

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ES. IMM. 41/2024
G.E. dott.ssa Iaquinti Evelina**TRIBUNALE DI PIACENZA**

ES. IMM. R.G. n. 41/2024

G.E. Dott.ssa IAQUINTI EVELINA**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:**

[REDACTED]

AVV. ANTONIO FORMARO**CONTRO**

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®**CUSTODE: AVV. MICHELA POGGI**

* * * *

RELAZIONE DELL'ESPERTO**IN PUNTO ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI POSTI NEL
COMUNE DI MONTICELLI D'ONGINA (PC) VIA GREPPO N. 11**

L'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa EVELINA IAQUINTI, nominava in data 23/07/2024 il sottoscritto geom. Andrea Guarnieri con studio in Piacenza, via Martiri della Resistenza n.5, Esperto nell'esecuzione immobiliare in epigrafe.

In data 30/07/2024 il sottoscritto tramite procedura telematica accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Lo scrivente,

- dopo aver visionato i luoghi solo esternamente nelle date 08/09/2024 e 11/09/2024, in quanto l'esecutata non era presente, il 23/09/2024 ha effettuato il sopralluogo ai beni immobili per visionarli e rilevarli anche internamente, alla presenza [REDACTED]

[REDACTED] del custode avv. Michela Poggi e dell'arch. Silvia Lavelli quale coadiuvante del CTU,

- esperite le visure catastali,

geom. ANDREA GUARNIERI studio.aguarnieri@gmail.com	via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 1
--	---



- eseguiti gli accertamenti presso il comune di Monticelli d'Ongina,

- aggiornate le visure ipotecarie,

espone al Sig. G.E. le proprie conclusioni con la seguente **RELAZIONE**.

Art. 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Trattasi di:

- abitazione sita nel comune di Monticelli d'Ongina (PC), via Greppo n. 11 e censita al Catasto Fabbricati di Monticelli d'Ongina (PC) al Foglio 14 mappale 41 subalterno 1 e subalterno 2 (graffati).

- ente urbano sito nel comune di Monticelli d'Ongina (PC), via Greppo n. 11 e censito al Catasto Terreni di Monticelli d'Ongina (PC) al Foglio 14 mappale 41.



geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 2





I beni sono oggetto di pignoramento immobiliare, Atto Giudiziario Tribunale di Piacenza rep. n. 454 del 05/03/2024, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Piacenza R.P. 5077, R.G. 6460 in data 08/05/2024.

Detti beni pervennero all'esecuta

in regime di separazione dei beni, come segue:

- quota $\frac{1}{2}$ p.p. in virtù di atto di compravendita Notaio dott.ssa Grazia Annunziata del 07/06/2011 rep. 18608/8843, trascritto in data 09/06/2011 presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Piacenza R.P. 5658 R.G. 8401;
- quota $\frac{1}{2}$ p.p. con atto di compravendita Notaio Dr. Virgilio Rizzi del 12/03/2003 rep. 161224/16405 trascritto in data 24/03/2003 presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Piacenza R.P. 3142 R.G. 4381.

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 3

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEES. IMM. 41/2024
G.E. dott.ssa Iaquinti Evelina

Consistenza 4,5 vani VARIAZIONE del 21/04/2000 Pratica n. 32762 in atti dal

21/04/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-

RISTRUTTURAZIONE (n. 815.1/2000) Annotazioni: classamento e rendita validati

dal 05/10/2006 al 20/05/2011

Comune di MONTICELLI D'ONGINA (F671) (PC) Foglio 14 Particella 41 Subalterno

1 Foglio 14 Particella 41 Subalterno 2 Rendita: Euro 313,75 Categoria A/2a), Classe

3, Consistenza 4,5 vani VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/10/2006

Pratica n. PC0084423 in atti dal 05/10/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA

IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 15084.1/2006) Annotazioni:

classamento e rendita validati

dal 20/05/2011 al 21/05/2012

Immobile attuale Comune di MONTICELLI D'ONGINA (F671) (PC) Foglio 14

Particella 41 Subalterno 1 Foglio 14 Particella 41 Subalterno 2 Rendita: Euro 313,75

Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 4,5 vani VARIAZIONE del 20/05/2011 Pratica

n. PC0107137 in atti dal 20/05/2011 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.

35883.1/2011) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 21/05/2012 Immobile attuale

Comune di MONTICELLI D'ONGINA (F671) (PC) Foglio 14 Particella 41 Subalterno

1 Foglio 14 Particella 41 Subalterno 2 Rendita: Euro 313,75 Categoria A/2a), Classe

3, Consistenza 4,5 vani VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2012 Pratica

n. PC0066160 in atti dal 21/05/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.

4542.1/2012) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi

dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);

e al **catasto terreni**:**geom. ANDREA GUARNIERI**

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza

studio.aguarnieri@gmail.com

tel./fax 0523/761228

andrea.guarnieri@geopec.it 5

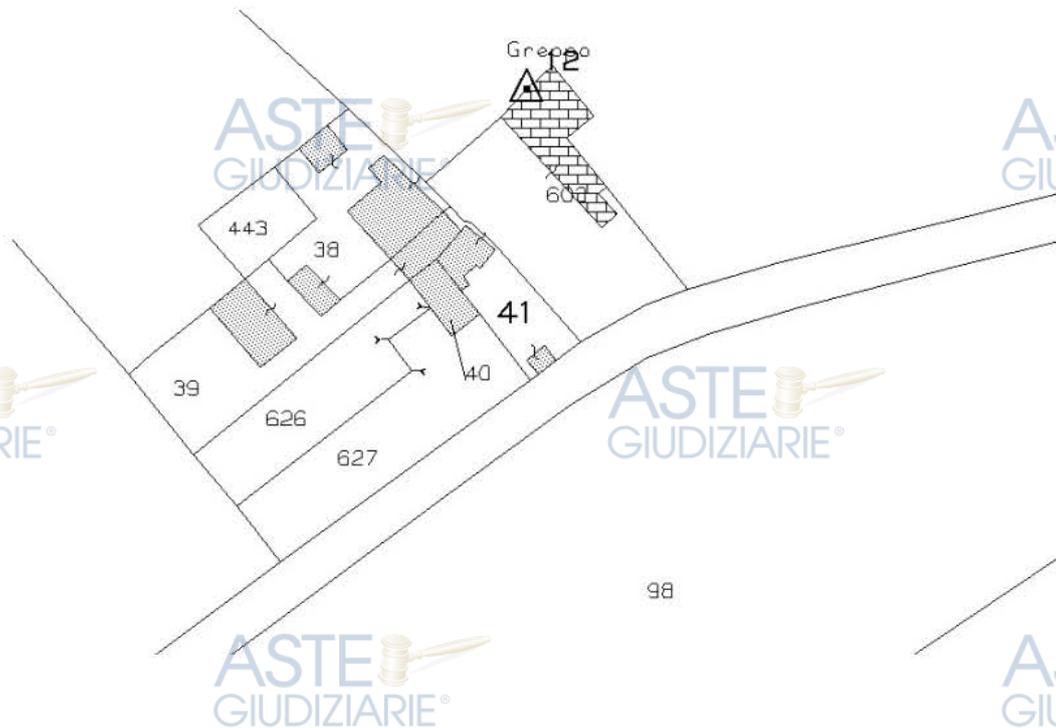
C.T. di Monticelli d'Ongina

Foglio 14 mappale 41 ENTE URBANO mq. 180,00

dall'impianto Immobile attuale

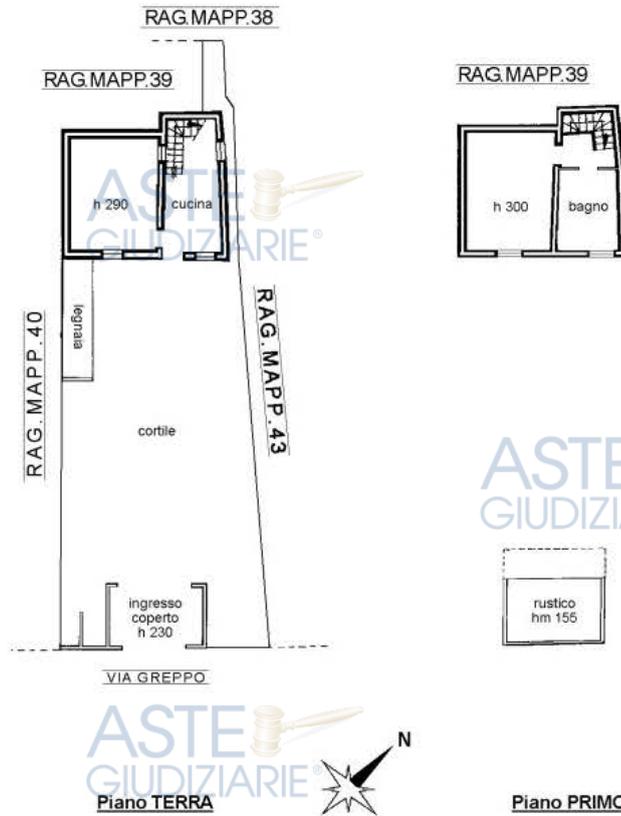
Comune di MONTICELLI D'ONGINA (F671) (PC) Foglio 14 Particella 41 Redditi:
dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANOSuperficie: 180 m2 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 Impianto
meccanografico del 01/04/1977.

Si riportano qui di seguito l'estratto della mappa



e della planimetria catastale (che si allegano)





Si rilevano le seguenti differenze: il lato NORD del mappale 41 in aderenza con il mappale 39 è diverso nella mappa rispetto alla planimetria.

Inoltre durante il sopralluogo si è verificato che nella planimetria catastale non è stato rappresentato graficamente il portico posto sul fronte dell'abitazione.

La giusta rappresentazione grafica è quella della tavola redatta dallo scrivente che si allega.

Per correggere i suddetti errori e poter procedere con la futura vendita è necessario presentare sia tipo mappale che la pratica DOCFA per variazione catastale. Il costo per tali attività è preventivabile in € 159,00 per tributi catastali oltre a € 2.562,00 per l'onorario del tecnico, compresi oneri di legge.

Lo scrivente ha effettuato una visura ipotecaria alla data del 06/11/2024 da cui risulta

geom. ANDREA GUARNIERI studio.aguarnieri@gmail.com	via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 7
--	---

che NON vi sono stati ulteriori formalità relativamente ai beni oggetto della presente rispetto a quanto già indicato dal notaio Dott. Vincenzo Calderini nella sua relazione notarile e dall'avv. Renzo Rossi del Foro di Piacenza nella sua relazione preliminare (entrambe già allegata agli atti).

art. 2**DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI**

L'immobile unifamiliare oggetto della presente è posto in Monticelli d'Ongina via Greppo n. 11 ed è costituito da due fabbricati che si sviluppano su due piani fuori terra oltre ad area di pertinenza.



Le facciate dei fabbricati risultano tinteggiate.

Il primo fabbricato è pertinenziale e affaccia sulla via; al piano terra è costituito da ingresso coperto con adiacente ripostiglio e al piano primo da un locale al rustico che non è raggiungibile se non con l'utilizzo di una scala mobile.

geom. ANDREA GUARNIERI via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 8



Dal lato cortile interno l'intero fabbricato risulta aperto.



Il fabbricato principale a uso abitazione, si raggiunge tramite l'area/giardino privata, che risulta essere recintata con muretto in cemento con sovrastante ringhiera in metallo zincato da un lato e in rete plastificata dall'altro.

Alla proprietà si accede da via Greppio o tramite cancello pedonale o dal portone in ferro del primo fabbricato sopra descritto.

I lati Nord-Ovest e Sud-Ovest dell'immobile abitativo risultano essere stati realizzati in aderenza con i fabbricati insistenti sui limitrofi mappali 40, 39.

Internamente alla proprietà l'area risulta piantumata e inghiaziata e il camminamento è costituito da un percorso in piastroni di gres.

geom. ANDREA GUARNIERI via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 9

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ES. IMM. 41/2024
G.E. dott.ssa Iaquinti Evelina



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sul fronte del fabbricato abitativo si rileva la presenza di un portico chiuso con cancellata in alluminio e cancelletto pedonale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 10

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE®ES. IMM. 41/2024
G.E. dott.ssa Iaquinti Evelina

Il portico ha la struttura e la copertura in legno completa di due aperture a filo falda.

Il piano terra è suddiviso in soggiorno e cucina; tramite scala interna si raggiunge il piano primo dove sono presenti un disimpegno, una camera da letto e un locale bagno.

I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti della cucina e del locale bagno.



ingresso/cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 11



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ES. IMM. 41/2024
G.E. dott.ssa Iaquinti Evelina



soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

La scala ha le pedate in tavelle di cotto, le alzate
intonacate e la ringhiera in ferro.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



scala

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 12





Il locale bagno è completo di lavabo, vaso,
bidet, doccia e vasca.



geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it

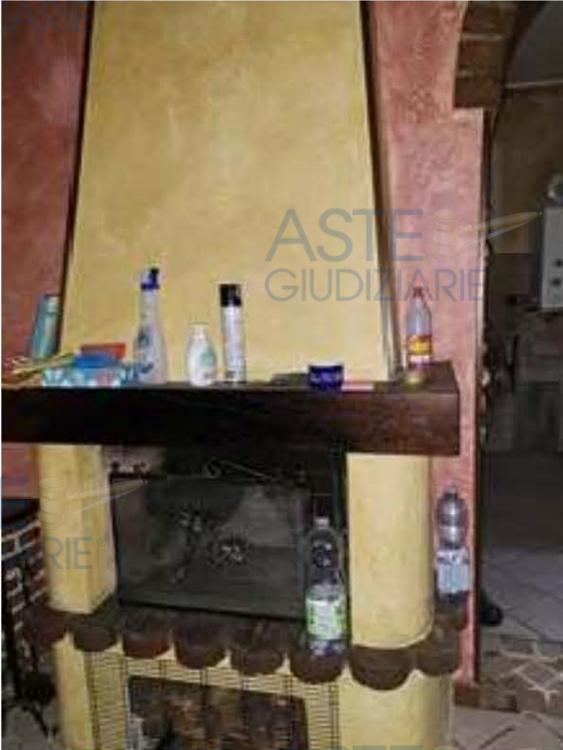
I serramenti interni sono in legno e quelli esterni sono anch'essi in legno completi di zanzariere e di persiane in legno.



Il riscaldamento è del tipo autonomo, funzionante a gas metano completo di caldaia pensile posata nel locale ingresso/cucina e termosifoni in ghisa con termo valvole.



geom. ANDREA GUARNIERI via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 14

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEES. IMM. 41/2024
G.E. dott.ssa Iaquinti Evelina

Nel soggiorno si rileva la presenza di un camino a legna con focolare aperto.

Durante il sopralluogo sono stati riscontrati problemi di umidità all'interno del fabbricato ad uso abitazione, in particolar modo sono evidenti macchie di umidità e muffa sulla

parete est del locale cucina, nel sottoscala e sul vano scala a 1° piano.



Si precisa che in loco l'area a Nord-Est risulta recintata a filo del fabbricato

escludendo una striscia di terreno che è rappresentata nella mappa catastale.

Le condizioni generali di conservazione e manutenzione dell'immobile sono scadenti.

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 15



art. 3

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile oggetto della presente al momento del sopralluogo NON risulta abitato, privo di arredi in cucina e soggiorno; sono presenti arredi nel locale letto e nel locale bagno del piano primo.

art. 4

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**POSIZIONE EDILIZIA**

L'immobile oggetto della presente fu edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e successivamente è stato ristrutturato in forza della concessione edilizia n. 32/96 rilasciata dal Comune di Monticelli d'Ongina in data 03/07/1997 e successiva variante n. 116/97 del 16/01/1998 prot. n. 456. La dichiarazione di Abitabilità è stata rilasciata in data 27/11/2001 prot. n. 14327.

In data 06/11/2002 è stata presentata la D.I.A. n. 115/2002 per il rifacimento del tetto; tra le opere era previsto anche la posa di un lucernaio che però non è stata eseguita come da dichiarazione del 16/11/2002 dell'allora proprietaria [REDACTED] e del tecnico geom. [REDACTED].

A seguito di accertamento di abuso edilizio, come da verbale di Polizia Municipale del 04/02/2014, inerente la realizzazione di un portico in assenza di titolo edilizia, è stata presentata in data 15/07/2014 SCIA in SANATORIA n. 40/2014 prot. 7914/2014. Con comunicazione del 23/08/2014 prot. 9306, il comune di Monticelli d'Ongina ha comunicato che l'accertamento di conformità si è concluso

geom. ANDREA GUARNIERI via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 16

positivamente e ha ricordato l'obbligo della richiesta del certificato di conformità e agibilità edilizia, che però non risulta essere stato presentato.

POSIZIONE URBANISTICA

R.U.E. dl comune di Monticelli d'Ongina: zona Agricola E3 (N.T.A. 63) edificio BLU art. 61 non più destinabili all'uso rurale.

Art. 152 per fiume tutela paesaggistica

art. 5

EVENTUALI SANATORIE DA PRESENTARE E RELATIVI COSTI

L'ultima pratica edilizia presentata in comune di Monticelli d'Ongina è la SCIA in SANATORIA n. 40/2014 prot. 7914/2014, che tratta il portico ma graficamente è stata rappresentata tutta l'unità immobiliare; quindi si utilizzano le tavole allegate al presente titolo edilizio per determinare le differenze riscontrate durante il sopralluogo e nel dettaglio:

PIANO TERRA PORTICO: viene indicata la chiusura dell'apertura a filo falda a NORD EST che invece non è stata eseguita,

le dimensioni del portico indicate sulla tavola della sanatoria sono diverse rispetto a quelle rilevate in loco,

PIANO TERRA ABITAZIONE: non sono raffigurati graficamente la scaffa sulla parete lato OVEST e il camino presenti nel locale soggiorno,

PIANO PRIMO ABITAZIONE: non è raffigurata graficamente la scaffa sulla parete lato OVEST del bagno,

PIANI TERRA E PRIMO "RUSTICO": mancano nel disegno alcune scaffa presenti in loco sulle pareti.

Si rileva infine che nelle suddette tavole comunali non è stato rappresentato il

geom. ANDREA GUARNIERI	via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
studio.aguarnieri@gmail.com	tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 17

ripostiglio presente all'ingresso della proprietà in aderenza con il fabbricato "rustico" prospiciente sulla via Greppo; si considera però come un errore di rappresentazione grafica (dimenticanza) in quanto nella precedente pratica edilizia variante n. 116/97 del 16/01/1998 prot. n. 456 era indicato.

Sentito il parere del tecnico comunale per sanare dette difformità occorre presentare una CILA in sanatoria la cui sanzione risulta pari a 516,00 € oltre a € 60,00 per diritti di segreteria e 2.049,60 € per onorari del tecnico, compresi accessori di legge.

art. 6

INFORMAZIONI SU IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio.

Inoltre,

- sulla base delle informazioni reperite dallo scrivente,
 - non avendo in merito alcuna segnalazione né da parte dell'esecutata né della custode,
 - considerato quanto dichiarato dall'avv. Renzo Rossi nella sua relazione preliminare datata 12/07/2024 e già allegata agli atti,
- il sottoscritto non ha informazioni da aggiungere in merito a quanto richiesto nel presente articolo 6.

geom. ANDREA GUARNIERI via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 18

Si rileva che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

- iscrizione RG 8402 RP 1559 del 09/06/2011 di ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario del 07/06/2011 rep. 18609/8844;
- iscrizione RG 781 RP 71 del 20/01/2016 di ipoteca esattoriale del 18/01/2016, rep. 653/8516;
- trascrizione RG 6460 RP 5077 del 08/05/2024 di pignoramento immobiliare del 05/03/2024 rep. 454.

Dette formalità saranno cancellate con il decreto di trasferimento.

Il costo di cancellazione è soggetto al pagamento di tributi in misura fissa: 200,00 imposta ipotecaria; 35,00 tassa ipotecaria; 59,00 imposta di bollo, per un totale di Euro 294,00 per ogni formalità, per un totale di € 882,00.

art. 7

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL LOTTO

Il sottoscritto Perito:

- accertata la consistenza dei beni oggetto di pignoramento,
- preso atto della sua configurazione e della sua natura,
- tenuto conto della sua ubicazione,
- considerata la configurazione dei luoghi,

ritiene che il bene debba essere venduto in **UN UNICO LOTTO** e più

precisamente:

- LOTTO UNICO QUOTA 1/1 P.P.

immobile posto in Monticelli d'Ongina (PC) via Greppo n. 11e così censito: C.F. di

Monticelli d'Ongina (PC) FOGLIO 14 PARTICELLA 41 SUBALTERNO 1 GRAFFATA

AL SUBALTERNO 2. L'area è censita al C.T. di Monticelli d'Ongina foglio 14

geom. ANDREA GUARNIERI

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza

studio.aguarnieri@gmail.com

tel./fax 0523/761228

andrea.guarnieri@geopec.it 19

particella 41 (ENTE URBANO)

Il sottoscritto perito in ordine alla determinazione del valore in comune commercio del bene che forma la consistenza dei lotti:

- considerato lo stato di conservazione e manutenzione del bene,
- effettuate indagini nelle zone interessate per quanto attiene la contrattazione di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima,
- tenuto conto della destinazione d'uso dell'immobile,
- considerata l'ubicazione della zona in cui si trovano il bene,
- tenuto conto delle pertinenze di cui è dotato,
- considerate le sue utenze,
- tenuto altresì conto delle servitù attive e passive di cui è gravato,
- considerati inoltre i fattori di instabilità economica generale che hanno gravato pesantemente negli ultimi anni sul mercato immobiliare con la conseguenza di un sensibile ribasso delle quotazioni e delle trattative,

ritiene che per la valutazione del lotto si possa adottare il metodo sintetico-comparativo. Lo scrivente ha quindi verificato le pubblicazioni di pubblicità di vendita di fabbricati simili in zona e inoltre ha consultato l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Piacenza per l'anno 2024 considerando in particolare i valori per le case/ville in buone condizioni indicati pari a un minimo di € 600 e un massimo di € 850,00. Il perito considera di utilizzare l'importo di **€ 700,00/mq** e, in base ai rilievi cartacei e alle misurazioni effettuate in loco, determina la consistenza metrica del bene oggetto di stima e procede alla stima dell'immobile considerandolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come segue:

geom. ANDREA GUARNIERI via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 20



LOTTO UNICO: quota di 1/1 della piena proprietà

DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq.	coeff.	TOT. Mq.
ABITAZIONE P.T.	40,00	1,00	40,00
ABITAZIONE P.1	40,00	1,00	40,00
PORTICO P.T.	27,00	0,40	10,80
RUSTICO P.T.	12,00	0,30	3,60
RUSTICO P.1	12,00	0,30	3,60
RIPOSTIGLIO P.T.	2,00	0,30	0,60
			98,60
SUPERFICIE mq.	€/mq.	tot. €	
98,60	€ 700,00	€ 69.020,00	

nella stima è compreso il valore dell'area di pertinenza censita al C.T. di Monticelli d'Ongina foglio 14 particella 41.

A tale importo vengono applicati gli adeguamenti e le correzioni di stima di cui alla seguente tabella

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA		VALORE STIMATO	€
1)	per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	tipo mappale e docfa: - tributi	-€ 159,00
		onorario del tecnico (oneri di legge compresi)	-€ 2.562,00
		sanatoria comunale: - sanzione + diritti di segreteria	-€ 576,00
		onorario del tecnico (oneri di legge compresi)	-€ 2.049,60
2)	per lo stato d'uso e di manutenzione	(già considerato nel valore applicato al mq.)	€ 0,00
3)	per lo stato di possesso	(già considerato nel valore applicato al mq.)	€ 0,00
4)	i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo	(cancellazione pignoramento immobiliare e ipoteche)	-€ 882,00
5)	per eventuali spese condominiali insolute		€ 0,00
	TOTALE		€ 62.791,40
6)	per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% – in 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, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;		-10,00%
	TOTALE		€ 56.512,26
	ARRONDATI a		€ 57.000,00

LOTTO UNICO: € 57.000,00

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 21

art. 8

**PARERE, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SULLA
POSSIBILITA' DI COMODA DIVISIBILITA' DELLA QUOTA
SPETTANTE AL DEBITORE**

La quota oggetto di esecuzione è pari a 1/1 della piena proprietà.

art. 9

**OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA SUL BENE PER
RIPRISTINARE FUNZIONALITA' COMPROMESSA OVVERO PER
EVITARE UNA COMPROMISSIONE DELLA FUNZIONALITA' STESSA**

Lo scrivente, considerato lo stato dell'immobile al momento del sopralluogo, ritiene che debba essere venduto senza eseguire alcuna opera urgente, ma ha comunque tenuto nella formazione del prezzo al mq. delle condizioni in cui versa.

COSTO DELLE OPERE

In base a quanto sopra indicato non vi è alcun costo da conteggiare per le opere urgenti, ma i beni sono stati stimati in considerazione del loro attuale stato di conservazione e manutenzione.

Le spese per le pratiche catastali e comunali sono già state dettagliate negli articoli precedenti e ammontano a:

spese catastali: € 159,00 per tributi ed € 2.562,00 (compresi oneri di Legge) per onorario del tecnico

geom. ANDREA GUARNIERI via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 22



spese comunali: € 576,00 per sanzione e per diritti di segreteria ed € 2.049,60

(compresi oneri di Legge) per onorario del tecnico

cancellazione del pignoramento immobiliare e delle ipoteche: € 882,00.

art. 10

**IL NOMINATIVO E RECAPITO DELL'AMMINISTRATORE
CONDOMINIALE, QUALORA IL BENE OGGETTO DI STIMA FACCI
PARTE DI UN EDIFICIO IN CONDOMINIO**

Il bene oggetto di stima non fa parte di un edificio in condominio.

I beni oggetto della presente sono stati stimati considerandoli nell'attuale stato di fatto e di diritto, comprendendo ogni relativo accessorio accessione, dipendenza, pertinenza, con gli inerenti diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive se e come esistenti in fatto.

Piacenza, 11/11/2024

L'esperto
geom. Guarnieri Andrea

Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N.° 1364
ANDREA GUARNIERI

In allegato:

- TAVOLE 1 - 2
- PLANIMETRIA CATASTALE
- VISURE CATASTALI
- MAPPA CATASTALE
- VISURA DI AGGIORNAMENTO CONSERVATORIA

geom. ANDREA GUARNIERI via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 23