



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

## 133/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Antonino Fazio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

Avv. Daniele Fontana

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/04/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Paolo Speroni**

CF:SPRPLA40A28G535Q

con studio in PIACENZA (PC) Via Chiapponi n.11

telefono: 0523322804

fax: 0523337730

email: ing-speroni@libero.it

PEC: paolo.speroni@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Paolo Speroni  
Pagina 1 di 10



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2019

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

**A** appartamento a VIGOLZONE Via Roma 38, della superficie commerciale di **123,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). Appartamento posto al piano rialzato di condominio nella zona urbana di Vigolzone (PC) composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, lavanderia e cantina al piano seminterrato. E' presente un'area esterna in proprietà esclusiva e la dotazione di un'area esterna comune per la quota di proprietà di 1/6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, terreno e seminterrato, ha un'altezza interna di 319 cm. Identificazione catastale:

- ██████████ (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 6 vani, rendita ██████████ Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 72 (si segnala che l'indirizzo catastale non corrisponde al reale numero civico), piano: S1 -T1, intestato a ██████████ nato in Marocco il ██████████, derivante da variazione toponomastica del 25/09/2014. Pratica n. PC0138405, in atti dal 25/09/2014. Variazione di toponomastica (n. 89983.1/2014). Coerenze: Nord: vano scala condominiale, Sud, Est, Ovest: area esterna condominiale.
- ██████████ (catasto terreni), qualità/classe area rurale, superficie 78, intestato a ██████████ nato in Marocco il ██████████, derivante da Variazione d'ufficio del 27/09/2011. Pratica n. PC0190610, in atti dal 27/09/2011. Progetto finalizzato a 04 (n. 3393.1/2011). Coerenze: Nord: ██████████, Sud: via J. F. Kennedy; Ovest: ██████████; Est: area comune condominiale.
- ██████████ (catasto terreni), qualità/classe area, superficie 510, derivante da Variazione d'ufficio del 23/08/2011. Pratica n. PC0145757 in atti dal 23/08/2011. Progetto finalizzato A16 (n. 1654.1/2011). Coerenze: Nord: ██████████, Sud: Via J. F. Kennedy, ██████████ 5; Est: Via Roma; Ovest: ██████████ 1, part. ██████████, part. ██████████, part. ██████████, part. ██████████ art. ██████████ 1. La particella non ha intestazione catastale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>123,55 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 98.340,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 88.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/04/2022</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Paolo Speroni  
Pagina 2 di 10



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] e dai figli maggiorenni [REDACTED]. L'occupazione dell'immobile avviene in forza di sentenza del Tribunale di Piacenza n. 980/15 - R.G. 3049/15 del 16/12/2015 per scioglimento di matrimonio civile con **assegnazione della casa coniugale alla Sig.ra [REDACTED]**. Da ispezione ipotecaria operata dallo scrivente tale atto risulta trascritto, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Piacenza, in data 15/04/2019 ai numeri 5224/3710, con effetto sull'immobile indicato al fg. 9, part. 146, sub. 1, (appartamento al piano terreno). Si evidenzia che tale trascrizione è successiva all'iscrizione dell'ipoteca n. 2473/434 del 17/02/2003 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. gravante sul medesimo immobile.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Elenco formalità e gravami estratto da relazione notarile Dott. Alessandro d'Episcopo del 13/03/2020.

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/01/2003 a firma di Notaio Sergio Motti ai nn. 177123/14501 di repertorio, iscritta il 17/02/2003 a Piacenza ai nn. 2473/434, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A., sede in Roma, cf. 00651990582, contro [REDACTED] nato a Kenitra (Marocco) il [REDACTED] 0, cf. [REDACTED], derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 186.000,00.

Importo capitale: 93.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/12/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 4326 di repertorio, trascritta il 19/01/2016 a Piacenza ai nn. 640/517, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A., sede in Roma, cf. 00651990582, contro [REDACTED] nato a Kenitra (Marocco) il [REDACTED] cf. [REDACTED], derivante da atto giudiziario.

Il pignoramento riporta l'indicazione errata della quota del bene al [REDACTED], indicato come piena proprietà invece che in comproprietà per 1/6.

pignoramento, stipulata il 13/08/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2135 di repertorio, trascritta il 12/09/2019 a Piacenza ai nn. 11657/8328, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A., sede in Roma, cf. 00651990582, contro [REDACTED] nato a Kenitra (Marocco) il [REDACTED] 0, cf. [REDACTED], derivante da Atto giudiziario.

Il pignoramento riporta l'indicazione errata della quota del bene al fg 9 mapp. 343, indicato come piena proprietà invece che in comproprietà per 1/6.



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:	€ 650,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova in un fabbricato in regime di condominio composto da n. 6 proprietà distinte.

Dalle informazioni assunte dalla persona occupante, non vi è un amministratore nominato e la gestione è effettuata congiuntamente dai condomini, non risultano spese condominiali insolute per l'unità in oggetto né spese straordinarie già deliberate. L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie di competenza ammonta a circa 650,00 €.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Elenco titoli di proprietà estratto da relazione notarile Dott. Alessandro d'Episcopo del 13/03/2020.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ nato a Kenitra (Marocco) ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2003), con atto stipulato il 29/01/2003 a firma di Notaio Sergio Motti ai nn. 177122/14500 di repertorio, trascritto il 17/02/2003 a Piacenza ai nn. 2472/1862.

Atto relativo a: piena proprietà del ██████████, comproprietà per la quota di 1/6 del mappale ██████████.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████, nata a Vigolzone il ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/1974 fino al 21/08/1982), con atto stipulato il 28/10/1974 a firma di Notaio Cristina Sechi ai nn. 1264 di repertorio, trascritto il 10/12/1974 a Piacenza ai nn. 8928/7749.

Atto relativo a: piena proprietà del ██████████, comproprietà per la quota di 1/6 del mappale ██████████. Precedente proprietario: Comune di Vigolzone.

██████████, nata a Vigolzone il 28/09/1949, cf. ██████████ per la quota di 1/1, in forza di successione legittima (dal 21/08/1982 fino al 29/01/2003), con atto stipulato il 21/08/1982, trascritto il 02/11/1983 a Piacenza ai nn. 9181/7386.

Atto relativo a: piena proprietà del ██████████. Nella successione non risulta indicata la proprietà di 1/6 del ██████████. Accettazione tacita di eredità trascritta a Piacenza il 09/10/2019 ai n. 12776/9122.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di successione legittima (dal 21/08/1982 fino al 29/01/2003), trascritto il 20/02/2004 a Piacenza ai nn. 2650/1940.

Atto relativo a: piena proprietà del ██████████. Trattasi di successione integrativa. Nella successione non risulta indicata la proprietà di 1/6 del ██████████. Accettazione tacita di



eredità trascritta a Piacenza il 09/10/2019 al n. 12776/9122.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'ottenimento delle informazioni relative alle pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile in oggetto, è stata presentata, presso l'Archivio Edilizia del Comune di Vigolzone, domanda di accesso agli atti estesa sui nomi di tutte le proprietà succedute nel tempo.

Dalle ricerche effettuate con l'assistenza di personale del Comune stesso, non è stato possibile reperire la documentazione relativa alla originaria pratica edilizia di edificazione dell'immobile. E' risultata in archivio unicamente la pratica edilizia n. 542 del 1976, successiva alla costruzione del fabbricato e inerente la realizzazione del muretto di cinta con cancellata condominiale. Dalle informazioni avute dal personale tecnico è emerso che l'immobile è stato costruito per il **Comune di Vigolzone, che ne era proprietario, in seguito a Piano di Edilizia Popolare.**

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. **542/1976**, intestata a Condominio ex Case Popolari 1° Lotto, per lavori di costruzione muro di cinta e cancellata condominiale, presentata il 07/09/1976 con il n. 3016 di protocollo, rilasciata il 11/09/1976 con il n. 542/1976 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.S.C. vigente, in forza di delibera n. 23 del 24/04/2012, l'immobile ricade in zona B1 residenziale saturata e in zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta...

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizia del Comune di Vigolzone non è stato possibile reperire l'originaria pratica edilizia di edificazione del fabbricato o di successivi interventi (vedere punto 7 della presente relazione di perizia). In mancanza delle planimetrie di progetto indicanti le disposizioni dei locali interni non è possibile esprimere in questa sede un giudizio in merito alla conformità edilizia.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: inversione tra le destinazioni d'uso di soggiorno e cucina rispetto la planimetria catastale depositata.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica per aggiornamento planimetria catastale: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta...

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizia del Comune di Vigolzone non è stato possibile reperire l'originaria pratica edilizia di edificazione del fabbricato o di successivi interventi (vedere punto 7 della presente relazione di perizia). In mancanza delle planimetrie di progetto indicanti le disposizioni dei locali interni non è possibile esprimere in questa sede un giudizio in merito alla conformità urbanistica.

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

BENI IN VIGOLZONE VIA ROMA 38

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VIGOLZONE Via Roma 38, della superficie commerciale di **123,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

Appartamento posto al piano rialzato di condominio nella zona urbana di Vigolzone (PC) composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, lavanderia e cantina al piano seminterrato. E' presente un'area esterna in proprietà esclusiva e la dotazione di un'area esterna comune per la quota di proprietà di 1/6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, terreno e seminterrato, ha un'altezza interna di 319 cm. Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati), , consistenza 6 vani, Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 72 (si segnala che l'indirizzo catastale non corrisponde al reale numero civico), piano: S1 -T1, intestato a nato in Marocco il , derivante da variazione toponomastica del 25/09/2014. Pratica n. PC0138405, in atti dal 25/09/2014. Variazione di toponomastica (n. 89983.1/2014). Coerenze: Nord: vano scala condominiale, Sud, Est, Ovest: area esterna condominiale.
- (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 78, intestato a nato in Marocco il , cf: , derivante da Variazione d'ufficio del 27/09/2011. Pratica n. PC0190610, in atti dal 27/09/2011. Progetto finalizzato a 04 (n. 3393.1/2011). Coerenze: Nord: Est: area comune condominiale.
- (catasto terreni), qualita/classe area, superficie 510, derivante da Variazione d'ufficio del 23/08/2011. Pratica n. PC0145757 in atti dal 23/08/2011. Progetto finalizzato A16 (n. 1654.1/2011). Coerenze:

La particella non ha intestazione catastale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Pordenzano a 5 km, Piacenza a 14 Km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: abitato di Grazzano Visconti a 2 Km.

#### SERVIZI



supermercato  
scuola per l'infanzia  
municipio  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
centro sportivo

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m  
ferrovia distante 16 km  
autostrada distante 20 km

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente valutazione consiste in un appartamento facente parte di un edificio condominiale posto nell'abitato del comune di Vigolzone (Provincia di Piacenza) in via Roma n. 38. La zona urbana è semicentrale, a tipologia prevalentemente residenziale ma con presenza di alcuni esercizi commerciali. L'immobile è affacciato sulla strada principale che attraversa il paese, caratterizzata da un traffico scorrevole ma, a tratti, sostenuto.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il fabbricato, originariamente di proprietà del Comune di Vigolzone, è stato edificato in seguito a Piano di Edilizia Popolare in epoca anteriore all'anno 1974 (data di redazione della planimetria catastale) e in seguito alienato a privati.

L'edificio è composto da n. 6 appartamenti posti su tre piani fuori terra, da n. 6 cantine poste al piano seminterrato con ulteriori due ambienti ad uso condominiale, da un'area esterna comune in parte a prato e in parte inghiaia e da aree esterne private su alcune delle quali sono state edificate delle autorimesse. L'area esterna è cinta in parte con cancellata su cordolo in calcestruzzo armato e in parte con recinzione metallica. Sono presenti n. due cancelli carrai e un cancelletto pedonale. Fa parte della dotazione condominiale un pozzo con struttura in cemento. Il fabbricato presenta l'architettura tipica degli immobili di edilizia economica residenziale dell'epoca; da quanto si è potuto notare dalle murature al rustico del piano seminterrato, la struttura è in parte in calcestruzzo armato e in parte in muratura di mattoni; la struttura della copertura è a padiglione; le facciate esterne sono intonacate con tinteggiatura di colore beige. Attorno al fabbricato è presente un marciapiede in cemento. Il vano scala/atrio condominiale ha l'accesso principale sul lato Est, attraverso una porta a vetri con struttura metallica a doppia anta; è inoltre presente un accesso secondario sul lato Ovest; la pavimentazione del vano scala è in piastrelle cementine quadrate tinta beige.

L'appartamento in oggetto è posto al piano rialzato del condominio, con accesso attraverso portoncino blindato tinta legno. I locali sono affacciati su di un corridoio centrale con forma a L. Il soggiorno, rivolto ad Est, comunica direttamente con il corridoio senza serramento interno, e misura cm 414 x 427. La cucina, rivolta ad Est, ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica e misura cm 534 x 357. Soggiorno, corridoio e cucina hanno la pavimentazione in piastrelle di ceramica

tinta marrone di dimensioni cm 34 x 34. Le due camere da letto sono rivolte a Ovest e misurano cm 376 x 447 e cm 363 x 499. Il pavimento è in parquet in legno. Il bagno è rivolto ad Ovest e misura cm 179 x 292, è dotato di lavabo, vasca, wc e bidet. Le pareti sono rivestite, fino all'altezza di cm 220, con piastrelle di dimensioni cm 20 x 20, di colore grigio a decori geometrici. Il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica ad imitazione di un parquet in legno. E' presente, sul lato Sud, una lavanderia con dimensioni cm 189 x 329.

I serramenti interni sono in legno tinta noce, con specchiatura in parte in vetro e in parte opaca. I serramenti esterni sono con finestre in legno colore grigio dotate di doppio vetro. Sono presenti le zanzariere. Sulle finestre delle camere da letto e del bagno risulta installato, sul filo esterno, un secondo serramento con struttura metallica color ottone. Le ante del secondo serramento di una camera, al momento del sopralluogo, risultavano rimosse.

La dotazione impiantistica, elettrica ed idraulica, è parsa completa e correttamente funzionante. L'impianto di riscaldamento, autonomo, si compone di caldaia a gas metano e termosifoni in ghisa smaltati in bianco. Gli ambienti interni sono tinteggiati a tempera in colore chiaro. Il livello delle finiture è buono.

Al piano seminterrato, con accesso dalla scala condominiale, è posta la cantina di dimensioni cm 557 x 646. L'ingresso avviene attraverso una porta in legno smaltata in colore marrone. Gli ambienti non sono intonacati e il fondo è parzialmente pavimentato con un massetto di cemento. E' presente una finestra all'altezza del marciapiede esterno.

L'area esterna privata, di forma rettangolare, misura catastalmente 78 mq ed è a prato.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di conservazione per quanto riguarda le parti esterne e condominiali, sebbene siano evidenti zone di degrado dovute all'età della costruzione, in particolare su porzioni dell'intonaco e sulle tinteggiature. La cancellata esterna presenta estese tracce di corrosione. Gli ambienti interni all'appartamento si presentano in buone condizioni di conservazione.

L'accesso ai locali per il sopralluogo è stato effettuato in data 09/02/2022.

#### 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 - piano rialzato	107,00	x	100 %	=	107,00
Cantina - piano seminterrato	35,00	x	25 %	=	8,75
Area esterna privata - piano terreno	78,00	x	10 %	=	7,80
<b>Totale:</b>	<b>220,00</b>				<b>123,55</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è tenuto conto dei seguenti fattori:

la buona ampiezza dei locali dell'appartamento e la loro coretta distribuzione;



la vetustà delle parti condominiali del fabbricato sebbene bilanciata dalle buone finiture interne all'appartamento;

la posizione in zona semicentrale;

la mancanza di un'autorimessa coperta;

la disponibilità di un'area esterna privata;

la disponibilità di un'area esterna ad uso comune (conglobata nella valutazione);

la difficile condizione del mercato immobiliare odierno.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,55 x 800,00 = 98.840,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 98.840,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 98.840,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vigolzone, ufficio tecnico di Vigolzone, agenzie della Provincia di Piacenza, osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Piacenza

#### 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	123,55	0,00	98.840,00	98.840,00
				<b>98.840,00 €</b>	<b>98.840,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 98.340,00

#### 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: **€ 9.834,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 506,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 88.000,00**

data 01/04/2022  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

il tecnico incaricato  
Paolo Speroni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Paolo Speroni  
Pagina 10 di 10

