

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

G.E. Ill.mo Dott. S. A. Tiberti

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

dott. Davide Valla

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/04/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

arch. Emanuela Albanese

CF:LBNMNL76L41G535E

con studio in PIACENZA (PC) VIA SANTA FRANCA, 29

telefono: 3287492221

email: archemanuelaalba@gmail.com

PEC: emanuela.albanese@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: arch. Emanuela Albanese

Pagina 1 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CASTELL'ARQUATO Strada Comunale dei Frati 14, frazione Località Casa Bianca, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della procedura è costituito dalla piena proprietà di un'unità immobiliare facente parte del complesso residenziale denominato "Residenza Gioiosa" situato in Comune di Castell'Arquato (PC), località Casa Bianca, avente accesso dalla Strada Comunale dei Frati n.14. Più in dettaglio il bene consiste in:

- appartamento situato al piano primo, formato da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno ed un terrazzo;
- locale ad uso cantina al piano terra.
- il diritto all'uso e godimento, perpetuo ed esclusivo, del posto auto scoperto situato nel giardino condominiale e contraddistinto col n.12 nella planimetria allegata all'atto redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Gasparini in data 31.01.2012 (N. Rep.35579), trascritto a Piacenza in data 09.02.2012 (R.P. 1189).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 2. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 243 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: Case sparse, Casa bianca , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/07/2014 Pratica n. PC0077784 in atti dal 01/07/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 41930.1/2014) Atto del 10/06/2019 Pubblico ufficiale

Sede Repertorio n.117043 - COMPRAVENDITA Nota prese

Coerenze: I confini sono così definiti: L'abitazione confina in circondario con parti comuni da più lati, ragioni appartamenti di cui ai sub 22 e 40. La cantina confina con parti comuni da più lati, ragioni cantine di cui ai sub 22 e 40.

La scrivente C.T.U. rileva che: 1. Le planimetrie catastali dell' edificio corrispondono allo stato di fatto dell' immobile. 2. I dati catastali corrispondono ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.000,00
Data di conclusione della relazione:	01/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo il bene descritto risulta in stato di abbandono, privo di mobilio, con impianto elettrico da completare.

L proprietà, risulta residente a (si allega Certificato cumulativo residenza e stato di famiglia rilasciato dal in data 26.10.2024). **ALLEGATO 4**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ai pubblici registri immobiliari sono stati reperiti gli estremi dei provvedimenti relativi agli immobili in oggetto, di seguito descritti. Situazione aggiornata al 08.05.2023.

Non risulta sussistere alcuna formalità, vincolo, onere gravanti sui beni, ad eccezione di quelli descritti ai successivi punti 4.1 e 4.2.

Regime coniugale e patrimoniale dell'esecutato

Regime coniugale

Dall'esame dei documenti agli atti (Certificato cumulativo residenza e stato di famiglia), si evince che il signor , come viene riportato nell'Atto di compravendita Notaio

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Sequestro preventivo

• Trascrizione in data 08.10.2020 ai numeri 11013 R.G. 7921 R.P. a favore di ERARIO DELLO STATO, con sede a Roma (RM), CF. 80207790587, contro per la quota di proprietà pari a 1/1 dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Comune di Castell'Arquato (PC) al Fg. 31, Mapp.243, Sub. 41. Titolo: Sequestro preventivo del 14.09.2020 Pubblico ufficiale sede di Trento (Rep. 3595/2019).

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.**

- Iscrizione in data 23.06.2011 ai numeri 9171 R.G. 1694 R.P. a favore di
, con sede in Torino (to), contro

con sede a gravante sull'immobile oggetto del presente pignoramento; Restrizione di beni: sull'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Comune di Castell'Arquato (PC) al Fg. 31, Mapp.243, Sub. 41. Titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 21.06.2011 Notaio Dott. (Rep. 5180/15170). Capitale € 2.500.000,00 Ipoteca € 5.000.000,00. Annotazione 1790/241 del 13.02.2012 – frazionamento in quota, mediante il quale viene attribuito all'immobile in oggetto importo capitale € 80.000,00 Ipoteca € 160.000,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento.

- Trascrizione in data 16.03.2023 ai numeri 3721 R.G. 2837 R.P. a favore di
con sede a contro per la quota di proprietà pari a 1/1 dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Comune di Castell'Arquato (PC) al Fg. 31, Mapp.243, Sub. 41. Titolo: Verbale di pignoramento immobili del 17.02.2023 U.N.E.P. del Tribunale di Piacenza (Rep. 312).

*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
Ulteriori avvertenze:	

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Alla data di codesta relazione peritale risulta insoluta la rata ordinaria di esercizio relativa al bene pignorato, come da documentazione fornita dall'amministratore del condominio che si allega. **ALLEGATO 5**

Si indica di seguito il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale:

.....

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1.

L'intera proprietà sita in Comune di Castell'Arquato (Pc), oggetto della procedura, è pervenuta all'esecutato, per averla acquistata dalla società con sede .. .
iscritta nella Sezione ordinaria del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Reggio nell'Emilia al numero .. . numero .. ., in ragione della quota pari a 1/1, in forza di **Atto di Compravendita** .. . in data 10.06.2019 (N. Rep. 117043/34150), trascritto a Piacenza in data **24.06.2019** (R.G. 8477; R.P. 5958).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Alla società con sede a .. ., quanto sopra era pervenuto dalla .. ., con sede a Piacenza, iscritta nella Sezione ordinaria del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Piacenza al numero .. . numero .. . con sede a Piacenza, in ragione della quota pari a 1/1, tramite **Atto di compravendita Notaio Dott.** .. . di Bologna in data 27.12.2013 (N. Rep. 43144/13573), trascritto a Piacenza in data **31.01.2014** (R.G.359; R.P.288). Alla .. . l'immobile era pervenuto da .. . con sede .. . per la quota di proprietà pari a 1/1, tramite **Atto di compravendita Notaio Dott.** .. . in data 31.01.2012 (N. Rep.35579), trascritto a Piacenza in data **09.02.2012** (R.G. 1651; R.P. 1189). Precedentemente, la società " .. . era pervenuta in possesso del bene, per averlo acquistato dalla società " .. .", con sede .. . per la quota di 1/1, in forza di **Atto di compravendita Notaio Dott.** .. . di Milano - in data 19.07.2007 (N. Rep.32265/13209), trascritto a Piacenza in data **21.07.2007** (R.G. 12253; R.P. 7622).

I passaggi di proprietà precedenti sono antecedenti al ventennio. La società .. . aveva acquistato il bene dalla società .. ., con sede .. . per la quota di 1/1, in forza di **Atto di compravendita Notaio** .. . di Milano - in data 25.01.1996 (N. Rep. 111823/12495), trascritto in data **03.02.1996** (R.G. 1446; R.P. 1130).

La scrivente rileva la continuità delle trascrizioni ai sensi art. 2650 C.C.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1 Verifica della regolarità edilizia e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità**

Il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare oggetto della presente perizia è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Castell'Arquato:

- Concessioni edilizie prot. 3815, 3816 in data 26.1.1982;
- Concessione edilizia prot. 2696 in data 25.10.1982;
- Concessione edilizia prot.3171 in data 28.9.1983;

- Concessione edilizia prot. 1440 in data 27.4.1984;
- Concessione in sanatoria prot. 2655 in data 24.4.1995.

Successivamente sono state eseguite opere per le quali sono state presentate al predetto Comune le seguenti pratiche:

- D.I.A. prot. 5904 in data 18.9.1997;
- D.I.A. prot. 2572,2573 in data 14.6.2008;
- D.I.A. prot. 2186 in data 14.4.2011;
- D.I.A. prot. 3356, 3357 in data 4.6.2011;
- D.I.A. iprot. 4730 n data 21.7.201.

L'unità immobiliare oggetto della presente non è stata interessata da modifiche e/o varianti.

In sede di sopralluogo non si sono riscontrate difformità tra lo stato di fatto e i Permessi di Costruire autorizzati e successive varianti.

7.2 Classificazione del P.R.G.

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto della presente, si trova in territorio rurale; in particolare l'area è identificata nel RUE come *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico* e il fabbricato è disciplinato dalle NTA dall'art. 43.b – *Abitazione suburbana*. **ALLEGATO 6**

GLI IMMOBILI RISULTANO DEL TUTTO REGOLARI DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La scrivente, vista la deliberazione giunta Regionale n. 1362 del 20.09.2010, allegato 6,punto1, i cui contenuti sono riportati nella Sezione Erme Energia del sito della Regione Emilia Romagna in cui si precisa che : “ possono ritenersi esclusi dall’obbligo i seguenti atti e procedimenti: Atti e provvedimenti dell’autorità giudiziaria, ivi compresi i provvedimenti ed i decreti in materia concorsuale, in materia di esecuzioni individuali ordinarie ed esattoriali, nonché in materia di divisione giudiziale e di eredità giacente e più in generale ogni provvedimento giudiziario in materia coattiva o di volontaria giurisdizione”, in considerazione di quanto sopra non si produce Attestato di Certificazione Energetica.

Non sono presenti agli atti le certificazioni degli impianti installati nell'alloggio. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sotto traccia, impianto di riscaldamento con radiatori a piastra di alluminio. L'impianto è alimentato da gas metano. I lavori per il completamento dei suddetti impianti non sono stati ultimati. Seppur conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione, all'attuale stato, gli impianti sono da rivedere.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTELL'ARQUATO STRADA COMUNALE DEI FRATI 14, FRAZIONE
LOCALITÀ CASA BIANCA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTELL'ARQUATO Strada Comunale dei Frati 14, frazione Località Casa Bianca, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della procedura è costituito dalla piena proprietà di un'unità immobiliare facente parte del complesso residenziale denominato "Residenza Gioiosa" situato in Comune di Castell'Arquato (PC), località Casa Bianca, avente accesso dalla Strada Comunale dei Frati n.14. Più in dettaglio il bene consiste in:

- appartamento situato al piano primo, formato da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno ed un terrazzo;
- locale ad uso cantina al piano terra.
- il diritto all'uso e godimento, perpetuo ed esclusivo, del posto auto scoperto situato nel giardino condominiale e contraddistinto col n.12 nella planimetria allegata all'atto redatto dal Notaio Dott. in data 31.01.2012 (N. Rep.35579), trascritto a Piacenza in data 09.02.2012 (R.P. 1189).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 2. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 243 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: Case sparse, Casa bianca , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/07/2014 Pratica n. PC0077784 in atti dal 01/07/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 41930.1/2014) Atto del 10/06/2019 Pubblico ufficiale

Sede Repertorio n.117043 - COMPRAVENDITA Nota

prese

Coerenze: I confini sono così definiti: L'abitazione confina in circondario con parti comuni da più lati, ragioni appartamenti di cui ai sub 22 e 40. La cantina confina con parti comuni da più lati, ragioni cantine di cui ai sub 22 e 40.

La scrivente C.T.U. rileva che: 1. Le planimetrie catastali dell' edificio corrispondono allo stato di fatto dell' immobile. 2. I dati catastali corrispondono ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	scarse	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	scarse	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto della presente, come detto, è costituito dalla PIENA PROPRIETÀ di un'unità immobiliare facente parte del complesso residenziale denominato "Residenza Gioiosa", situato in Comune di Castell'Arquato (PC), località Casa Bianca, avente accesso dalla Strada Comunale dei Frati n.14, Bacedasco Terme, a circa 700 metri dall'entrata principale del Golf e confinante con lo stesso.

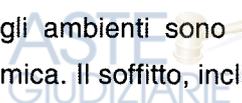
La strada Comunale dei Frati non va confusa con la strada dei Frati che si trova nella zona centrale del Borgo Antico Medioevale.

Il complesso residenziale è stato realizzato all'inizio degli anni Ottanta ; consta di 39 unità abitative rappresentate da appartamenti con terrazzo, cantina e posto macchina o box, suddivisi in quattro fabbricati. Il tutto è inserito in una ampia area verde facente parte del giardino condominiale dotato di piscina con locali di servizio annessi.

Gli edifici – del tipo villette a schiera - sono realizzati in muratura tradizionale intonacata all'esterno e tinteggiata; il tetto ha struttura in latero cemento con manto di copertura in tegole di cemento tipo coppo.

L'abitazione si trova nel primo edificio che si incontra superato l'ingresso comune ed è individuata dal numero 2; vi si accede per mezzo di una scala scoperta rivestita in pietra. L'appartamento, al piano primo, si compone di soggiorno, angolo cottura, bagno, due camere, oltre un ampio terrazzo con parapetto in muratura e fioriere in cemento che si estende su tutto il prospetto posteriore.

Le finiture riscontrate sono di tipo civile, ordinarie, originarie dell'epoca di costruzione, in particolare, i pavimenti di tutti gli ambienti sono in piastrelle di ceramica, i rivestimenti di bagno e cucina in ceramica. Il soffitto, inclinato, presenta il colmo in corrispondenza dell'ingresso – raggiunge un'altezza pari a 4.00mt; in



corrispondenza è stato realizzato un controsoffitto che delimita l'angolo cottura e l'ingresso.

Tutti i serramenti esterni, compresa la porta di ingresso, sono in legno con vetro semplice completi di persiane in legno; il tutto in pessimo stato di conservazione. I serramenti interni sono in legno tamburato ciechi.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico ed igienico sanitario completo in ogni elemento e di impianto di riscaldamento costituito da radiatori in alluminio. Non è presente né la caldaia, né lo scaldabagno. L'impianto è alimentato a gas metano. In generale gli impianti non sono stati ultimati: sono presenti infatti tracce, frutti elettrici e fori per l'aerazione nel soggiorno non completati e materiale edile di vario tipo abbandonato.

Le pareti interne sono intonacate al civile con tinteggiatura a tempera.

L'unità immobiliare è completa di cantina al piano terra con accesso da scala esterna comune. Il locale dispone di porta in alluminio, impianto elettrico a vista, pavimento in piastrelle e presenta evidenti segni di umidità sulle pareti intonacate probabilmente derivante da infiltrazioni provenienti dal pianerottolo di accesso all'abitazione.

In conclusione l'immobile e tutti i beni descritti appaiono in stato di abbandono.

Il bene è illustrato, oltre che nella documentazione fotografica, anche nella tavola grafica allegata. **ALLEGATO 3**

All'appartamento è annesso inoltre il diritto all'uso e godimento, perpetuo ed esclusivo, del posto auto scoperto situato nel giardino condominiale e contraddistinto col n.12 nella planimetria allegata all'atto redatto dal Notaio Dott. [redatto] in data 31.01.2012 (N. Rep.35579), trascritto a Piacenza in data 09.02.2012 (R.P. 1189). Durante il sopralluogo non è stato possibile individuare con esattezza il posto auto in quanto non segnalato a terra.

1. Consistenza e suddivisione in lotti per la vendita

La consistenza planimetrica lorda vendibile dell'immobile è stata valutata con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa, che considerano la superficie lorda dell'involucro edilizio, parzializzando le pertinenze come sotto indicato:

- le superfici lorde dei vani abitativi, comprensivi dei muri esterni, al 100%

- le superfici lorde dei terrazzi, al 35%
- le superfici lorde delle cantine, al 30% dell'effettiva superficie

Pertanto:

- abitazione su un piano fuori terra (primo piano)
50,00
- terrazzo (mq 17,00 x 0,35)
mq 5,95
- cantina piano terra (mq 3,40 x 0,3)
mq 1,02

mq

La consistenza lorda commerciale dell'unità, calcolata con le modalità sopra elencate è, per arrotondamento, pari a 57,00 mq.

Fanno parte del compendio le quote di comproprietà sugli Enti Comuni del fabbricato, spazi ed impianti condominiali comuni - ai sensi dell'art. 1117 C.C.

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	57,00	x	100 %	=	57,00
Totale:	57,00				57,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile, oggetto di stima, si trova in zona periferica rispetto al comune di Castell'Arquato, zona agricola, in Strada Comunale dei Frati n. 14, Bacedasco Terme, a circa 700 metri dall'entrata principale del Golf e confinante con lo stesso. Dista circa 14 km dall'uscita autostradale A1 Milano-Bologna-Casello di Fiorenzuola al 73 km venendo da Milano. La Residenza Gioiosa confina con il Golf a 18 buche che si trova all'interno di un parco naturalistico poco distante dalle antiche terme di Bacedasco e a qualche chilometro dal borgo antico medioevale. Vicino esiste un centro ippico, un lago per la pesca sportiva, una pista per go-kart e vari campi da tennis.

Poco distante, a Fiorenzuola, si trova la stazione ferroviaria sulla linea Milano-Bologna. Il territorio circostante è ricco di fossili, ritrovamenti archeologici testimoniati dal patrimonio del Museo Geologico Cortesi per cui addirittura un'era geologica, il Piacenziano, prende nome da queste zone e per la quale è stata istituita la Riserva del Piacenziano.

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo (per valore unitario a mq di superficie commerciale), che prevede il raffronto dei cespiti indagati con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti nella zona nel libero mercato, dedotti o aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche degli immobili considerati.

Un riferimento è rappresentato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semicentrale e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc.) i valori immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Quest'ultimo - aggiornato al 1 semestre 2024 - fissa i seguenti valori:

- Castell'Arquato, (Pc) per la Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI

* Abitazioni civili (in normale stato di manutenzione): € 670,00-960,00/mq

* Ville e villini (in normale stato di manutenzione): € 850,00-1200,00/mq

Un'ulteriore indicazione è fornita dalle pubblicazioni periodiche di agenzie locali che indicano valori di vendita di poco inferiori a quelli riportati.

Ulteriori indicazioni di valore di vendita sono state desunte dal raffronto con unità immobiliari appartenenti al medesimo residence che sono state vendute all'asta all'inizio dell'anno in corso.

La valutazione complessiva degli immobili sottoposti ad esecuzione verrà abbattuta forfettariamente del 10% al fine di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e dalla natura esecutiva e non contrattuale della vendita nonché del periodo attuale dove è in corso un tendenziale depressione del mercato immobiliare.

Pertanto, tenuto conto di quanto sopra esposto, effettuate le opportune analisi comparative e ricerche di mercato presso agenzie immobiliari, considerato lo scenario generale di crisi del settore immobiliare nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore, tenuto conto delle

caratteristiche del bene oggetto di stima, le valutazioni ottenute, alla luce di quanto sopra esposto, sono le seguenti:

- APPARTAMENTO (Fg. 31, mapp. 243 sub. 41) al piano primo di 57mq con cantina annessa sito in Castell'Arquato (PC), fraz. Località Casa Bianca;

A corpo = € **35.000,00**

Valore complessivo di perizia € **35.000,00** *Diconsi Euro Trentacinquemila/00*

Il valore sopra calcolato è comprensivo del valore delle quote di comproprietà sulle parti comuni.

Si procede infine a una riduzione pari al **10%** in considerazione della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

€ **35.000,00 x 0,90 =** € **31.500,00**

Valore finale arrotondato € **30.000,00** *Diconsi Euro Trentamila/00*

Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **35.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **35.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Castell'Arquato, agenzie: Immobiliare.it; Tecnocasa, Gabetti,, 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	57,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				35.000,00 €	35.000,00 €

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: €. 35.000,00**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: €. 3.500,00

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: €. 1.500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 30.000,00

data 01/04/2025

il tecnico incaricato
arch. Emanuela Albanese