Particella 853 Sub. 9 Castel San Giovanni Foglio 41 Particella 853

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/09/2024 a firma di Ufficiale giudiziario - Piacenza ai nn. 2509/2024 di repertorio, trascritta il 10/10/2024 ai nn. 13943/10758, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Castel San Giovanni Foglio 41 Particella 853 Sub. 7 Particella 853 Sub. 10 Particella 853 Sub. 12 Particella 853 Sub. 13

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 23/03/2010), con atto stipulato il 23/03/2010 a firma di notaio Fantigrossi Amedeo ai nn. 106383/21859 di repertorio, trascritto il 02/04/2010 a Piacenza ai nn. 5022/3420

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione legittima (fino al 29/01/2008), registrato il 11/02/1975 a Piacenza ai nn. 840/295, trascritto il 12/02/1975 ai nn. 1036/873.

Rileva la certificazione ex art. 567 c.p.c. che, in relazione a tale successione che costituisce il primo atto di provenienza anteriore al ventennio, non risulta trascritta accettazione di eredità.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/200, in forza di denuncia di successione (dal 29/01/2008 fino al 23/03/2010), registrato il 02/04/2008 a Ufficio del Registro ai nn. 173/416, trascritto il 03/06/2008 a FIORENZUOLA D'ARDA (PC) ai nn. 9589/6118.

Risulta trascritta in data 02/04/2010 ai nn.5023/3421 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/200, in forza di denuncia di successione (dal 29/01/2008 fino al 23/03/2010), registrato il 02/04/2008 a Ufficio del Registro ai nn. 173/416, trascritto il 03/06/2008 a FIORENZUOLA D'ARDA (PC) ai nn. 9589/6118.

tecnico incaricato: Ingegnere Giuseppe Esposito

Pagina 26 di 44



Risulta trascritta in data 02/04/2010 ai nn.5023/3421 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione ed i lavori di ristrutturazione non sono ultimati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **149/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 24/09/2011 con il n. 22575 di protocollo, rilasciata il 24/09/2011

SCIA N. **100/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 19/06/2013 con il n. 12665 di protocollo, rilasciata il 19/06/2013, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente, in forza di delibera n. 28 del 18/09/2013, l'immobile ricade in zona centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:
RUE- parte IV - CAPO II art. 15 - la città storica - artt.16-17-18-19-20-21-22-23-24

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione ed i lavori di ristrutturazione non sono ultimati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: i lavori non sono stati ultimati (normativa di riferimento: LEGGE 28 febbraio 1985, n. 47)

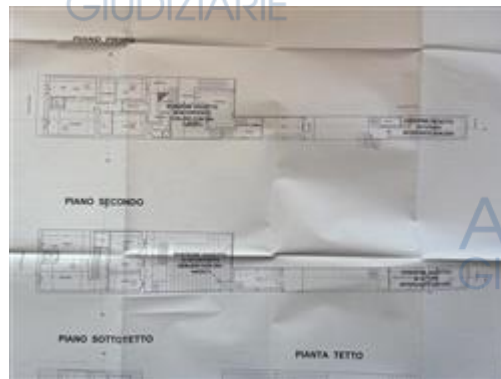
Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante titolo edilizio in sanatoria con opere

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria con opere spese tecniche diritti di segreteria ed oblazione: €9.500,00

I lavori di ristrutturazione sono stati sospesi, ad oggi l'u.i. in oggetto non risulta abitabile in quanto lo stato dei luoghi risulta essere un cantiere.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(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.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI VIA GIACOMO MATTEOTTI 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTEL SAN GIOVANNI via Giacomo Matteotti 9, della superficie commerciale di **339,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

tecnico incaricato: Ingegnere Giuseppe Esposito

Pagina 28 di 44



Trattasi di appartamento sito su due piani (piano primo e parte del piano secondo), lo stato attuale dei luoghi risulta essere un cantiere in quanto i lavori non risultano terminati.

L'accesso all'unità avviene da corso G. Matteotti tramite ascensore, non ancora installato, oppure da via Mozza tramite area e vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di -.

-Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 853 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 21, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 06/04/2017 Pratica n. PC0016882 in atti dal 07/04/2017 DIVISIONE (n. 2670.1/2017)

Coerenze: Corso G. Matteotti, altra u.i.u. su due lati e via Mozza

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2011.



Foto da corso G. Matteotti



Foto da corso G. Matteotti



foto dal cortile interno



foto da via Mozza





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Borgonovo, Sarmato, Stradella (PV), Pieve Porto Morone (PV)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: assenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Braghieri, villa Caramello, Chiesa di San Giovanni, Museo Etnografico della Val Tidone, Chiesa di Santa Maria in Torricella, Chiesa di San Rocco, Chiesa dei Sacchi..

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
centro commerciale
centro sportivo
cinema
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
parco giochi
polizia
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
supermercato
spazi verde



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 67 km
autobus
autostrada distante 2Km - A21
ferrovia distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione su due livelli (piano primo e parte del piano secondo) di una palazzina di 4 piani fuori terra, composta da unità immobiliari a destinazione mista residenziale/commerciale.

L'accesso all'unità avviene da corso G. Matteotti tramite ascensore, non ancora installato, oppure da via Mozza tramite area e vano scala comune.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura di laterizio pieno. I solai interpiano sono in



parte in latero-cemento ed in parte metallo-laterizio.

La copertura è in struttura lignea.

Lo stato attuale dei luoghi risulta essere un cantiere in quanto i lavori non risultano terminati così come per le parti comuni (sub.9).

Alla data odierna l'u.i. risulta priva di tramezzature interne, di intonaci, soffitti, rivestimenti, pavimenti, impiantistica e di serramenti sia esterni che interni.

Il sottoscritto fa presente che l'accesso al piano secondo non risulta possibile in quanto non sono state individuate scale che possano consentire gli ingressi.

Inoltre non risulta possibile l'accesso all'u.i. con affaccio in via Mozza.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: assenti

infissi interni: assenti

pareti esterne: costruite in laterizio, il rivestimento è realizzato in assente. assenza di intonaco e tinteggiatura

pavimentazione esterna: realizzata in assente

pavimentazione interna: realizzata in assente

portone di ingresso: assente

scaie: interne con rivestimento in assente



Degli Impianti:

ascensore: assente. risulta un vano a destinazione ascensore con ingresso su corso G. Matteotti.

L'ascensore non è installato

citofonico: assente

condizionamento: assente

elettrico: assente

gas: assente

idrico: assente

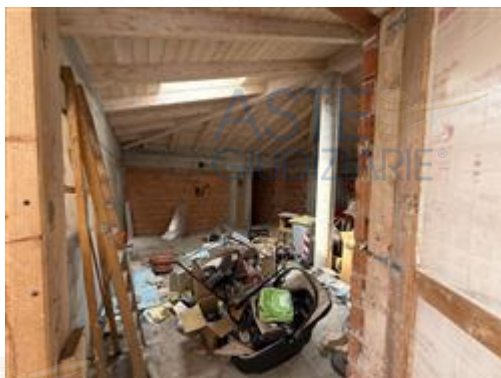
telefonico: assente

termico: assente



Delle Strutture:

copertura: a falde inclinate costruita in lignea



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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*

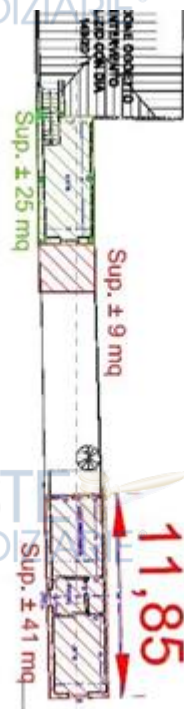
ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	336,00	x	100 %	=	336,00
balconi	13,00	x	30 %	=	3,90
Totale:	349,00				339,90

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/05/2025

Fonte di informazione: annuncio immobiliare



Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: corso G. Matteotti

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie: 12

Prezzo richiesto: 168.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 154.560,00 pari a 1.051,43 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/05/2025

Fonte di informazione: annuncio immobiliare



Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: corso G. Matteotti

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.055,56 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 Valuation 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.

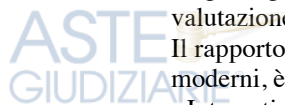


TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	154.560,00	95.000,00
Consistenza	339,90	147,00	90,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00



Prezzo unitario	-	1.142,86	1.111,11
stato di manutenzione	1,00	7,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.051,43	1.051,43
stato di manutenzione		31.500,00	31.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	154.560,00	95.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	202.820,57	262.752,00
stato di manutenzione	-189.000,00	-189.000,00
Prezzo corretto	168.380,57	168.752,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

168.566,29

Divergenza:

0,22%

<

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.

Il valore di stima è stato calcolato considerando lo stato dei luoghi che alla data odierna risulta essere in corso di ristrutturazione come descritto nei paragrafi sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 339,90 x 495,93 = **168.566,61**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 168.566,61**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 168.566,61**

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI VIA GIACOMO MATTEOTTI 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CASTEL SAN GIOVANNI via Giacomo Matteotti 9, della superficie commerciale di **212,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento sito su tre piani - piano terra con affaccio su via Mozza, parte del piano secondo e piano terzo - lo stato attuale dei luoghi risulta essere un cantiere in quanto i lavori non



risultano terminati.

L'accesso all'unità avviene da corso G. Matteotti tramite ascensore, non ancora installato, oppure da via Mozza tramite area e vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2-3, ha un'altezza interna di

-Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 853 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 21, piano: T--2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 06/04/2017 Pratica n. PC0016882 in atti dal 07/04/2017 DIVISIONE (n. 2670.1/2017)

Coerenze: Corso G. Matteotti, altra u.i.u. su due lati e via Mozza

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985 ristrutturato nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Borgonovo, Sarmato, Stradella (PV), Pieve Porto Morone (PV)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: assenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Braghieri, villa Caramello, Chiesa di San Giovanni, Museo Etnografico della Val Tidone, Chiesa di Santa Maria in Torricella, Chiesa di San Rocco, Chiesa dei Sacchi..



spazi verde

ferrovia distante 1 km

qualità dei servizi:

Il sottoscritto fa presente che l'accesso al piano secondo e terzo non risulta possibile in quanto

ASTE
GIUDIZIARIE®non sono state individuate scale che possano consentire gli ingressi.ASTE
GIUDIZIARIE®

piano terra - porticato



vista dal cortile interno

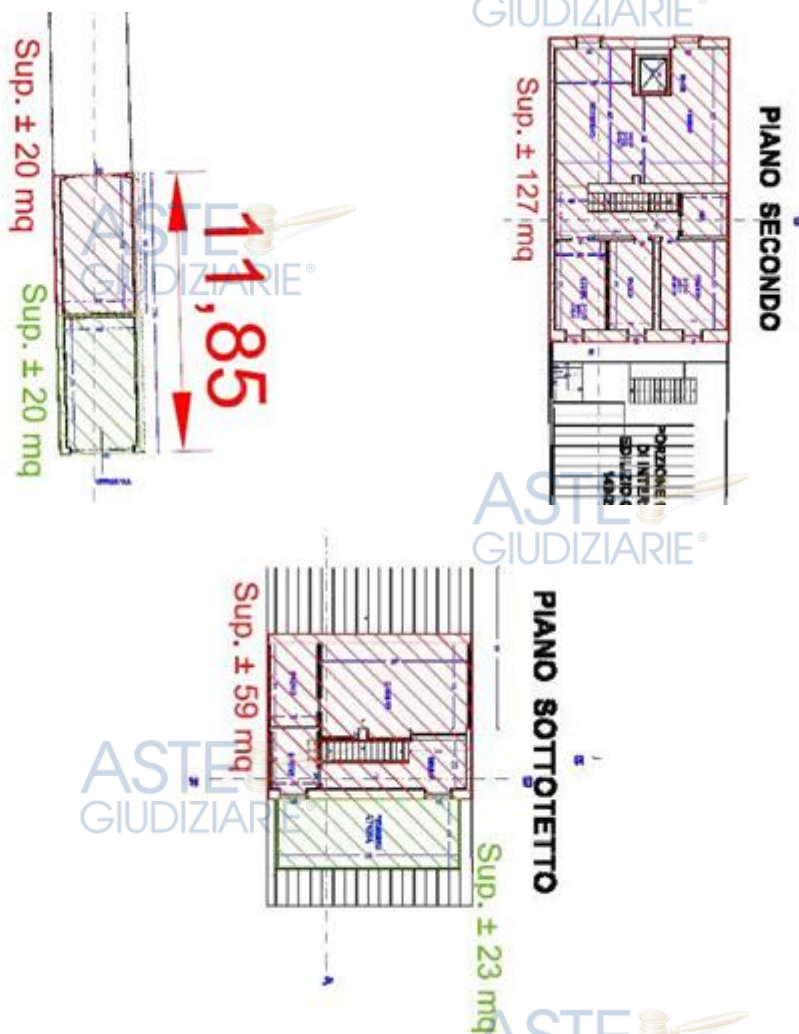
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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	186,00	x	100 %	=	186,00
terrazzo	23,00	x	30 %	=	6,90
porzione piano terra	40,00	x	50 %	=	20,00
Totale:	249,00				212,90

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/05/2025

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: corso G. Matteotti

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie: 12

tecnico incaricato: Ingegnere Giuseppe Esposito

Pagina 40 di 44



Prezzo richiesto: 168.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 154.560,00 pari a 1.051,43 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/05/2025

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: appartamento in condominio

Indirizzo: corso G. Matteotti

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.055,56 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 Valuation 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	-	154.560,00	95.000,00
Consistenza	212,90	147,00	90,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.142,86	1.111,11
stato di manutenzione	1,00	7,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.051,43	1.051,43
stato di manutenzione		22.250,00	22.250,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	154.560,00	95.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	69.289,14	129.220,57
stato di manutenzione	-133.500,00	-133.500,00
Prezzo corretto	90.349,14	90.720,57

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

90.534,86

Divergenza:

0,41% < **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.

Il valore di stima è stato calcolato considerando lo stato dei luoghi che alla data odierna risulta essere in corso di ristrutturazione come descritto nei paragrafi sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	212,90	x	425,25	=	90.535,72
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 90.535,72
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 90.535,72
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Castel San Giovanni (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	appartamento	339,90	0,00	168.566,61	168.566,61
B	appartamento	212,90	0,00	90.535,72	90.535,72
				259.102,33 €	259.102,33 €

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):

€ 9.500,00

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

€ 249.602,33

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:

€ 24.960,23

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:

€ 642,10

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

€ 224.000,00

data 09/06/2025



il tecnico incaricato
Ingegnere Giuseppe Esposito

