

TRIBUNALE DI PIACENZA

SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO R.G. N. 34/2024

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Debitori:

████████████████████

Creditori:

████████████████████

PERIZIA DI STIMA

EMISSIONE DEL 31/10/2024

dott. ing. Gianluca Croce

via Stradella 37/a - 29121 Piacenza (PC) - Telefono 349-3208114
e-mail: croce.gianluca@gmail.com pec: gianluca.croce@ingpec.eu

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

a. Identificazione e descrizione del bene

Il bene in oggetto è un appartamento con relative pertinenze (autorimessa) posto all'interno di un condominio (Condominio Rina II) in Piacenza, in via Domenichi.

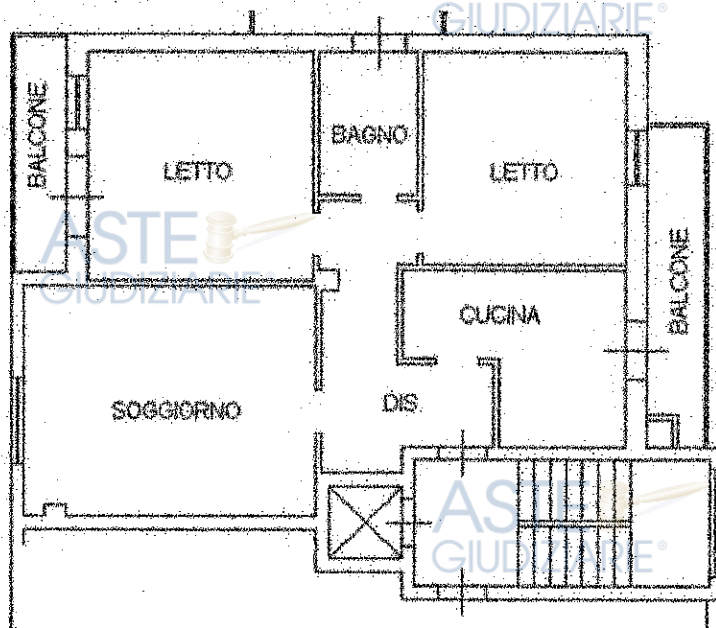


Figura 1 - vista edificio facciata principale

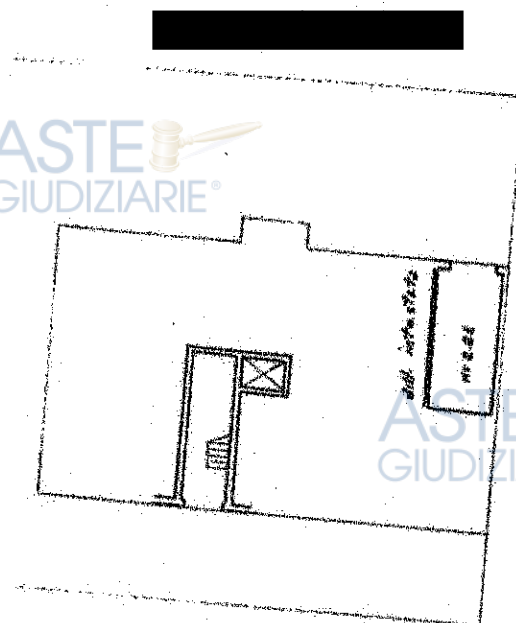
All'immobile si accede in realtà da uno stradello carrabile molto stretto (visibile nella foto n.1) che collega via Domenichi a via Campi.

L'appartamento è ubicato al quarto piano (considerando anche il piano rialzato, terzo piano per l'ascensore che parte dal piano rialzato stesso) del condominio, mentre l'autorimessa si trova al piano seminterrato. Lo stesso è articolato, come visibile dallo stralcio della planimetria catastale, secondo la disposizione che segue: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, e tre balconi (uno a nord a servizio della camera matrimoniale, uno a sud a servizio della cucina ed uno ad est a servizio del servizio igienico).

L'appartamento confina con vano scala ed ascensore comuni e ragioni di terzi.



L'autorimessa, di cui è riportato a seguire uno stralcio della planimetria catastale, è posta al piano terreno e confina con ragioni di terzi per i lati nord ed est, mentre confina con l'esterno per i lati sud ed ovest.



b. Identificazione catastale del bene

Il bene è registrato al NCEU del comune di Piacenza secondo l'identificazione seguente:
appartamento

Comune di Piacenza, Via Ludovico Domenichi, 16 - Piano 4, Catasto fabbricati, Foglio 69, Particella 694, Subalterno 8, zona cens. 1, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani reddito catastale 542,28, con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni;

Comune di Piacenza, Via Ludovico Domenichi, 16 Piano 4, Catasto fabbricati, Foglio 69, Particella 694, Subalterno 11, zona cens. 1, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 15 mq, reddito catastale 103,81, con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni;

2. Sommatoria descrizione del bene

a. stato di conservazione

L'immobile nel suo complesso è ben conservato e mantenuto. Si tratta di un condominio organizzato secondo la tipica modalità degli anni 60 per gli edifici allora ritenuti di discreto livello.

Presenta un corpo di fabbrica di dimensione significativa (vedi fotografia n.01) ed un piano semi-interrato.

L'appartamento è in uno scadente stato di manutenzione, presentando i segni del tempo in alcune componenti, come vedremo a seguito ed un'incuria nella sua gestione. Si vedano al riguardo le foto seguenti.

I pavimenti sono in ceramica con piastrelle di vario formato per il disimpegno, cucina, soggiorno e servizi, mentre si presentano in parquet a piccolo formato nelle due camere.

I serramenti esterni, sono uno dei pochi elementi che, presumibilmente sono stati cambiati aggiornandoli alle esigenze di isolamento termico. Presentano vetro monocamere ed appaiono ancora in buono stato di conservazione.

I serramenti interni sono invece presumibilmente quelli dell'epoca costruttiva, in legno scuro con inserto in vetro smerigliato.

I muri sono rasati ad intonaco e presentano i segni pesanti di presenza di muffe e talvolta non presentano la pittura di finitura.

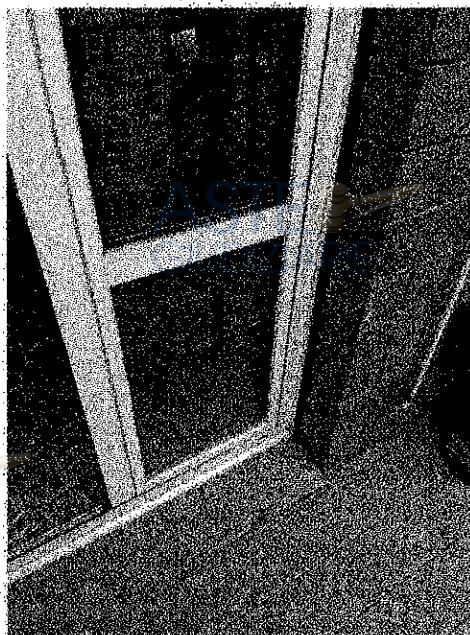


Figura 2 - vetro rotto serramento cucina

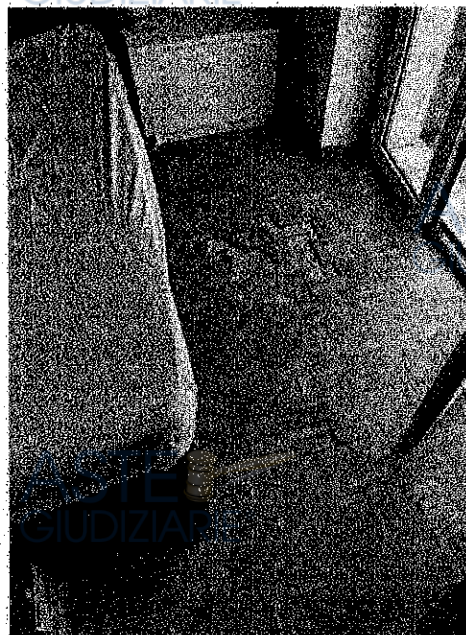


Figura 3 - pavimento camera matrimoniale

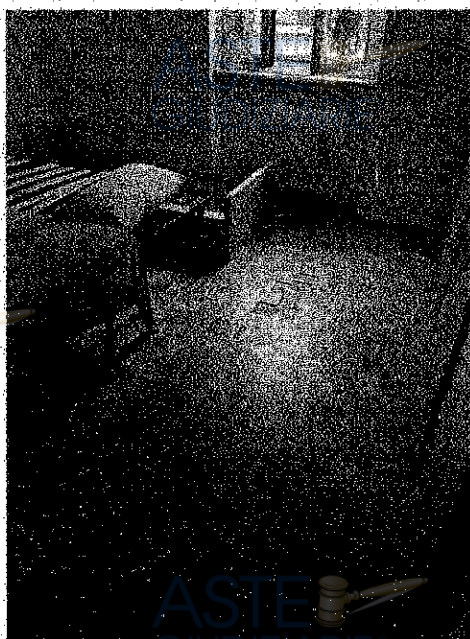


Figura 4 - pavimento camera singola

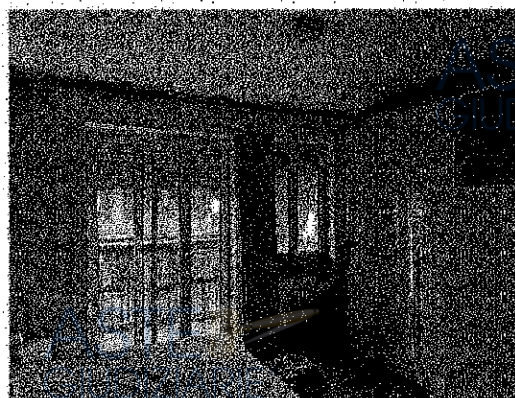


Figura 5 - muffa presente in camera matrimoniale

I sanitari presenti nel servizio igienico sono di uso corrente pur conservando ancora un buon livello manutentivo e sono composti da: lavello, WC, bidè, vasca da bagno. Il bagno presenta una piastrellatura lungo i muri fino ad un'altezza di circa 160 cm.

Il locale adibito a cucina non presenta alcuna piastrellatura muraria ma una simpatica colorazione rosso antico. È presente la caldaia a gas che alimenta sia l'impianto di riscaldamento che l'acqua calda sanitaria.

Le fotografie allegare illustrano meglio la descrizione di quanto sottoscritto.

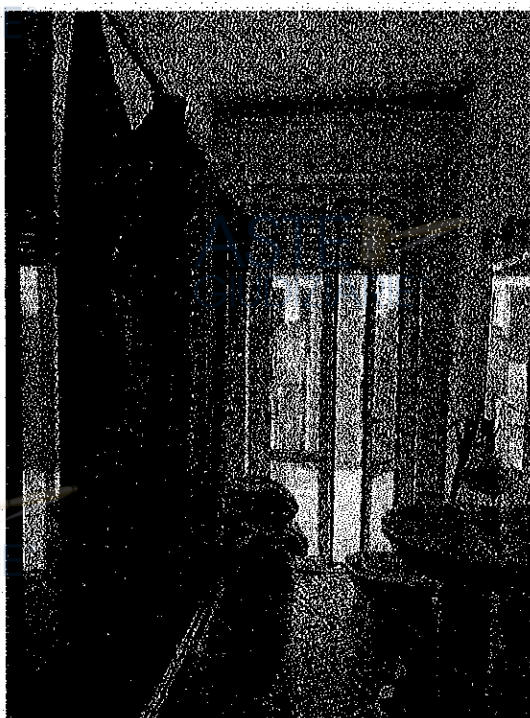


Figura 6 - servizio igienico

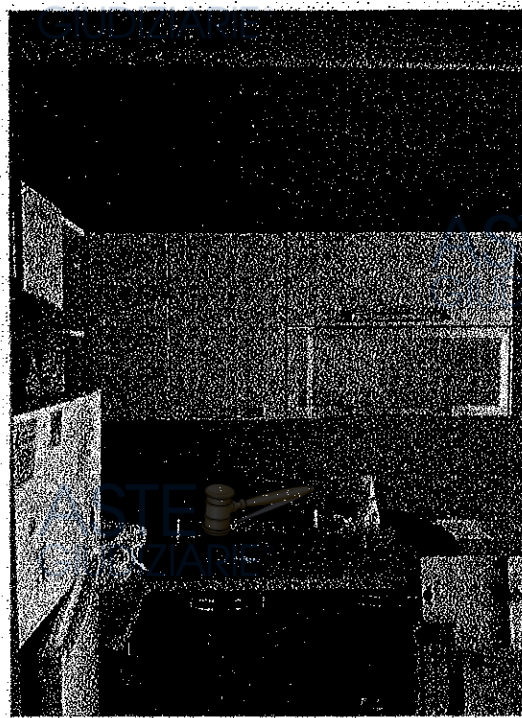


Figura 7 - cucina

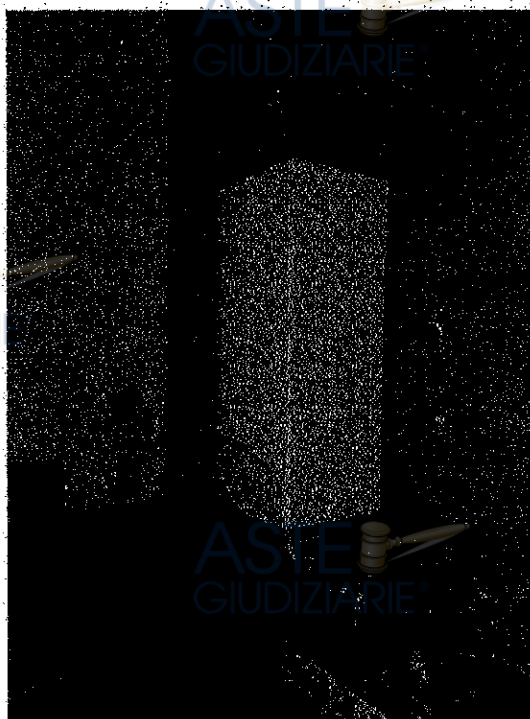


Figura 8 - caldaia a gas

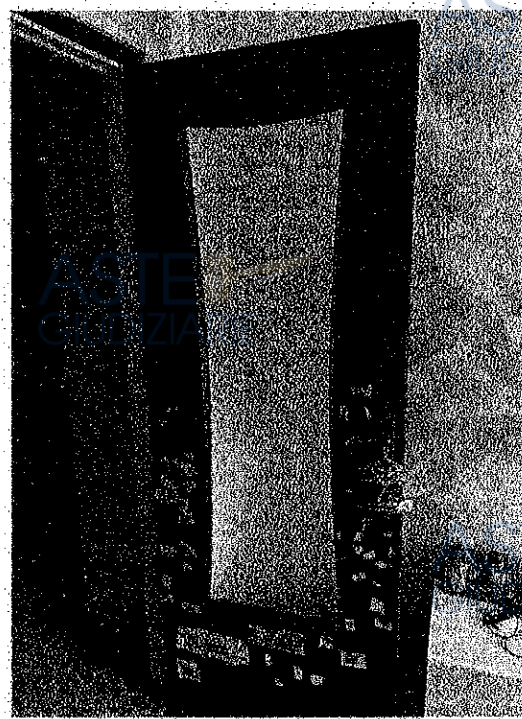


Figura 9 - porta interna

b. indicazione di:

i. atti di asservimento urbanistici

Non sono presenti atti di asservimento urbanistici che possano riguardare l'appartamento in quanto inserito in un edificio regolarmente progettato ed autorizzato

dall'Amministrazione comunale con autorizzazione edilizia n.690 del 11/10/1963 e successiva variante in sanatoria n.225 del 08/05/1965.

ii. cessioni di cubatura

Per le stesse ragioni precedenti non sono ravvisabili cessioni di cubatura.

iii. eventuali limiti all'edificabilità

Tale punto, pur richiesto nella perizia, non è pertinente alla condizione dell'immobile oggetto della presente.

I limiti di edificabilità non riguardano l'appartamento che è inserito all'interno di un condominio che ricadendo urbanisticamente in una zona classificata come "Tessuto a media densità" non presenta limiti all'edificabilità in quanto la cubatura esistente è già stata autorizzata e realizzata da molto tempo.

iv. vincoli per ragioni storico-artistiche

Non sono presenti vincoli di natura storico artistica dal momento che l'edificio è costruttivamente ascrivibile all'architettura contemporanea e non sono presenti nell'immediato intorno edifici vincolati. Lo stralcio dello strumento urbanistico vigente riportato a seguire nella presente non indica al riguardo alcunché.

v. diritti di prelazione

L'appartamento in caso di vendita non comporta potenziali diritti di prelazione da parte di alcuno.

3. Stato di possesso del bene

Il bene risulta catastalmente appartenente ai seguenti proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

a. indicazione, se occupato da terzi

L'immobile risulta attualmente disabitato e privo di energia elettrica per quanto le chiavi di accesso risultino gestite dalla moglie divorziata dell'esecutato.

b. titolo in base al quale è occupato

L'immobile non risulta occupato per quanto ancora siano presenti effetti personali della famiglia dell'esecutato.

c. esistenza di contratti registrati:

Non risultano per questa ragione contratti di affitto o d'uso registrati dal momento che il bene non è abitato.

4. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

L'appartamento oggetto della presente è inserito all'interno di un fabbricato/condominio regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

L'edificio è stato realizzato mediante licenza edilizia n.690 del 11/10/1963 e successiva variante in sanatoria n.225 del 08/05/1965 ed attualmente è inverosimilmente classificato dal Piano urbanistico generale del comune di Piacenza, secondo il RUE vigente come "Tessuto a media densità", regolato dall'art.74 del Regolamento urbanistico edilizio che recita testualmente quanto riportato nel proseguo:



CORTA SPERIMENTALE

- TESSUTO ESISTENTE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE
- TESSUTO A MEDIA DENSITÀ
- TESSUTO A BASSA DENSITÀ
- TESSUTO A MEDIA DENSITÀ (CORTA)
- TESSUTO A BASSA DENSITÀ (CORTA)

ART.74. TESSUTI A MEDIA DENSITÀ

74.1. Tessuto esistente a prevalente funzione residenziale costituito da isolati a media densità formati da edifici disposti secondo il principio dell'allineamento stradale. Il tipo edilizio principale è l'edificio in linea con funzioni commerciali al piano terra verso strada.

74.2. Normativa funzionale:

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/9, U5/1

l'uso U2/1 è consentito esclusivamente per l'insediamento di esercizi di vicinato di cui all'art.78 del Regolamento Edilizio, salvo nel caso di attività esistenti con superficie di vendita superiore a mq 250 per le quali è ammesso il mantenimento della superficie di vendita esistente all'atto di approvazione delle presenti norme e l'ampliamento di medio piccole strutture di vendita utilizzando locali esistenti contermini purché non coincidenti con esercizi di vicinato;

74.3. Indici urbanistico-ecologici e altezze

In caso di nuova costruzione o di ampliamento:

$U_f = 0,7 \text{ mq/mq}$

$S_p = 20\%$

$H = 15 \text{ m}$

$A = 1 \text{ albero/100 mq}$

$A_r = 2 \text{ arbusti/100 mq}$

74.4. Il Comune approverà un progetto di valorizzazione commerciale di cui all'art.8 della L.R. 5 luglio 1999, n°14, relativo, tra l'altro, alla sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, a cui i proprietari dovranno adeguarsi; per lo spazio pubblico il "progetto" prevedrà il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (corsie automobilistiche, marciapiedi, parcheggi), le sistemazioni a verde e l'arredo urbano.

74.5. Nel caso di totale demolizione dell'edificio è ammessa la ricostruzione della Superficie Edilizia S.ED. preesistente nel rispetto delle norme sulle distanze di cui all'art.64 del Regolamento Edilizio. In tal caso potrà essere concessa deroga all'altezza massima qualora venga dimostrata la reale impossibilità al riutilizzo della Superficie Edilizia S.ED. preesistente.

a. esistenza della dichiarazione di agibilità

L'immobile nel suo complesso (è in realtà costituito da due corpi di fabbrica connessi da una serie di terrazzi) è stato dichiarato "abitabile ed usabile" (definizione dell'agibilità dell'epoca) mediante il seguente provvedimento: "Autorizzazione di abitabilità n. 152 del 18/06/1965" che si riporta integralmente alla pagina seguente.

Figure 1. A schematic diagram of the experimental setup. The subject is seated in a chair, viewing a screen displaying a target (a red dot) and a starting point (a black dot). The subject's hand is positioned at the starting point, and the target is located at a distance of 10 cm from the starting point. The subject is instructed to move the hand to the target as quickly and accurately as possible. The screen is positioned at a distance of 10 cm from the starting point. The subject's hand is positioned at the starting point, and the target is located at a distance of 10 cm from the starting point. The subject is instructed to move the hand to the target as quickly and accurately as possible. The screen is positioned at a distance of 10 cm from the starting point.

ASTE GIUDIZIARIE

ADP® SINDACO

~~Page is classified~~ ~~and Sign:~~ ~~[REDACTED]~~

Case 27

植物学家的观察 编著 汪海 陈树文 叶建春

COPIE DA PRELIEVO APPROVATO DALLA COMMISSIONE ISPEZIONE - EMISSIONE: nella Molesta in data 11/10/1963
7/4/1963 num. 690 - 225

Visto la richiesta dell'Ufficio Anagrafe e dell'Ufficio Tributi Comunale che nel rigo che li precede sono stati indicati in conformità del proprio indirizzo, che i nomi sono correttamente trascritti e che non sussistono altre cause transitorie di irregolarità;

1. Examination of the records of the Bureau of the Census

Visto Part. 315 del T. U. Luigi Einaudi, approvato con D. 27 luglio 1934 n. 1866 e Part. 316 del Regolamento
Interio di Istituto;

A U T O R I Z E D

Abstract

[illegible]

Fluorinated compounds

February 4 1955

MAIL ORDER

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

Am. 228 W. 15. Luigi Scuderi. - I miei cari, i miei amici di questo caso, saranno a cortei, quando per le dimostrazioni e le rappresentazioni si sarà provveduto, che comunque possono influire sulle condizioni di salute delle loro vittime, che non sono soltanto di vita del delincente che perisce, ma per la vita della famiglia, e della loro coscienza. Ed ecc.

[illegible]

Figure 1. The effect of the concentration of the inhibitor on the rate of polymerization of the monomer.

- b. acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**

Si riporta il Certificato di destinazione urbanistica

PROCEDIMENTO CONTENZIOSO N. 34/2024

Comune di Piacenza**Settore Pianificazione Strategica****CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA****Prot. N. 00166679/2024****IL DIRIGENTE****Visti:**

- gli artt. 107, comma 3, lett. h) e 109, comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- il Decreto Sindacale prot. gen. n. 117664/2024 del 24/07/2024 con il quale è stato conferito al Dott. Massimo Sandoni l'incarico di Dirigente del Settore Pianificazione Strategica, a decorrere dal 01/08/2024;
- l'art. 30, comma 2 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
- la L.R. 21/12/2017, n. 24 e in particolare l'art. 4;
- il vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 06/06/2016, n. 23, efficace ai sensi di legge;
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 06/06/2016, n. 24, efficace ai sensi di legge, come da ultimo modificato con deliberazione del Consiglio Comunale 03/06/2019, n. 24, efficace a far data dal 24/07/2019.

Di attestare:

- visti i presupposti di fatto del presente atto e le ragioni e disposizioni di legge sopra richiamate, la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa conseguente all'adozione del presente atto, ai sensi dell'art. 147-bis del Tuel dando altresì atto, come risulta dalla scheda allegata (ALLEGATO A) dell'assenza di conflitto d'interesse in qualità di responsabile del procedimento.

Richiamate:

- la richiesta presentata in data 20-10-2024 e assunta al prot. gen. del Comune di Piacenza al n. 00166679/2024 da CROCE GIANLUCA, con la quale viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, relativo alle aree censite al Nuovo Catasto Terreni e contraddistinte al Foglio 69 mappale 694.

Considerato che:

- per l'istanza è stato assolto l'obbligo di evasione dell'imposta di bollo - ID 01240181184500 di € 16,00;

Ritenuto di fare propria attribuendole efficacia esterna e dunque di approvare ad ogni fine di legge la proposta di certificazione predisposta dal tecnico istruttore;

CERTIFICA

* che l'area sotto indicata risulta avere la seguente destinazione:

Fg	Mapp.	R.U.E. (Tabella P.2.00)
09	004	"TESSUTO A MEDIA DENSITA'" art. 74 del RUE

Fg	Mapp.	P.S.C. Tavola dei Vincoli (Tabella Assetto Condizionato - Tutela - Risparmio)
09	004	"ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI" art. 5.20 del PSC "ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE - SETTORE DI RICARICA DI TIPO B - RICARICA INDIRECTA" art. 6.5 del PSC

Il tutto fatto salva migliore individuazione dei confini con strumenti di precisione in quanto la presente certificazione è derivata dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e il P.S.C. - R.U.E. redatti su base aerofotogrammetrica.

Si rilascia in bollo, marca ID 01240151154495 di € 16,00, su richiesta dell'interessato, esclusivamente ai fini urbanistici per gli usi consentiti dalla Legge, significando che:

- la validità del presente certificato è di un anno dalla data di rilascio, purché al momento dell'uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante attestante che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione;
- non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o gestori di pubblici servizi.

Piacenza, lì 29/10/2024

str

Il Dirigente del Settore Pianificazione Strategica

Massimo Sandoni

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i.)

100 COMUNE DI PIACENZA
Protocollo Piacenza N. 171487/2024 del 31-10-2024
Allegato 1 - Classe 5.1 - Copia del Documento Firmato Digitalmente

5. Presenza di opere abusive

Non sono presenti opere abusive nell'appartamento (chiusura balconi, verande non ammesse, ecc.), né sono apparentemente presenti abusi sull'immobile che lo ospita.

L'appartamento risulta coerente con la planimetria catastale e pertanto non risultano difformità edilizie e catastali.

a. verifica possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR del 6 giugno 2001, n.380

Per quanto suddetto al precedente punto non occorre.

b. eventuali costi della stessa

Richiesta ultronea per le ragioni appena espresse.

c. verifica eventuale presentazione di istanze di condono, indicando

Non sono state presentate istanze di condono edilizio per l'assenza di tale necessità. Pertanto, non esiste un soggetto istante, non vi è alcun riferimento a normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, non vi è alcun procedimento in essere e pertanto nessun stato del procedimento può essere rappresentato, per le stesse ragioni non sono ipotizzabili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Non è utile alcuna verifica, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, c.6, della legge 28/02/1985, n.47 ovvero dall'art.46, c.5 del DPR del 6/06/2001, n.380, (specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria).

6. Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutentive

a. spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto)

Dalla comunicazione dell'Amministratrice del Condominio (mail del 28/10/2024 delle ore 11.17) in cui vengono riportati i Bilanci delle spese condominiali degli ultimi due anni del condominio Rina II di via Domenichi, 16 Piacenza, riferite all'unità immobiliare di proprietà del signor Bonatti Marco, non risultano spese straordinarie deliberate.

Risultano invece a consuntivo per l'anno 2023, spese annue per l'unità immobiliare in € 6.911,51 ed a preventivo per l'anno 2024 spese annue dell'unità per € 1.295,56 per un totale di 8.207,07.

b. spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

La risposta è in parte ricompresa al punto precedente ove è indicato il totale della morosità in 6911,51 € già maturati a consuntivo 2023 più 1.295,56 € per l'esercizio in corso che, sembra di poter dire, si aggiungeranno a quanto maturato.

La risposta dell'Amministratore del Condominio Rina II a specifica domanda ha indicato quanto sottoscritto.

c. eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

L'unico procedimento giudiziario noto è quello che ha generato la presente perizia.

7. Valutazione estimativa del valore di mercato del bene

Si procede secondo la valutazione sulla base dei valori al mq di mercato.

Il che presuppone:

Calcolo della superficie dell'immobile

Si assume come superficie il calcolo della stessa sulla base dei valori indicati nella scheda catastale riorganizzati secondo l'omogeneizzazione prevista per determinare la cosiddetta superficie commerciale.

Sup. app. = 98,00 mq

Sup. terrazze = 6,00 mq che significano circa 20 mq di terrazze reali (computando il catasto circa 1/3 delle stesse)

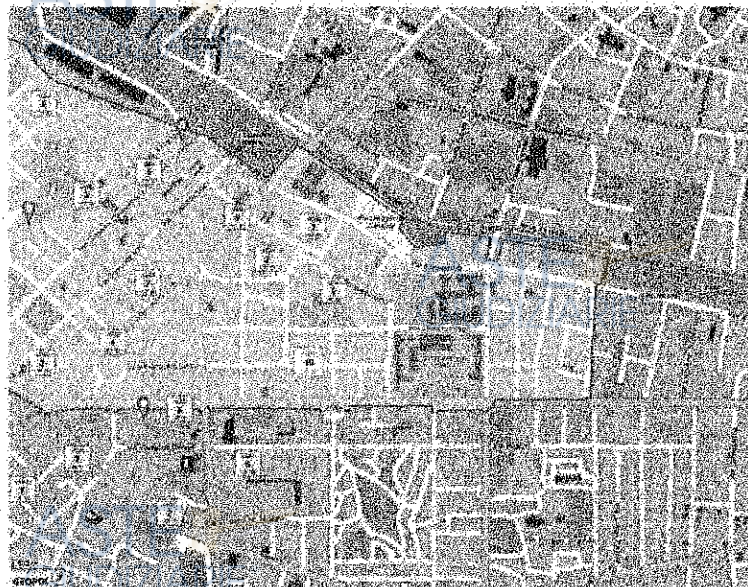
Sup. comm. = $98 + 20/2 = 108,00$ mq

Determinazione del valore al mq

Determinazione sulla base dei prezzi medi di vendita in zona per beni analoghi

I prezzi medi di vendita della zona sono stati ricercati mediante i dati disponibili presso l'osservatorio immobiliare dell'agenzia dell'entrate (OMI) ricercando, prima nell'area/quartiere indicata dal sistema dell'OMI e, successivamente, entro 300 mt di raggio le transazioni immobiliari avvenute recentemente (comprese tra gennaio e giugno 2024, oltre non sono ancora disponibili).

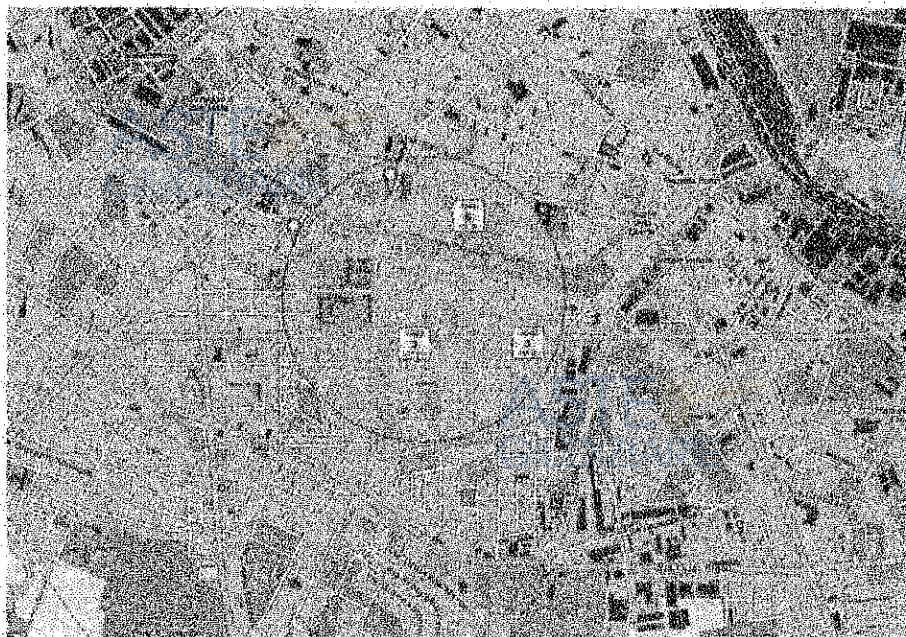
Le aree indagate sono visibili alle successive immagini estrapolate dalla cartografia di sistema dell'OMI.



Sono stati poi individuati una serie di immobili compravenduti ai valori riportati alla tabella successiva. Alcuni sono dotati di autorimessa, altri no. Per questa ragione è stata compiuta un'indagine anche sulle autorimesse prendendo a riferimento un'area di raggio 500 mt intorno all'immobile considerato.

I valori della compravendita sono comprensivi delle autorimesse come indicate; pertanto, per poter attribuire un valore alle autorimesse compatibile col mercato, è stato fatto riferimento sempre ai valori

OMI per la stessa area individuata dallo stesso raggio per transazioni specifiche di autorimesse. I valori sono i seguenti:



Valore della transazione [€]	Autorimessa [mq]	€/mq
20.000	25	800
16.700	15	1113
7.000	16	437,5
6.000	13	462
24.000	25	960
20.000	26	769
21.000	25	840
21.000	25	840
14.000	17	824
7.500	15	500
20.192	23	878
28.000	18	1556
15.500	16	969

In questo modo è stato possibile attribuire una valutazione credibile alle autorimesse laddove le compravendite sopra riportate le ricomprendessero.

La media complessiva dei valori al mq delle autorimesse risulta pari a 808,5 €/mq. In questo modo è possibile attribuire un valore al mq dell'autorimesse della zona.

Categoria catastale	Valore della transazione [€]	Autorimessa [mq]	Appartamento [mq]	Valore a corpo garage [€]	Valore al mq appartamento [€]
A2	130.000	15	103	12.127,50	1.144
A2	106.834	14	129	11.319	740
A2	88.000		72		1.222
A2	110.000		103		1.068
A2	155.000	17	105	13.745	1.345
A2	67.000	17	74	13.745	720
A2	110.000		109		1.009
A2	114.500	13	102	10.510,50	1.020
A3	105.000	16	97	12.936	949
A2	105.000		118		890
A2	87.000		74		1.176

A2	75.000		75		1.000
A2	68.000		61		1.115
A2	145.000	14	111	11.319	1.204
A2	147.000	12	117	9.703	1.173
A2	52.000	16 + 12	103	12.936	379
A2	170.000		99		1.717
A2	86.000		88		977
A2	80.500		78		1.032
A2	82.000	5	69		1.188
A2	65.000	14	77	11.319	697
A2	125.000		70		1.786
A2	95.000	19	102	15.362	781
A2	97.000		131		740
A2	113.000		122		926

I dati riportati indicano che nell'area indagata, sulla base delle compravendite più recenti, è possibile esprimere una valutazione al mq che varia tra i 379 €/mq ai 1.786 €/mq circa. Ciò in relazione a diversi fattori tipici delle valutazioni immobiliari: vetustà dell'immobile, sua collocazione, piano dell'appartamento, presenza di servizi, costi di gestione dell'immobile, presenza di traffico, ecc.

Si osservi che nell'area indagata entro il raggio considerato sono presenti diversissime tipologie di immobile: abitazioni nuove di discreto standing, abitazioni molto vecchie, piccole palazzine e grandi condominii, vie sostanzialmente prive di traffico e zone molto trafficate, case indipendenti e piccoli condomini.

Eliminando i due valori estremi, frutto, evidentemente di due casi molto particolari, si individua un valore compreso tra i 697 €/mq ed i 1.345,00 €/mq il valore di mercato più probabile al mq.

Ad ulteriore verifica dell'analisi come sopra riportata è stato intervistato un Tecnico del settore immobiliare con ufficio ed attività prevalente nella zona. Il già menzionato Tecnico ha confermato come le autorimesse per un posto auto varino, ovviamente in base alle loro caratteristiche da circa 7.000 € al 15.000 € ed i valori al mq degli appartamenti, considerata classe energetica ed altre caratteristiche, tra gli 800 €/mq ed i 1.200 €/mq.

Nel caso specifico, viste le caratteristiche generali dell'immobile in cui è collocato l'appartamento, il piano al quale è posto, la sua collocazione posteriore rispetto a via Dante che è estremamente trafficata e le caratteristiche intrinseche della stessa unità immobiliare ed il suo stato di manutenzione e conservazione (si veda il punto 2), è ragionevole attribuire un valore di 800 €/mq.

Il valore dell'autorimessa, sempre facendo riferimento ai valori delle compravendite specifiche delle autorimesse rilevate, è stimabile in 16 mq x 800,00 €/mq = 12.800 € essendo la stessa abbastanza ampia ma piuttosto malconcia, tal che oltre ad un'auto sia possibile inserire scaffali ed apparcare cicli e/o motocicli.

Pertanto, il valore complessivo dell'immobile determinato sulla base del valore al mq moltiplicato per la superficie commerciale a cui deve essere aggiunto il valore dell'autorimessa, si determina come segue:

$$\text{Valore u.i.} = 108,0 \times 800 + 12.800 = 86.400,00 + 12.800,00 = 99.200,00 \text{ €}$$

(diconsi novantanovemiladuecentoeuro).

Adeguaamenti e correzioni della stima

- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica

Non sono previsti oneri per la regolarizzazione urbanistica

○ **per lo stato d'uso e di manutenzione**

Lo stato di manutenzione è scadente. L'appartamento non è più vissuto da tempo e si presenta con importanti macchie di muffa lungo il perimetro del soffitto e lungo alcuni muri ove sembra di rilevare anche qualche infiltrazione di acqua, co un vetro della porta cucina rotto ed il pavimento in parquet sconnesso (vedi foto).

Una sistemazione complessiva passa anche attraverso il probabile coinvolgimento del vicino del piano soprastante ed è quindi difficile prevedere una valutazione precisa, per quanto attiene la sistemazione interna, fatta di: ultimazione e rasatura di piccole parti intonacate male, pulizia delle muffe e pittura delle zone predette, sostituzione del vetro della porta esterna della cucina e sistemazione della pavimentazione in parquet, è possibile indicare una stima intorno ai 10.000,00 €.

○ **per lo stato di possesso**

L'immobile risulta disabitato e non risultano usufrutti o contratti di affitto in essere. Non si ritiene dunque di praticare correzioni alla stima per la suddetta ragione.

○ **i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo**

Non sono noti allo scrivente oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo.

○ **per le eventuali spese condominiali insolute**

Per quanto indicato al punto 6 risulta sostanzialmente maturata una morosità nel pagamento delle spese condominiali a fine 2023 pari a 6.911,51 €.

○ **per la riduzione del valore di mercato**

Viene operata una riduzione che si quantifica nella percentuale del 10% (ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita)

Valore finale al netto degli adeguamenti e delle correzioni di stima

Per quanto sopra il valore finale dell'immobile risulta dal valore calcolato coi criteri sopra visti meno gli adeguamenti dello stesso dovuti ai punti precedenti. In tal guisa si ottiene:

Valore finale del bene = $[(99.200 - 10.000,00 - 6.911,51) \times 0,9] \text{ €} = 74.059,64 \text{ €}$

Valore che si arrotonda a = 74.000,00 €

Valore finale del bene = 74.000,00 €

[Diconsi settantaquattromilaeuro/00]

Divisibilità della quota spettante al debitore

L'immobile oggetto di vendita è un appartamento dotato di autorimessa. Per questa ragione non appare opportuno, ancorché possibile, operare una divisibilità del bene e men che meno una vendita frazionata. Unico frazionamento possibile/credibile è la separazione dell'appartamento dall'autorimessa con vendite separate. Ma al netto del rispetto del principio stabilito dalla Legge Tognoli in ordine alla disponibilità di spazio auto per ogni unità immobiliare, un frazionamento siffatto comporterebbe una drastica diminuzione del valore dell'appartamento che privato dell'autorimessa, varrebbe assai meno del solo valore attribuito a quest'ultima. Per questo, tenendo conto anche della maggior difficoltà di vendita per le quote, divise è da ritenere utile se non necessario alienare l'intero bene.

Opere da eseguire con urgenza sul bene

A meno di difetti o problemi occulti non riscontrabili col pur accurato sopralluogo effettuato, è da ritenere non vi siano necessità di ripristino di opere su elementi architettonici e impiantistici dalla funzionalità compromessa.

Si ritiene invece, per ragioni edilizie e di decoro, provvedere a verificare le ragioni della presenza diffusa di muffe e segni di infiltrazione di acqua provvedendo di conseguenza, anche coinvolgendo il vicino del piano sovrastante che occorre indagare per comprenderne le eventuali responsabilità in quanto descritto.

Infine appare quantomeno opportuno, se non decisivo per le sorti immediate dell'appartamento, ripristinare il vetro rotto della porta finestra della cucina.

8. Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale

Il bene oggetto di perizia fa parte di un condominio amministrato dallo Studio Ruggeri, in Stradone Farnese 22, in Piacenza.

9. Allegati

a. Pianta planimetriche

Si riportano gli stralci delle planimetrie originali.

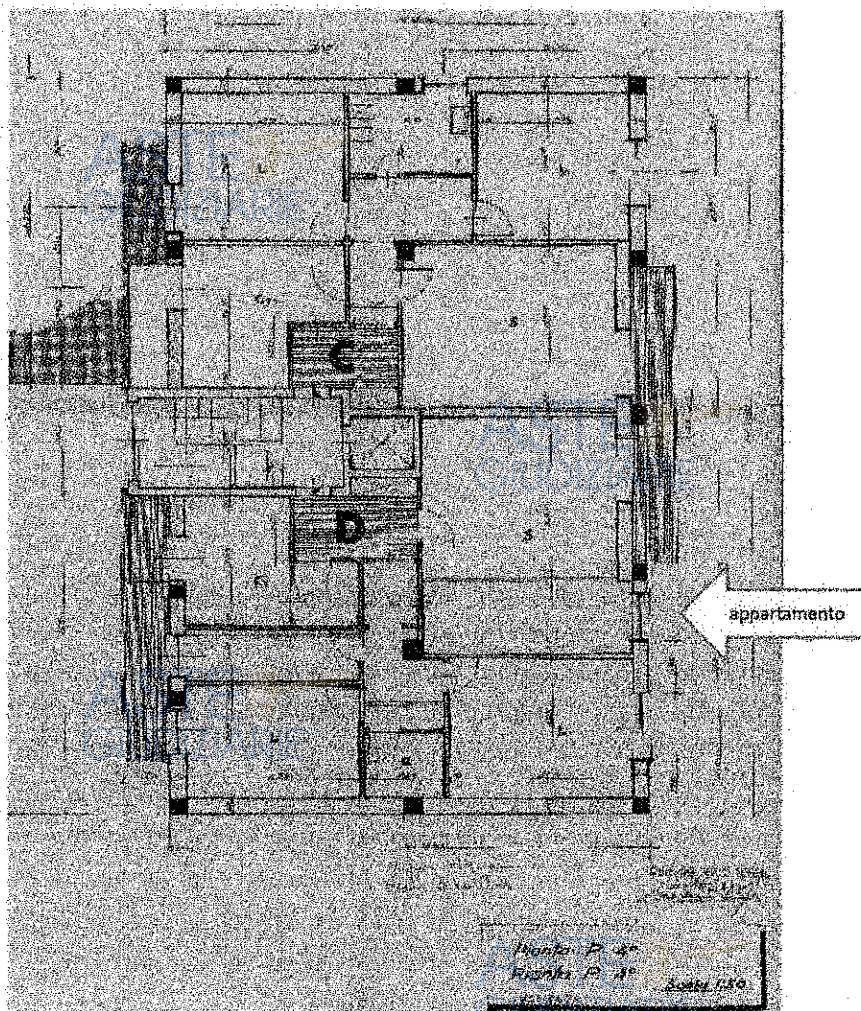


Figura a - planimetria originale dell'epoca

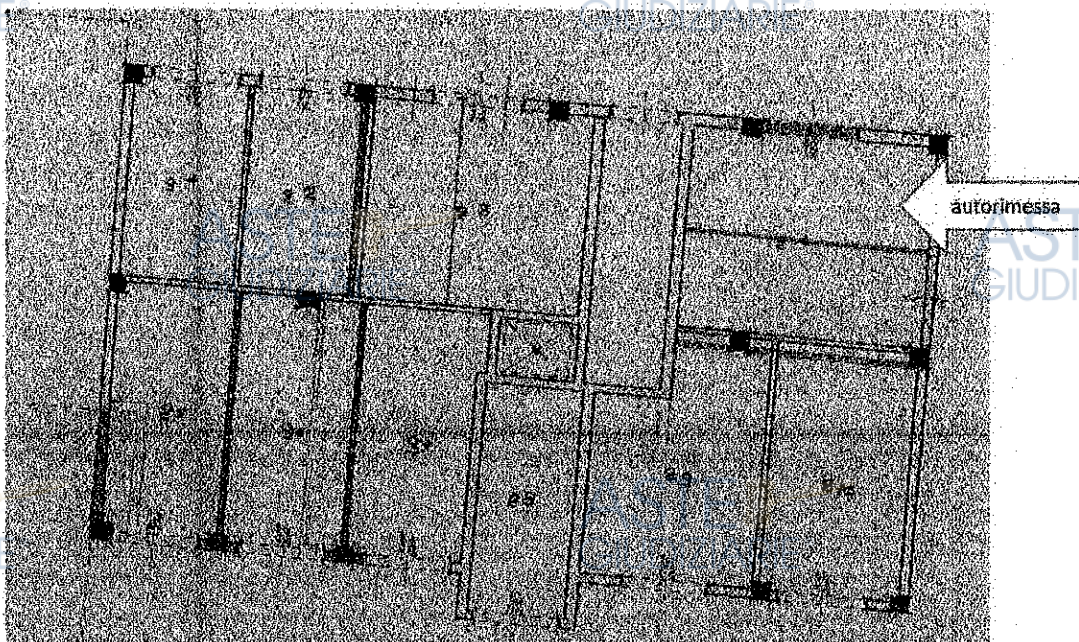


Figura 6: planimetria interrato originale dell'epoca.

b. Fotografie

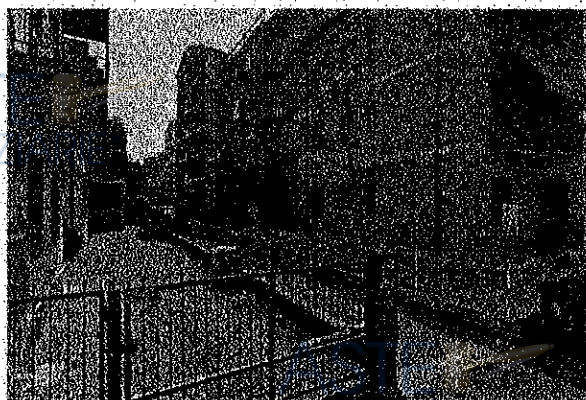


Figura 10 - vista dall'esterno - lato nord



Figura 11 - vista dall'esterno - lato sud



Figura 12 - androne del palazzo



Figura 13 - arrivo al piano

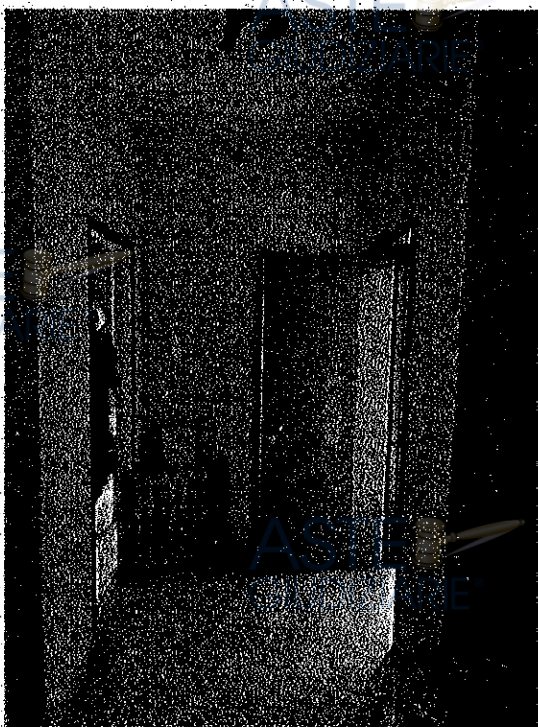


Figura 14 - disimpegno

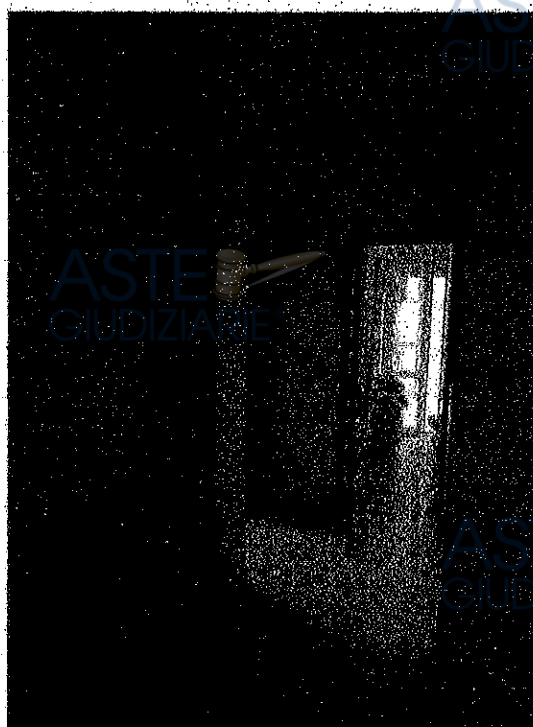


Figura 15 - disimpegno

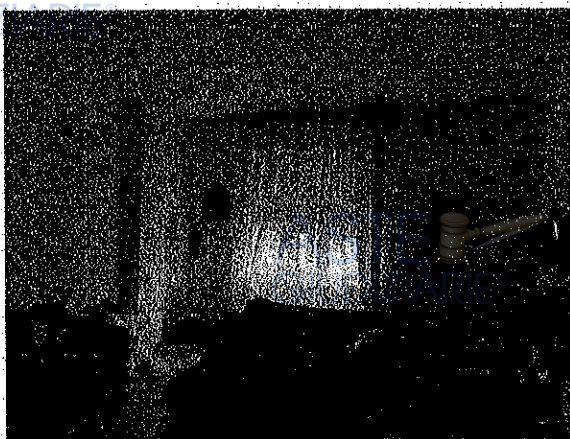


Figura 16 - soggiorno

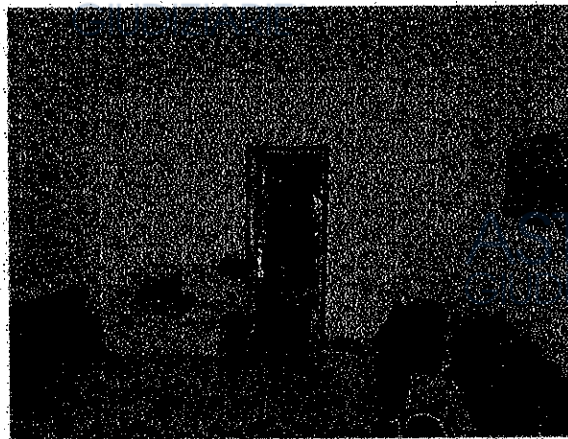


Figura 17 - soggiorno

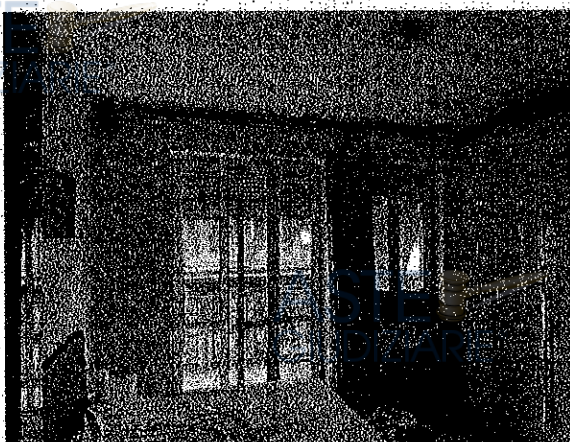


Figura 18 - matrimoniale

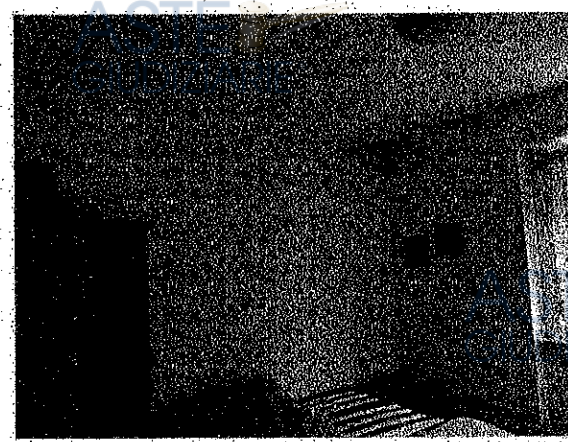


Figura 19 - seconda camera



Figura 20 - servizio igienico



Figura 21 - cucina

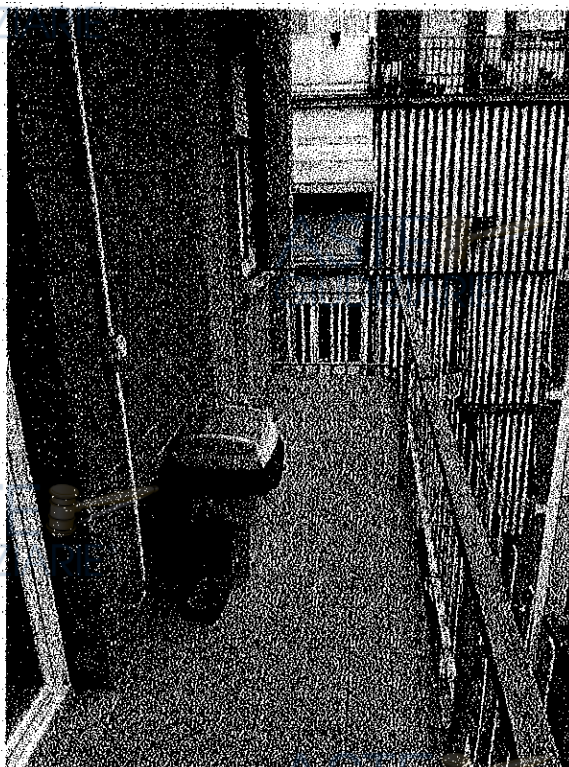


Figura 22 - balcone sud



Figura 23 - balcone est



Figura 24 - balcone nord

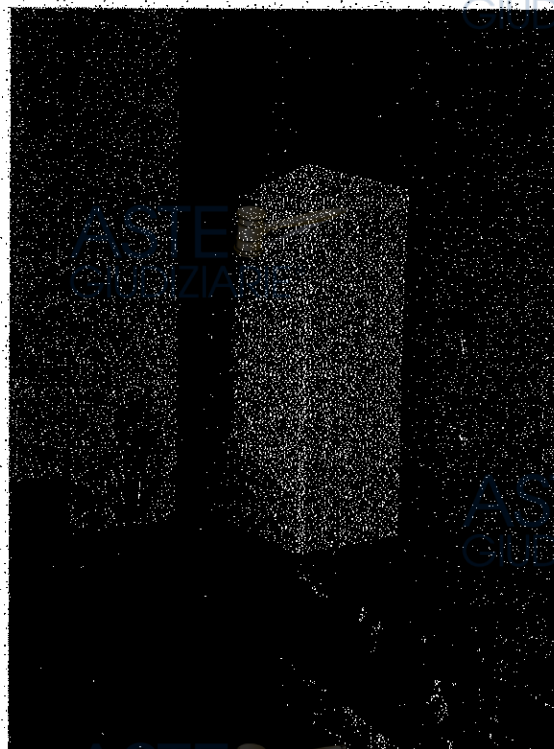


Figura 25 - caldaia a gas con sottostante elemento radiante

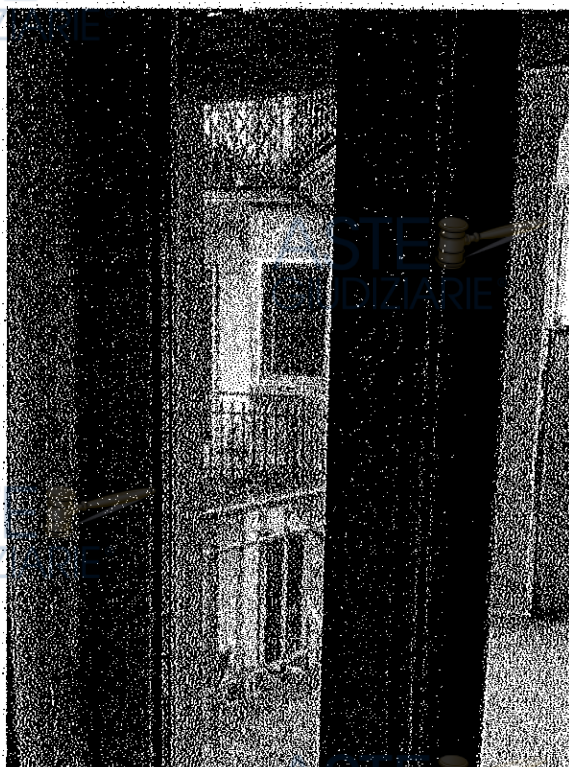


Figura 26 - serramento esterno

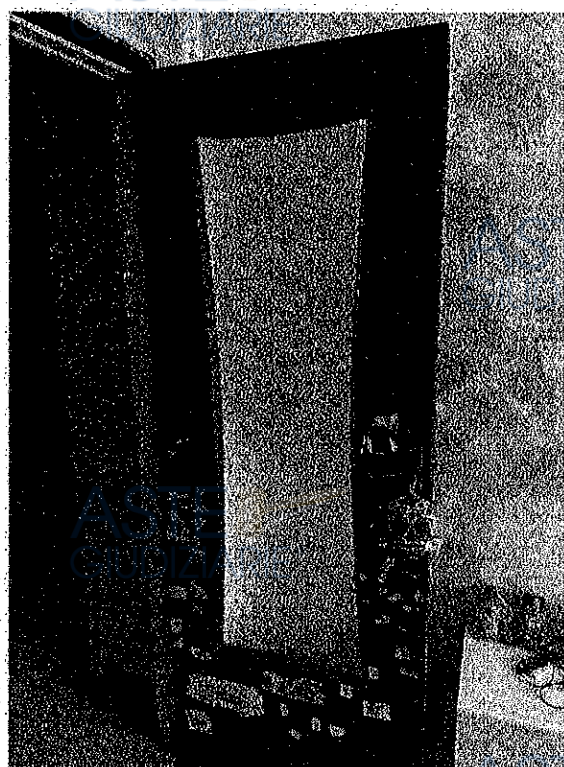


Figura 27 - serramento interno



Figura 28 - ingresso autorimessa



Figura 29 - autorimessa

Il CTU
Ing. Gianluca Croce
(firmato digitalmente)

ALLEGATI

Si allega alla presente relazione la seguente documentazione:

1. Visure e planimetrie catastali;
2. Certificato di Destinazione Urbanistica;
3. Certificato di Agibilità;
4. Comunicazioni e documentazione ricevuti da Amministratore Condominiale.



Comune: (PC) PIACENZA
Foglio: 69
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo Pratica: 130088/2024
20-011-2024 17.21.58

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2024

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Dati della richiesta	Comune di PIACENZA (Codice: G535) Provincia di PIACENZA Foglio: 69 Particella: 694
Catasto Terreni	

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito
1	69	694		-	ENTE URBANO	02.00			
Notifica				1	Partita				Impianto meccanografico del 01/05/1977

Mappati Fabbricati Correlati
Codice Comune G535 - Foglio 69 - Particella 694

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2024

genzia
Entrate
Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di PIACENZA (Codice:G535) Provincia di PIACENZA Foglio: 69 Particella: 694 Sub.: 8
Catasto Fabbricati	

INTESTATO	(1) Proprietà 1/1 In regime di separazione dei beni
-----------	---

Unità immobiliare dal 30/11/2022

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		69	694	8	1		A/2	4	5 vani	Totale: 104 m ² Totale: estese aree scoperte ^{art. 98} m ²	Euro 542,28	VARIAZIONE del 29/11/2022 Pratica n. PC0050302 In atti dal 30/11/2022 SOSTITUZIONE PLANCHERIA ERRATA (n. 50502.1/2022)
Indirizzo		VIA LODOVICO DOMENICHI n. 16 Piano 4										
Notifica		Partita										
		Mod. 55										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terroni Correlati
Codice Comune G535 - Foglio 69 - Particella 694

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		69	694	8	1		A/2	4	5 vani	Totale: 97 m² Totale estese aree scoperte**: 94 m²	Euro 542,28	Variazione del 09/11/2015 - Incremento in visura dei dati di superficie.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2024

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Indirizzo	VIA LODOVICO DOMENICHI n. 16 Piano 4 - 6	
Officer	Partita	17027
		Med. Sfr.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita	
1		69	694	8	1		A/2	4	5 vani		L. 1.050.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo VIA LODOVICO DOMENICHI n. 16 Piano 4 - 6													
Notifica										Parità		1927	Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		69	694	8	1		A/2	4	5 vani		Euro 0,89 L. 1.720	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA LODOVICO DOMENICHI n. 16 Piano 4 - 6												
Notifica										Partita		Mod. 58

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/07/2008

[illegible]

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2024

agenzia
Entrate
Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di PIACENZA (Codice:G535) Provincia di PIACENZA Foglio: 69 Particella: 694 Sub.: II
Catasto Fabbricati	

INTESTATO

1	(1) Proprietà I/I in regime di separazione dei beni
---	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		69	694	II	1		C/6	7	15 m²	Totale: 18 m²	Euro 103,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA LODOVICO DOMENICHI n. 16 Piano T										
Notifica		Partita							17027		Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		69	694	II	1		C/6	7	15 m²		Euro 103,81 L. 201.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro catastario
Indirizzo		VIA LODOVICO DOMENICHI n. 16 Piano T										
Notifica		Partita						17027		Mod.58		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G535 - Foglio 69 - Particella 694



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2024

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			
D.			

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Piacenza		Dichiarazione protocollo n. PC0050502 del 29/11/2022	
		Comune di Piacenza Via Lodovico Domenichi	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 69 Particella: 694 Subalterno: 8		Compilata da: Mori Emiliano	
		Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Piacenza		N. 1655	

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

PIANO QUARTO
H=2.93

NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 20/10/2024 - n. T34195 - Richiedente: CRCGLC75B07D969Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Comune di Piacenza

Settore Pianificazione Strategica

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Prot. N. 00166679/2024

IL DIRIGENTE

Visti:

- gli artt. 107, comma 3, lett. h) e 109, comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- Il Decreto Sindacale prot. gen. n. 117664/2024 del 24/07/2024 con il quale è stato conferito al Dott. Massimo Sandoni l'incarico di Dirigente del Settore Pianificazione Strategica, a decorrere dal 01/08/2024;
- l'art. 30, comma 2 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
- la L.R. 21/12/2017, n. 24 e in particolare l'art. 4;
- il vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 06/06/2016, n. 23, efficace ai sensi di legge;
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 06/06/2016, n. 24, efficace ai sensi di legge, come da ultimo modificato con deliberazione del Consiglio Comunale 03/06/2019, n. 24, efficace a far data dal 24/07/2019.

Di attestare:

- visti i presupposti di fatto del presente atto e le ragioni e disposizioni di legge sopra richiamate, la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa conseguente all'adozione del presente atto, ai sensi dell'art. 147-bis del Tuel dando altresì atto, come risulta dalla scheda allegata (ALLEGATO A) dell'assenza di conflitto d'interesse in qualità di responsabile del procedimento.

Richiamate:

- la richiesta presentata in data 20-10-2024 e assunta al prot. gen. del Comune di Piacenza al n. 00166679/2024 da **CROCE GIANLUCA**, con la quale viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, relativo alle aree censite al Nuovo Catasto Terreni e contraddistinte al Foglio 69 mappale 694.

Considerato che:

- per l'istanza è stato assolto l'obbligo di evasione dell'imposta di bollo – ID 01240181184500 di € 16,00;

Ritenuto di fare propria attribuendole efficacia esterna e dunque di approvare ad ogni fine di legge la proposta di certificazione predisposta dal tecnico istruttore;

CERTIFICA

- che l'area sotto indicata risulta avere la seguente destinazione:

Fg.	Mapp.	R.U.E. (Tavola P. 200)
69	694	"TESSUTO A MEDIA DENSITÀ" art. 74 del RUE

Fg.	Mapp.	P.S.C. Tavola del Vincioli (Tavole Aspetti Condizionanti - Tutele - Rispetti)
69	694	"ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI" art. 5.20 del PSC "ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE - SETTORE DI RICARICA DI TIPO B - RICARICA INDIRECTA" art. 6.5 del PSC

Il tutto fatto salva migliore individuazione dei confini con strumenti di precisione in quanto la presente certificazione è derivata dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e il P.S.C. - R.U.E. redatti su base aerofotogrammetrica.

Si rilascia in bollo, marca ID 01240181184498 di € 16,00, su richiesta dell'interessato, esclusivamente ai fini urbanistici per gli usi consentiti dalla Legge, significando che:

- la validità del presente certificato è di un anno dalla data di rilascio, purché al momento dell'uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante attestante che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione;
- non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o gestori di pubblici servizi.

Placenza, lì 29/10/2024

sb/

Il Dirigente del Settore Pianificazione Strategica

Massimo Sandoni

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

ASTE
GIUDIZIARIEMUNICIPIO DI PIACENZA
UFFICIO DI IGIENE E SANITÀMarca
da L. 200

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ

IL SINDACO

Vista la domanda

per ottenere l'autorizzazione all'abitabilità dei locali posti in Piacenza, in Via Campi, 27 -
destinati ad uso abitazione
come da progetto approvato dalla Commissione Igienico - Edilizia nella Seduta in data 11/10/1963 -
7/5/1965 nn. 690 - 225

Vista la relazione dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale da cui risulta che i locali sono stati costruiti in conformità del progetto approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause manifeste di insalubrità;

Constatato il pagamento della tassa di concessione governativa;

Visto l'art. 221 del T. U. Leggi Sanitarie, approvato con D. 27 luglio 1934 n. 1265 e l'art. 319 del Regolamento locale di igiene;

AUTORIZZA

l'abitabilità dei seguenti locali:

PIANI	Appartamenti	Vani abit.	Latrine	Bagni	Acqua	Investiti	Dispende	Minimeggi	Corridoi	Ingressi	Portici	Retrabbotte	Anticamere	Uffici	Magazzini	Laboratori	
P. Terra	4	14	-	4	2	2	-	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-
Mezzanino	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1° Piano	4	16	-	4	-	2	-	3	-	4	-	-	-	-	-	-	-
2° Piano	4	16	-	4	-	3	-	2	-	4	-	-	-	-	-	-	-
3° Piano	4	16	-	4	-	2	-	3	-	4	-	-	-	-	-	-	-
4° Piano	2	8	-	2	-	1	-	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-
5° Piano	2	6	-	2	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-
6° Piano																	
7° Piano																	
8° Piano																	
9° Piano																	
10° Piano																	
11° Piano																	
12° Piano																	

Nuova costruzione.

Piacenza, li 18 giugno 1965

D. IL SINDACO

L'autorizzazione di abitabilità deve essere esibita ad ogni richiesta.

Art. 220 T. U. Leggi Sanitarie. - I progetti per la costruzione di nuove case, urbane o rurali, quelli per la ricostruzione e la sopraelevazione o le modificazioni, che comunque possano influire sulle condizioni di salubrità delle case esistenti, debbono essere sottoposti al visto del Sindaco, che provvede, previo parere dell'Ufficiale Sanitario, o sentito la Commissione Edilizia.

Art. 221 T. U. Leggi Sanitarie. - Gli edifici o parti di essi indicati nell'articolo precedente non possono essere abitati senza autorizzazione del Sindaco, il quale la concede quando, previa ispezione dell'Ufficiale Sanitario, o di un ingegnere a ciò delegato, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità.

IL COMPILATORE

1



Gianluca Croce <g.croce@insightengineering.it>

Re: CTU - R.G. 34/2024 - richiesta informazioni

1 messaggio

28 ottobre 2024 alle ore

11:17

A: Gianluca Croce <g.croce@insightengineering.it>

Buongiorno dott. Croce, a seguito della sua gentile richiesta, in allegato Le inoltriamo quanto da Lei richiesto. Bilanci delle spese condominiali degli ultimi due anni del condominio Rina II di via Domenichi, 16 Piacenza, riferite all'unità immobiliare di proprietà del signor Bonatti Marco. Ci è gradita l'occasione per porgere cordiali saluti. Studio Ruggeri.

Il giorno sab 26 ott 2024 alle ore 09:43 Gianluca Croce <g.croce@insightengineering.it> ha scritto:
Gentile Amministratore,

in relazione alla consulenza tecnica di ufficio affidatami (si allega incarico) dal Giudice delle esecuzioni, dott. Tiberti, sono a richiederLe cortesemente, con la consentita urgenza, le seguenti informazioni riferite all'unità immobiliare di proprietà del sig. Bonatti Marco, in riferimento all'appartamento ubicato nel condominio da Lei amministrato in via Domenichi 16:

Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutentive

- a. spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto)
- b. spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data (odierna)

Grazie moltissime.

Resto a disposizione per ogni eventualità in merito.

Cordiali Saluti

dott. Ing. Gianluca Croce
Insight Engineering srl
via IV Novembre 132
29122 Piacenza (PC)
Iscritta alla sezione ordinaria della C.C.I.A.A. di Piacenza
Codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione: 01405020338
Numero REA: PC - 159580
cap. soc. € 15.000,00 i.v.
g.croce@insightengineering.it
insightengineering@pec.it
telefono +39.349.3208114 fax +39.(0)523.464000

"Le informazioni contenute in questo messaggio possono essere di natura riservata e confidenziale e sono indirizzate unicamente al destinatario. Qualora non ne siate il destinatario, vi è fatto divieto di utilizzare, copiare, divulgare o intraprendere qualsiasi azione basata su questo messaggio o sulle informazioni in esso contenute. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, Vi preghiamo di comunicare immediatamente al mittente l'accaduto e di cancellare il messaggio. In ogni caso, la Società e lo scrivente si disassumono da qualsiasi affermazione o opinione contenute nei messaggi inviati dalla propria rete che non siano strettamente inerenti all'attività della stessa o ai fini preposti."

2 allegati

consuntivo 22-23.pdf
180K

consuntivo anno 23-24.pdf
188K



Consuntivo dettagliato per tabella ANNO 2023/2024



Esercizio ordinario "2023/2024"

Periodo: 01/11/2023 - 31/10/2024



Importo	Parziale sottoconto	Totale
-459,31		
-49,50		
-551,85	-1.060,66	
-511,43	-511,43	
		-1.572,09
-940,00		
-55,00	-995,00	
-457,09	-457,09	
-790,00	-790,00	
-1.000,00	-1.000,00	
-150,00	-150,00	
-268,00	-268,00	
-60,00	-50,00	
		-3.710,09
-530,00	-530,00	
-264,46	-264,46	
-2.100,00	-2.100,00	
-219,19	-219,19	
		-3.113,65
-385,84		
-217,48		
-556,73		
-146,36		
-490,70	-1.797,11	

Pag. 1

	Importo	Parziale sottoronto	Totale
Tot. ACQUA			-1.797,11
	-1.600,00	-1.600,00	
			-1.600,00
	-50,00		
	-200,00	-250,00	
			-250,00
TOTALE			-12.042,84

Totale gestione	-12.042,84
Saldi di fine es. precedente	-10.336,47
Rate versate	10.957,81
Saldo finale (Euro)	-11.421,50

L'Amministratore





Consuntivo ripartizioni per anagrafica / unità ANNO 2023/2024

Esercizio ordinario "2023/2024"
Periodo: 01/01/2023 - 31/10/2024

Palazzina 1

	SPESA ASSEN	SPESA PROPRIETA	SPESA CONDIZIO	ACQUA	CONSUMO ACQUA	Totale gestione	Saldo di fine es. prec.	Rate versate	Saldo finale
AS	-125,26	-593,48	-176,82	0,00	-400,00	-1.195,56	-6.911,51	0,00	-6.207,07
PH	118,11	102,51	102,51	0,00	0,00	323,13	0,00	0,00	323,13
	-127,39	-518,21	-154,39	0,00	-720,00	-1.519,99	-461,89	1.678,00	-303,88
	120,41	89,51	89,51	0,00	0,00	300,43	0,00	0,00	300,43
	-142,34	-1.030,54	-307,06	-102,48	0,00	-1.582,50	-41,13	1.274,68	-348,95
	134,72	178,17	178,17	0,00	0,00	591,06	0,00	0,00	591,06
	0,00	-17,37	-5,18	0,00	0,00	-22,55	-106,35	178,00	49,10
	-135,87	-547,16	-163,02	-116,88	0,00	-962,93	-7,32	773,08	-192,09
	126,11	94,51	94,51	0,00	0,00	315,13	0,00	0,00	315,13
	0,00	-17,37	-5,18	0,00	0,00	-22,55	-0,99	17,99	-5,54
	-135,87	-564,53	-168,20	-116,80	0,00	-985,40	-6,30	796,07	-197,63
	0,00	-17,37	-5,18	0,00	0,00	-22,55	-161,81	178,82	-5,54
	-97,69	-223,65	-183,72	-317,62	0,00	-822,68	78,59	600,00	-144,09
	158,15	158,15	158,15	0,00	0,00	474,45	0,00	0,00	474,45
	-113,60	-616,64	-183,72	-356,55	0,00	-1.270,51	53,31	946,16	-269,04
	167,11	106,51	106,51	174,17	0,00	448,79	0,00	0,00	448,79
	0,00	-392,99	0,00	0,00	0,00	-392,99	-304,61	571,93	-125,67
	92,41	106,51	106,51	0,00	0,00	305,43	0,00	0,00	305,43
	-109,35	-503,48	-176,82	0,00	-240,00	-1.119,65	-1.861,91	2.510,00	-271,56
	103,41	102,51	102,51	0,00	0,00	308,43	0,00	0,00	308,43
	0,00	0,00	0,00	-663,93	0,00	-663,93	-651,68	0,00	-1.315,61
	-129,51	-616,56	-183,72	0,00	-240,00	-1.169,83	11,09	945,15	-213,63
	127,11	106,51	106,51	0,00	0,00	340,13	0,00	0,00	340,13
Arrotondamenti	0,01	-0,03	-0,02	0,00	0,00	-0,04	0,13	0,13	0,11
TOTALE COMPLESSIVO	-1.060,66	-5.790,09	-1.725,08	-1.797,11	-1.600,00	-11.972,94	-10.336,47	10.678,81	-11.630,50

15/10/2024



Consuntivo dettagliato per tabella ANNO 2023/2024



Esercizio ordinario "2022/2023"

Periodo: 01/11/2022 - 31/10/2023

Importo	Parziale sottoconto	Totale
-445,50		
-169,48		
-49,50		
-449,90	-1.114,38	
		-1.114,38
-940,00	-940,00	
-223,53	-223,53	
-295,00	-295,00	
-1.000,00	-1.000,00	
-1.970,00	-1.970,00	
		-4.428,53
-530,00	-530,00	
-257,40	-257,40	
-109,80	-109,80	
-600,61	-600,61	
		-1.497,81
-900,00	-900,00	
		-900,00
-1.476,00	-1.476,00	
		-1.476,00
-198,00		
-352,00		

28/10/2024

Pag. 1

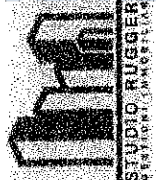
	Importo	Parziale sottoconto	Totale
	-152,90		
	-101,20		
	-149,60	-953,70	
Tot. Spese personali			-953,70
TOTALE			-10.370,42

Totale gestione	-10.370,42
Saldo di fine es. precedente	-13.000,59
Rate versate	13.034,54
Saldo finale (Euro)	-10.336,47

L'Amministratore



Esercizio ordinario "2022/2023"
Periodo: 01/11/2022 - 31/10/2023



Palazzina 1

SPSE ASCEN.	SPSE PROPRIETA'	SPSE CONDIZIO NE	SPSE ACQUA	CONSUMO ACQUA	Modimen to personali	Totale gestione	Saldo di fine Es. prec.	Rate versate	Saldo finale
-131,61	-453,92	153,54	0,00	-335,45	0,00	-183,33	-10.837,00	5.000,00	-6.911,51
118,4	107,5	102,6	0,00	-536,72	-403,70	-1.604,63	-157,22	1.300,00	-461,83
-133,84	-396,39	-134,05	0,00	0,00	0,00	-1.270,36	9,08	1.220,18	-81,13
120,1	59,5	59,5	0,00	0,00	0,00	-17,78	-88,57	0,00	-106,35
-149,53	-788,28	-266,61	-65,92	0,00	0,00	-1.270,36	9,08	1.220,18	-81,13
120,1	59,5	59,5	0,00	0,00	0,00	-17,78	-88,57	0,00	-106,35
0,00	-13,29	-4,49	0,00	0,00	0,00	-17,78	23,4	14,46	-9,98
-142,73	-431,73	-146,03	-81,63	0,00	0,00	-807,22	-42,61	751,3	-8,93
128,1	94,5	94,5	0,00	0,00	0,00	-17,78	-144,03	0,00	-161,81
0,00	-13,29	-4,49	0,00	0,00	0,00	-17,78	23,4	14,46	-9,98
-102,63	-209,81	-159,52	0,00	-201,27	0,00	-673,23	-128,18	880,00	78,59
-119,35	-471,64	-159,52	-249,36	0,00	0,00	-999,87	-352,98	1.408,16	95,31
107,1	108,5	108,5	174	0,00	0,00	-459,83	80,72	75,00	-304,61
0,00	-261,83	0,00	0,00	0,00	-198,03	-459,83	80,72	75,00	-304,61
92,1	186,2	186,2	0,00	-201,27	-352,08	-1.275,61	-386,34	0,00	-1.661,91
-114,89	-452,92	-152,53	0,00	-201,27	0,00	-968,56	-820,28	1.799,85	11,04
103,1	102,5	102,5	0,00	0,00	0,00	-338,22	-313,46	0,00	-651,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-338,22	-313,46	0,00	-651,68
-136,07	-471,64	-159,52	0,00	-201,27	0,00	-968,56	-820,28	1.799,85	11,04
123,1	106,5	106,5	0,00	0,00	0,00	-338,22	-313,46	0,00	-651,68
-111,10	-442,63	-146,78	-900,00	-1.476,00	-953,79	-10.370,42	-13.080,59	13.034,54	-10.336,47
Attribuzione:									
TOTALE COMPLESSIVO									

28/10/2024