

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott. Antonino Fazio

CUSTODE:

Avv. Paola Negroni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/12/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

PierLuigi Borsa

CF:BRSP LG63S25Z312H

con studio in PIACENZA (PC) Stradone Farnese, 26

telefono: 3384070555

email: studioborsa@alice.it

PEC: pierluigi.borsa@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: PierLuigi Borsa
Pagina 1 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ZIANO PIACENTINO Località Badenigo, Via Badenigo 333, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
L'unità immobiliare in oggetto è posta a piano terra.

Vi si accede tramite portoncino blindato direttamente dalla strada.

E' composta da cucina/ingresso, camera da letto, bagno, disimpegno e ripostiglio.

E' presente impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori.

Gli infissi sono in PVC con vetrocamera.

Al momento del sopralluogo è presente del mobilio in alcuni casi in buono stato di conservazione che potrebbe essere recuperato o rivenduto.

Sono presenti zone con macchie sulle pareti dovute ad umidità per il lungo inutilizzo dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.53 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 729 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 150,29 Euro, indirizzo catastale: Via Badenigo-Vicobarone, 333, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Compravendita

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2006.

B appartamento a ZIANO PIACENTINO Località Badenigo, Via Badenigo 333, della superficie commerciale di **59,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
L'unità immobiliare in oggetto è posta a piano primo.

Vi si accede tramite scala con portone d'ingresso in comune con unità immobiliare posta a piano secondo (non oggetto di perizia).

Composta da cucina (soggiorno), camera da letto, bagno, disimpegno e terrazzo.

E' presente impianto di riscaldamento a radiatori, non è installata la caldaia.

Gli infissi sono in PVC con vetrocamera.

Al momento del sopralluogo è presente del mobilio in alcuni casi in buono stato di conservazione che potrebbe essere recuperato o rivenduto.

Sono presenti zone con macchie sulle pareti dovute ad umidità per il lungo inutilizzo dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,27 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 729 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 150,29 Euro, indirizzo catastale: VIA BADENIGO-VICOBARONE n. 333, piano: 1, intestato a [REDACTED] derivante da Compravendita

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,10 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:	€ 57.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.500,00
Data della valutazione:	08/12/2020

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 29/04/2008 ai nn. 64044/16274 di repertorio, iscritta il 23/05/2008 ai nn. 9091/1458, a favore di [REDACTED] sede di Bologna, contro [REDACTED] derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: 172620,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 24/12/2018 ai nn. 3874, trascritta il 08/02/2019 ai nn. 1855/1244, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2008).
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal
 23/05/2008 Repertorio n.: 64043 Rogante: ASTRUA FRANCESCO Sede: PIANELLO VAL TIDONE
 Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5774.1/2008)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Mariani Francesca per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/1997 fino al
 10/10/2001).

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/1997 Trascrizione in atti dal 21/10/1999 Repertorio n.:
 33649 Rogante: MARIO ONORATO Sede: CASTEL SAN GIOVANNI Registrazione:
 COMPRAVENDITA (n. 410.1/1998)

Mariani Stelvio per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/1997 fino al
 10/10/2001).

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/1997 Trascrizione in atti dal 21/10/1999 Repertorio n.:
 33649 Rogante: MARIO ONORATO Sede: CASTEL SAN GIOVANNI Registrazione:
 COMPRAVENDITA (n. 410.1/1998)

Mariani Francesca per la quota di 4/6, in forza di denuncia di successione (dal 10/10/2001 fino al
 12/03/2006).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/10/2001 protocollo n. 38135 in atti dal
 11/03/2003 Rogante: MARCHETTI Sede: PAVIA Registrazione: UR Sede: PAVIA Volume: 371 n: 51
 del 05/04/2002 SUCCESSIONE (n. 90962.1/2002)

Mariani Carlo per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 10/10/2001 fino al
 12/03/2006).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/10/2001 protocollo n. 38135 in atti dal
 11/03/2003 Rogante: MARCHETTI Sede: PAVIA Registrazione: UR Sede: PAVIA Volume: 371 n: 51
 del 05/04/2002 SUCCESSIONE (n. 90962.1/2002)

D'Amore Lidia per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 10/10/2001 fino al
 12/03/2006).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/10/2001 protocollo n. 38135 in atti dal
 11/03/2003 Rogante: MARCHETTI Sede: PAVIA Registrazione: UR Sede: PAVIA Volume: 371 n: 51
 del 05/04/2002 SUCCESSIONE (n. 90962.1/2002)

De Marco Francesco per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2006 fino al
 23/05/2008).

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/03/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal
 11/04/2006 Repertorio n.: 72628 Rogante: ONORATO MARIO Sede: CASTEL SAN GIOVANNI
 Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3698.1/2006)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **55/06** e successive varianti, intestata a De Marco Francesco, per lavori di Ristrutturazione edilizia, presentata il 22/06/2006 con il n. prot. 2968 di protocollo, agibilità del 06/04/2007 con il n. prot 1164 n. 07/07 di protocollo.
- Variante in corso d'opera 66/06 del 21.12.2006 - Ristrutturazione di tutto lo stabile Foglio 16 Mappale 729

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale del sub 4 si discosta dallo stato di fatto in quanto la porta del bagno è stata spostata rispetto a quanto riportato in catasto.

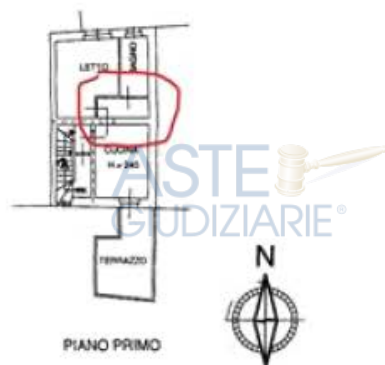
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione: € 500,00

SOLO SUB. 4

n. 1 Scala 1:200 Polster: 4 Prov. Palermo



Particolare da catastale



Particolare da rilievo/stato di fatto



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria del sub 4 a progetto (secondo la variante in corso d'opera alla DIA 50/06 del 27/07/2006, si discosta dallo stato di fatto in quanto la porta del bagno è stata spostata rispetto a quanto riportato in progetto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione+pratica di regolarizzazione: € 2.000,00

SOLO SUB 4

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

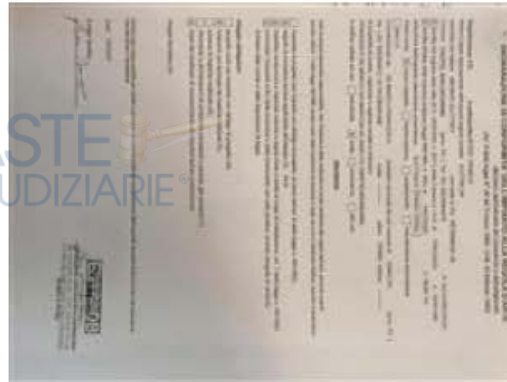


8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: CEI 64-8; L. 46/90)

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN ZIANO PIACENTINO LOCALITÀ BADENIGO, VIA BADENIGO 333

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ZIANO PIACENTINO Località Badenigo, Via Badenigo 333, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
L'unità immobiliare in oggetto è posta a piano terra.

Vi si accede tramite portoncino blindato direttamente dalla strada,

E' composta da cucina/ingresso, camera da letto, bagno, disimpegno e ripostiglio.

E' presente impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori.

Gli infissi sono in PVC con vetrocamera.

Al momento del sopralluogo è presente del mobilio in alcuni casi in buono stato di conservazione che potrebbe essere recuperato o rivenduto.

Sono presenti zone con macchie sulle pareti dovute ad umidità per il lungo inutilizzo dell'unità



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.53 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 729 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 150,29 Euro, indirizzo catastale: Via Badenigo-Vicobarone, 333, piano: T, intestato a [redacted] derivante da Compravendita

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2006.



Vista su cucina



Vista su camera da letto



Bagno



Vista ingresso all'abitazione dalla cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

sottoscala/ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista dall'esterno della porta d'ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Vicobarone (PC)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Localizzazione rispetto a Vicobarone (tramite Google Maps (C))



Localizzazione immobile in Località Badenigo

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



Vista esterna dell'immobile, dalla strada (oggetto della perizia sono piano terra e primo)



Vista esterna dell'immobile, sul retro



Altra vista dell'immobile dalla strada

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	62,00	x	100 %	=	62,00
To tale:	62,00				62,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/12/2020

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: casa su 2 livelli ristrutturata composta da ingresso, ampio soggiorno, cucinotto. Al piano primo 2 camere, bagno con doccia. Riscaldamento autonomo gas metano. Doppi vetri.

Indirizzo: Ziano Piacentino

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 437,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/12/2020

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Appartamento terzo e ultimo piano di edificio condominiale con balcone verso la vallata. Camera matrimoniale, soggiorno, cucinino e bagno.



Indirizzo: Ziano Piacentino

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.500,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/12/2020

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: ZIANO PIACENTINO (Vicobarone): Casetta indipendente su 3 livelli composta da cucina e bagno al piano terra; una camera da letto al piano primo e soffitta al piano ultimo; completa la soluzione piccolo orto di proprietà e garage adiacente all'abitazione

Indirizzo: Vicobarone

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 240,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/12/2020

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: ZIANO PIACENTINO - Casa semindipendente su tre lati, disposta su tre livelli. Parzialmente ristrutturata nel 2010. L'immobile è così composto: ingresso in cucina abitabile al piano terra, al piano primo attualmente camera matrimoniale e bagno. Al secondo piano

Indirizzo: Ziano Piacentino

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/12/2020

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: In frazione collinare, graziosa abitazione su ?? livelli, composta da soggiorno/cucina e ripostiglio al piano terra, camera matrimoniale, cameretta e bagno al piano primo, oltre a giardinetto di mq ?????? e posto auto

Indirizzo: Località Casa Mascandola, Ziano Piacentino

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 725,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione viene adottato il sistema sintetico comparativo facendo riferimento ai parametri di superficie coperta, che appaiono i più appropriati nella fattispecie. Tenendo presente i valori correnti in commercio di edifici simili oltre le rilevazioni OMI (tenute come riferimento).

Il criterio è quindi quello del più probabile valore di mercato che tiene conto dello stato del bene,

del suo grado di finitura interna ed esterna, dell'ubicazione dell'immobile e della flessione del mercato immobiliare dovuta all'attuale situazione economica.

In sede di elaborazione dei dati e degli elementi raccolti si è giunto ad un valore di mercato medio.

Riferendosi poi al valore OMI (sito Agenzia delle Entrate) dati del **primo semestre 2020**, comune di **Ziano Piacentino (PC)**, zona/fascia **Extraurbana/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI**, si hanno le seguenti valutazioni (superficie lorda):

- Abitazioni di tipo economico stato conservativo NORMALE Euro/mq 400,00-600,00

Sulla base degli annunci immobiliari individuati (in cui i prezzi di vendita sono comprensivi degli eventuali accessori) si ottiene una media di prezzo di vendita pesata di circa 580,00 Euro/mq, valore che rimane all'interno del campo sopra esposto.

Si decide quindi di scegliere un valore pari a 550,00 Euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

34.100,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Sgombero mobilio	-1.000,00
Tinteggiatura interna	-700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 32.400,00

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

€. 32.400,00

BENI IN ZIANO PIACENTINO LOCALITÀ BADENIGO, VIA BADENIGO 333

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a ZIANO PIACENTINO Località Badenigo, Via Badenigo 333, della superficie commerciale di **59,10 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'unità immobiliare in oggetto è posta a piano primo.

Vi si accede tramite scala con portone d'ingresso in comune con unità immobiliare posta a piano secondo (non oggetto di perizia).

Composta da cucina (soggiorno), camera da letto, bagno, disimpegno e terrazzo.

E' presente impianto di riscaldamento a radiatori, non è installata la caldaia.

Gli infissi sono in PVC con vetrocamera.

Al momento del sopralluogo è presente del mobilio in alcuni casi in buono stato di conservazione che potrebbe essere recuperato o rivenduto.

Sono presenti zone con macchie sulle pareti dovute ad umidità per il lungo inutilizzo dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,27 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 729 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani.

ASTE
GIUDIZIARIE®

rendita 150,29 Euro, indirizzo catastale: VIA BADENIGO-VICOBARONE n. 333, piano: 1,
intestato a [REDACTED], derivante da Compravendita

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2006.



Vista cucina (sofogiorno)



Disimpegno



Camera da letto



Bagno



terrazzo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

tecnico incaricato: PierLuigi Borsa
Pagina 13 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Vicobarone (PC)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Localizzazione rispetto a Vicobarone (tramite Google Maps (C))

Localizzazione immobile in Località Badenigo



Vista esterna dell'immobile, dalla strada (oggetto della perizia sono piano terra e primo)



Vista esterna dell'immobile, sul retro



Altra vista dell'immobile dalla strada

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

al di sotto della media

al di sotto della media

nella media

al di sotto della media

nella media

mediocre

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	54,00	x	100 %	=	54,00
Terrazzo	17,00	x	30 %	=	5,10
To tale:	71,00				59,10



VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: PierLuigi Borsa

Pagina 15 di 17



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione viene adottato il sistema sintetico comparativo facendo riferimento ai parametri di superficie coperta, che appaiono i più appropriati nella fattispecie. Tenendo presente i valori correnti in commercio di edifici simili oltre le rilevazioni OMI (tenute come riferimento).

Il criterio è quindi quello del più probabile valore di mercato che tiene conto dello stato del bene, del suo grado di finitura interna ed esterna, dell'ubicazione dell'immobile e della flessione del mercato immobiliare dovuta all'attuale situazione economica.

In sede di elaborazione dei dati e degli elementi raccolti si è giunto ad un valore di mercato medio.

Riferendosi poi al valore OMI (sito Agenzia delle Entrate) dati del **primo semestre 2020**, comune di **Ziano Piacentino (PC)**, zona/fascia **Extraurbana/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI**, si hanno le seguenti valutazioni (superficie lorda):

Abitazioni di tipo economico stato conservativo NORMALE Euro/mq 400,00÷600,00

Sulla base degli annunci immobiliari individuati (in cui i prezzi di vendita sono comprensivi degli eventuali accessori) si ottiene una media di prezzo di vendita pesata di circa 580,00 Euro/mq, valore che rimane all'interno del campo sopra esposto.

Si decide quindi di scegliere un valore pari a 550,00 Euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

32.450,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Sgombero mobilio	-1.000,00
Tinteggiatura interna	-700,00
Installazione caldaia (con avviamento)	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 27.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Borgonovo Val Tidone, agenzie: Siti internet, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	62,00	0,00	32.400,00	32.400,00
B	appartamento	59,10	0,00	27.750,00	27.750,00
				60.150,00 €	60.150,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le due unità immobiliari sono fisicamente divise, quindi è possibile la loro vendita separata.

Nell'eventualità di vendita separata gli oneri riguardanti la regolarizzazione delle non conformità (catastale ed urbanistica) del sub 4 (appartamento a piano primo) sarebbero da computare in toto al valore del corpo B

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

€ 2.500,00

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

€ 57.650,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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:

€ 11.530,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 529,00

Riduzione per arrotondamento:

€ 91,00

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

€ 45.500,00

data 08/12/2020

il tecnico incaricato
PierLuigi Borsa

