



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

65/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.sa M.R. Sciarpa



CUSTODE:

IS.VE.GI PARMA



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Ettore Baldini

CF:BLDTTR60S30G535E

con studio in PIACENZA (PC) via Santa Franca

telefono: 0523338704

fax: 0523343749

email: ettore.baldini@yahoo.it

PEC: ettore.baldini@ingpec.eu



tecnico incaricato: Ettore Baldini

Pagina 1 di 14





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a GRAGNANO TREBBIENSE Località Casaliggio 21, della superficie commerciale di **170,80** mq (compresa l'incidenza dell'area scoperta di pertinenza) per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare ad uso "civile abitazione" fa parte di fabbricati condominiali siti nel Comune di Gragnano Trebbiense, fraz. Casaliggio n. 21 (catastalmente, via Roma n. 21).

In particolare, l'immobile fa parte di una piccola palazzina che comprende, oltre all'unità in oggetto, altro appartamento posto al piano terra.

L'accesso all'immobile avviene dalla corte comune, costituita dal mappale 119 del fg. 24, in collegamento con Via Roma.

L'unità ha accesso dall'area esclusiva posta a piano terra (si veda allegato 3.1), tramite una scala interna di proprietà.

L'immobile comprende a piano primo i locali: ingresso, soggiorno-pranzo, due camere, cucina, disimpegno, servizio igienico e un balcone, con ripostiglio.

Una scala interna collega l'appartamento con la sovrastante porzione ad uso "soffitta", suddiviso in vari locali.

Il compendio comprende anche l'area pertinenziale esclusiva e, in corpo staccato, porzione di fabbricato pertinenziale costituito dall'autorimessa con sovrastante legnaia (CORPO B)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2

Altezza interna variabile (vedere le tavole grafiche)

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 176 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana F, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 21, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 5.5.2008 n. 3986.1/2008 pratica n. PC0064757 per ampliamento/diversa distribuzione degli spazi interni
Coerenze: a nord con passaggio comune (part. 176 e 119) a ovest con Via Roma, a sud. con rag. Intri (part. 174)

particella graffata con Fg. 24, part. 112 sub. 7 e 174 sub. 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, senza cantina.

Immobile costruito nel 1967 e ristrutturato nel 2000 e nel 2008.

B

box singolo a GRAGNANO TREBBIENSE Località Casaliggio 21, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di:



- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione di fabbricato, posto su due piani fuori terra, senza cantina comprendente l'autorimessa a PT e sovrastante legnaia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 552 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana F, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 51,23 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da rif. tipo mappale n. 23392 del 22.10.1999
Coerenze: a nord e ovest con aree comuni (part. 119) a sud con rag. Intri (part. 552 sub. 2) a est con terreno di cui alla part. 669
L'immobile è composto da un locale ad uso autorimessa a PT con sovrastante legnaia



L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, senza cantina.
Immobile costruito ante 1967.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	202,80 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:	€. 141.240,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.000,00
Data di conclusione della relazione:	10/04/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 25.02.2025, l'immobile risultava occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 13/05/2024, con scadenza il 13/05/2028 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di €/annui 6000.

Il contratto **NON RISULTA REGISTRATO all'Agenzia delle Entrate.**

L'attuale conduttore dell'immobile è stato autorizzato ad occupare le unità locate fino alla data della vendita, il relativo canone è versato sul conto della procedura.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO



**DELL'ACQUIRENTE:**

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/06/2008 con Atto Notaio F. Ercolano ai nn. 17073/5260 di repertorio, iscritta il 19/06/2008 a Piacenza ai nn. 10730/1725, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 400.000.

Importo capitale: 200.000.

Durata ipoteca: 40 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento (Atto Giudiziario del 31/05/2024) al n. 1408 di repertorio, trascritto il 10/07/2024 a Piacenza ai nn. 9841/7642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , con sede in Conegliano -TV- contro *** DATO OSCURATO ***.

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:

Estratto dell'atto di acquisto 2008: la vendita viene fatta ed accettata a corpo, considerando i beni che ne formano oggetto nello stato di fatto in cui si trovano attualmente, con inerENZE, pertinenze ed accessioni, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, con tutti gli impianti tecnologici nelle condizioni in cui si trovano attualmente.

In particolare con tutti i diritti, oneri ed obblighi e derivanti dallo stato di condominio in cui trovasi il fabbricato di cui i bei compravenduti fanno parte, quali risultanti dalla Legge o per convenzione e con la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni.

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



*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita Notaio F. Ercolano stipulato il 06/06/2008 al nn. 17072/5259 di repertorio, Atto registrato a Piacenza il 19/06/2008 a Piacenza ai nn. 6208, trascritto il 19/06/2008 a Piacenza ai nn. 10729/6919.

Acquisto da [REDACTED] (quota 1/1)

Prezzo indicato in Atto: €. 130.000

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita Notaio L. Giancani in data 4.2.2000 (fino al 06/06/2008), ai nn. 55941/13774 di repertorio, registrato il 23/02/2000 a Piacenza al nn. 668, trascritto il 18/02/2000 a Piacenza ai nn. 1644/1157.

Acquisto da [REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 51/2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 24/09/2001 con il n. 4738 di protocollo.

La costruzione originaria risale a data anteriore al 01.09.1967

DIA IN SANATORIA N. 3071/2008, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "chiusura finestre al piano sottotetto, realizzazione di scala interna di collegamento P1-sottotetto" in data 07/05/2008 con il n. 3071 di protocollo.

Richiesta di certificato di conformità edilizia con unita scheda tecnica descrittiva presentata in data 07.05.2008 protocollo n. 3072, con la seguente precisazione: ai sensi dell'art. 21 comma 4 della L.R. 31/2002 la dichiarazione di conformità del tecnico abilitato contenuta nella scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità"

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

l'immobile ricade in zona tessuti prevalentemente residenziali a bassa densità dei centri frazionali.
Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 36 comma 3 RUE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto concerne la **conformità EDILIZIA** si segnala quanto segue:

le problematiche riguardano al presenza di due finestre e di alcune suddivisioni, in pareti di cartongesso, a piano secondo.

E' inoltre presente un servizio igienico, sempre nel piano sottotetto.

Il velux a filo falda è presente nella pratica edilizia della sanatoria e, pertanto, esso deve essere indicato solo nella planimetria catastale aggiornata.

Tali opere non sono presenti nella documentazione urbanistica e in quella catastale.

Per regolarizzare la situazione è necessario presentare una pratica in sanatoria per quanto concerne le finestre, mentre le pareti in cartongesso possono essere regolarizzate sempre con a medesima pratica,

ovvero provvedendo alla rimozione.

Il servizio igienico non rappresenta, di per sè, un abuso edilizio insanabile ma, per la sua regolarizzazione, fatti salvi i requisiti urbanistico-edilizi, è necessario valutare i costi dei relativi oneri previo determinazione della s.u. e della s.a. aggiuntive, oltre alle sanzioni amministrative.

In sostanza, gli abusi riscontrati possono essere sanati; nella presente perizia lo scrivente ipotizza la rimozione degli apparecchi sanitari nel "bagno" e l'ipotesi di regolarizzare i restanti abusi tramite pratica SCIA in sanatoria, con interessamento anche delle questioni strutturali "apertura dei vani finestra nelle murature portanti" il tutto al piano "sottotetto"

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella pratica edilizia 2008 non sono riportate le pareti in cartongesso a piano sottotetto, (soffitta) il servizio igienico e le finestre.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA IN SANATORIA E PRATICA SISMICA IN SANATORIA: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel piano "sottotetto" non sono indicate le ripartizioni in cartongesso, il velux e le due finestre. Deve inoltre essere riportata correttamente l'affaccio dell'immobile su tetto sottostante.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione DOCFA e spese tecniche: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni **previo invio pratica edilizia in sanatoria**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GRAGNANO TREBBIENSE LOCALITÀ CASALIGGIO 21, QUARTIERE
CASALIGGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GRAGNANO TREBBIENSE Località Casaliggio 21, della superficie commerciale di **170,80** mq (compresa l'incidenza dell'area scoperta di pertinenza) per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare ad uso "civile abitazione" fa parte di fabbricati condominiali siti nel Comune di Gragnano Trebbiense, fraz. Casaliggio n. 21 (catastalmente, via Roma n. 21).



In particolare, l'immobile fa parte di una piccola palazzina che comprende, oltre all'unità in oggetto, altro appartamento posto al piano terra.

L'accesso all'immobile avviene dalla corte comune, costituita dal mappale 119 del fg. 24, in collegamento con Via Roma.

L'unità ha accesso dall'area esclusiva posta a piano terra (si veda allegato 3.1), tramite una scala interna di proprietà.

L'immobile comprende a piano primo i locali: ingresso, soggiorno-pranzo, due camere, cucina, disimpegno, servizio igienico e un balcone, con ripostiglio.

Una scala interna collega l'appartamento con la sovrastante porzione ad uso "soffitta", suddiviso in vari locali.

Il compendio comprende anche l'area pertinenziale esclusiva e, in corpo staccato, porzione di fabbricato pertinenziale costituito dall'autorimessa con sovrastante legnaia (CORPO B)



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2

Altezza interna variabile (vedere le tavole grafiche)

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 176 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana F, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 21, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 5.5.2008 n. 3986.1/2008 pratica n. PC0064757 per ampliamento/diversa distribuzione degli spazi interni
Coerenze: a nord con passaggio comune (part. 176 e 119) a ovest con Via Roma, a sud. con rag. Intri (part. 174)
particella graffiata con Fg. 24, part. 112 sub. 7 e 174 sub. 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, senza cantina.

Immobile costruito nel 1967 e ristrutturato nel 2000 e nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare ad uso "civile abitazione" fa parte di fabbricati condominiali siti nel Comune di Gragnano Trebbiense, fraz. Casaliggio n. 21 (catastalmente, via Roma n. 21).

L'accesso all'immobile, nel suo complesso, avviene tramite corte comune, costituita dal mappale 119 del fg. 24, direttamente collegata a Via Roma. (foto 1)

L'unità ha accesso dall'area esclusiva posta a piano terra (si veda allegato 3.1) e tramite una scala interna di proprietà che consente l'accesso al piano primo.

L'immobile comprende a piano primo i locali: ingresso, soggiorno-pranzo, due camere, cucina, disimpegno, servizio igienico e un balcone, con ripostiglio, visibili nelle foto da 6 a 10.

Le finiture della porzione abitativa sono di tipo civile, in discreto stato di manutenzione.

La struttura dell'edificio è ordinaria, in laterizio, con tetto in legno e manto in coppi; le facciate sono semplicemente intonacate.

La pavimentazione dei locali della "zona giorno" sono in ceramica, mentre nelle camere è presente un parquet.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli zoccolini battiscopa sono in legno.

I soffitti sono costituiti dal solaio di divisione con il piano sottotetto; nella camera principale (foto n. 8) è presente un solaio con struttura in legno.

I serramenti sono in legno, con vetri camera; alcuni di essi hanno anche una ringhiera esterna di protezione. Gli elementi oscuranti sono costituiti da antoni/persiane in legno, in cattivo stato di conservazione.

Le porte interne sono in legno.

Il vano caldaia è posto in un apposito locale con accesso dal terrazzo, la caldaia è IMMERGAS, tipo Nike superior che deve essere sostituita; i diffusori sono costituiti da radiatori in acciaio.

L'unità è dotata di impianto video-citofonico; è inoltre presente l'impianto di condizionamento (predisposizione sul terrazzo).

L'impianto elettrico è dotato di quadro generale.

Non sono disponibili le certificazioni degli impianti installati nell'unità

I contatori sono posti a piano terra nel passaggio comune posto sul retro dell'immobile.

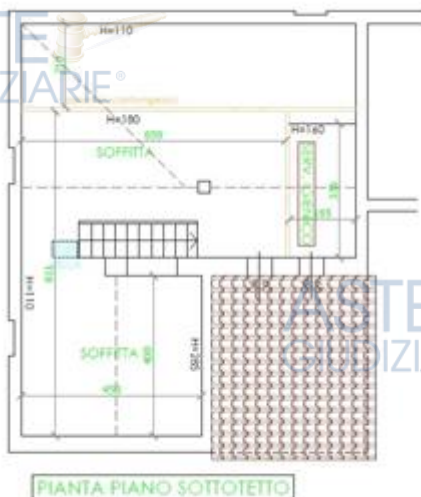
Una scala interna posta nel locale "soggiorno" (foto 7) permette l'accesso al piano sottotetto.

Il piano sottotetto è catastalmente ed urbanisticamente destinato genericamente a "soffitta"; esso presenta delle suddivisioni in cartongesso per effetto delle quali la parte interna del piano è dotata di altezza che è compatibile con la destinazione "abitativa"

La suddetta suddivisione ha permesso la creazione di un servizio igienico (foto 12), il tutto in modo difforme rispetto alle pratiche edilizie reperite.

Tale soffitta presenta tutte le caratteristiche tipiche dei locali abitativi quali pavimenti, pareti intonacate e tinteggiate, presenza di un ventilconvettore; il tetto è con struttura in legno a vista (travi e perlinato).

Sono inoltre presenti due finestre con affaccio sulla copertura del primo piano, anch'esse difformi dalla pratica urbanistica.



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*

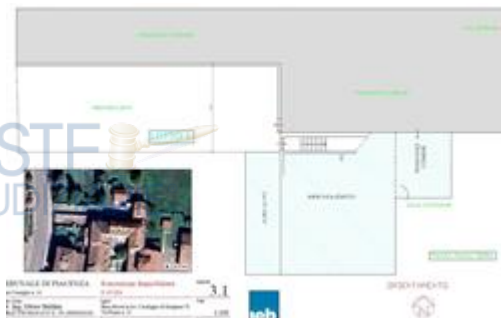
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	120,00	x	100 %	=	120,00
sottotetto	80,00	x	40 %	=	32,00
terrazzo	12,00	x	40 %	=	4,80
area scoperta di pertinenza	140,00	x	10 %	=	14,00

tecnico incaricato: Ettore Baldini

Pagina 9 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:	352,00	170,80
----------------	---------------	---------------

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene è stata redatta principalmente in base alle indagini di mercato per beni simili, come ubicazione, tipologia e grado di finitura reperibili sul mercato.

In particolare è stato effettuato un raffronto con immobili posti sul mercato reperibili presso agenzie immobiliari operanti nella zona, sia in formato cartaceo che digitale.

E' stato effettuato anche un calcolo comparativo in base alle risultanze del "osservatorio del mercato immobiliare" pubblicazione semestrale redatta dall'Agenzia delle Entrate; in particolare, per il secondo semestre 2024, le valutazioni per immobili comparabili con quello in oggetto oscillano fra 650 e 950 €/mq mentre per immobili di minor pregio (abitazioni di tipo economico) da 480 a 710 €/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 170,80 x 800,00 = **136.640,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 136.640,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 136.640,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN GRAGNANO TREBBIENSE LOCALITÀ CASALIGGIO 21, QUARTIERE CASALIGGIO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

box singolo a GRAGNANO TREBBIENSE Località Casaliggio 21, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

tecnico incaricato: Ettore Baldini

Pagina 10 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1

micella 552 sub. 1 (catasto
6 mq, rendita 51,23 Euro,

- classe 2,
estato a

L'immobile è composto da un locale ad uso autorimessa a PT con sovrastante legnaia

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE

ne limitrofe si trovano in u
ouoni. Sono inoltre pres

stato di massima luminosità
qualità decisamente

nella media

nella media

nella media

mediocre 

nella media

mediocre 

mediocre

sovrastante
il fabbrica
laterizio e

ASTE GIUDIZIARIE®
semplice in muratura, solo

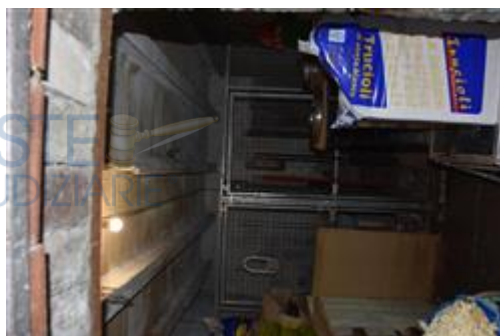
Le finiture sono essenziali

L'autorimessa ha dimensione di m 3,10 x 4,60

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il fabbricato ha diritto alla corte mapp. 119 del fg. 24

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

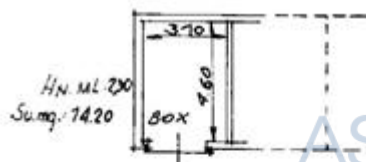
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage piano terra	16,00	x	100 %	=	16,00
legnaia piano primo	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	32,00				32,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

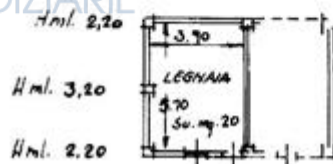
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione "a corpo"



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 10.000,00

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

€ 10.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata redatta principalmente in base alle indagini di mercato per beni simili, come ubicazione, tipologia e grado di finitura reperibili sul mercato. In particolare è stato effettuato un raffronto con immobili posti sul mercato reperibili presso agenzie immobiliari operanti nella zona, sia in formato cartaceo che digitale. E' stato effettuato anche un calcolo in base alle risultanze del "osservatorio del mercato immobiliare"



Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Gragnano Tr. , agenzie: Gazzola Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare "agenzia delle Entrate"



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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



tecnico incaricato: Ettore Baldini

Pagina 13 di 14





A	appartamento	170,80	0,00	136.640,00	136.640,00
B	box singolo	32,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				146.640,00 €	146.640,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Trattasi di lotto unico, indiviso.

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

€. 5.400,00

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

€. 141.240,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:

€. 21.186,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 1.000,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 54,00

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

€. 119.000,00

data 10/04/2025

il tecnico incaricato
Ettore Baldini