



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Stefano Aldo Tiberti

CUSTODE:

dott. ssa Maddalena Falotico

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/12/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Paola Pedretti

CF:PDRPLA66M66G535Y

con studio in PIACENZA (PC) via San Giovanni 12

telefono: 0523485624

fax: 0523485624

email: info@archpaolapedretti.com

PEC: paolapedretti@pec.archpaolapedretti.com

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PIACENZA via Raffaello Sanzio 41 per la quota di:

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

L'unità immobiliare è posta al piano primo di un immobile condominale denominato "Via Raffaello Sanzio 41" della edificato presumibilmente nella seconda metà del novecento, composto di 3 piani fuori terra, un piano sottotetto ed uno seminterrato. Annesso all'appartamento vi è un vano cantina posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 510 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Raffaello Sanzio 41, piano: 1 -S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 30/04/2008 Pubblico ufficiale DI LORENZO LUCA Sede PONTE DELL'OLIO (PC) Repertorio n. 1112 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5637.1/2008 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 20/05/2008
Coerenze: l'unità immobiliare confina in circondario con altra unità immobiliare (proprietà Rocca o aventi causa), vano scala comune, cortile comune su tre lati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 1969.

B box singolo a PIACENZA via Raffaello Sanzio 41 per la quota di:

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

L'unità immobiliare a destinazione autorimessa è costituita da unico vano con dal cortile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 230. Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 510 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, indirizzo catastale: via Raffaello Sanzio 41, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 30/04/2008 Pubblico ufficiale DI LORENZO LUCA Sede PONTE DELL'OLIO (PC) Repertorio n. 1112 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5637.1/2008 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 20/05/2008
Coerenze: l'unità immobiliare confina in circondario con: cortile comune, vano scala e corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 0,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 87.750,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 87.230,00 |
| Data della valutazione: | 01/12/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. il debitore signor ██████ non risulta risiedere nel compendio, però vi è domiciliato, come risulta dalle bollette dei servizi di fornitura essenziali.

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 30/04/2008 a firma di Notaio Di Lorenzo Luca ai nn. 1113/678 di repertorio, registrata il 20/05/2008 a Piacenza ai nn. 8870/1418, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 290000.

Importo capitale: 145000.

Durata ipoteca: 30

ipoteca **giudiziale** cancellata, iscritta il 18/05/2006 a PIACENZA ai nn. 7851/1413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 35500.

Importo capitale: 26791,78.

CANCELLAZIONE TOTALE in data 23/06/2008

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/10/2022 a PIACENZA ai nn. 15813/11636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, trascritta il 12/07/2007 a Piacenza ai nn. 11553/7144, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Cancellazione in data 30/04/2008 in fase di annotazione

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: | €. 750,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/2008), con atto stipulato il 30/04/2008 a firma di notaio Di Lorenzo Luca ai nn. 1112/677 di repertorio, trascritto il 20/05/2008 a Piacenza ai nn. 8869/5637

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/2008), con atto stipulato il 30/04/2008 a firma di notaio Di Lorenzo Luca ai nn. 1112/677 di repertorio, trascritto il 20/05/2008 a Piacenza ai nn. 8869/5637

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 07/03/1995 fino al 30/04/2008), con atto stipulato il 07/03/1995 a firma di notaio Toscani Massimo ai nn. 96054 di repertorio, trascritto il 23/03/1995 a Piacenza ai nn. 2711/3363

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 230 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e sopralzo di fabbricato, presentata il 21/09/1968, rilasciata il 10/05/1969 con il n. 230

di protocollo, agibilità del 05/10/1970 con il n. 127 di protocollo

CILA N. **2257/2021** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di cappotto esterno, rifacimento/coibentazione della copertura e sostituzione dei serramenti, presentata il 15/06/2021 con il n. 72489 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

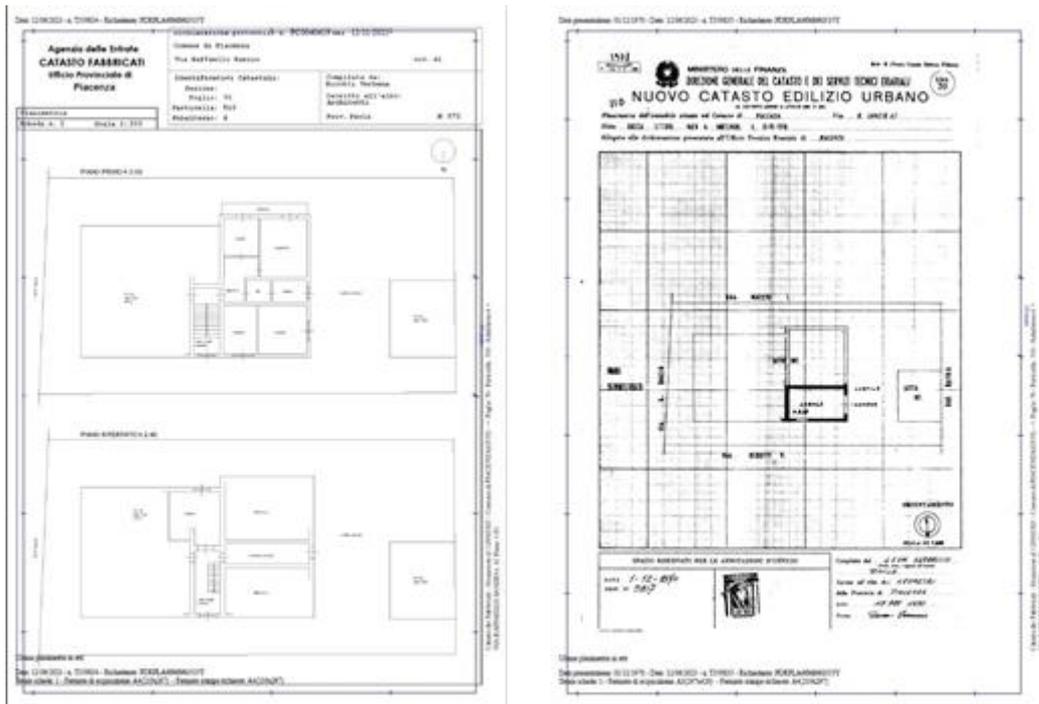
RUE vigente, in forza di delibera Deliberazione di Consiglio Comunale n.24 del 06.06.2016. , l'immobile ricade in zona ART. 75. TESSUTI A BASSA DENSITÀ. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 75. TESSUTI A BASSA DENSITÀ 75.1. Tessuto esistente a prevalente funzione residenziale formato da edifici disposti secondo il principio dell'allineamento edilizio nel rispetto della maglia viaria. Il tipo edilizio principale è l'edificio a blocco isolato con destinazione residenziale. 75.2. Normativa funzionale: - Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5 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; 75.3. Indici urbanistico-ecologici e altezze In caso di nuova costruzione o di ampliamento: $U_f = 0,5$ mq/mq $S_p = 30\%$ $H = 10,50$ m $A = 1$ albero/100 mq; $A_r = 2$ arbusti/100 mq 75.4. 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 potranno essere concesse deroghe all'altezza massima qualora venga dimostrata la reale impossibilità al riutilizzo della S.ED. preesistente.. Elaborato modificato a seguito della Variante normativa approvata con Deliberazione n. 24 del 03.06.2019

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

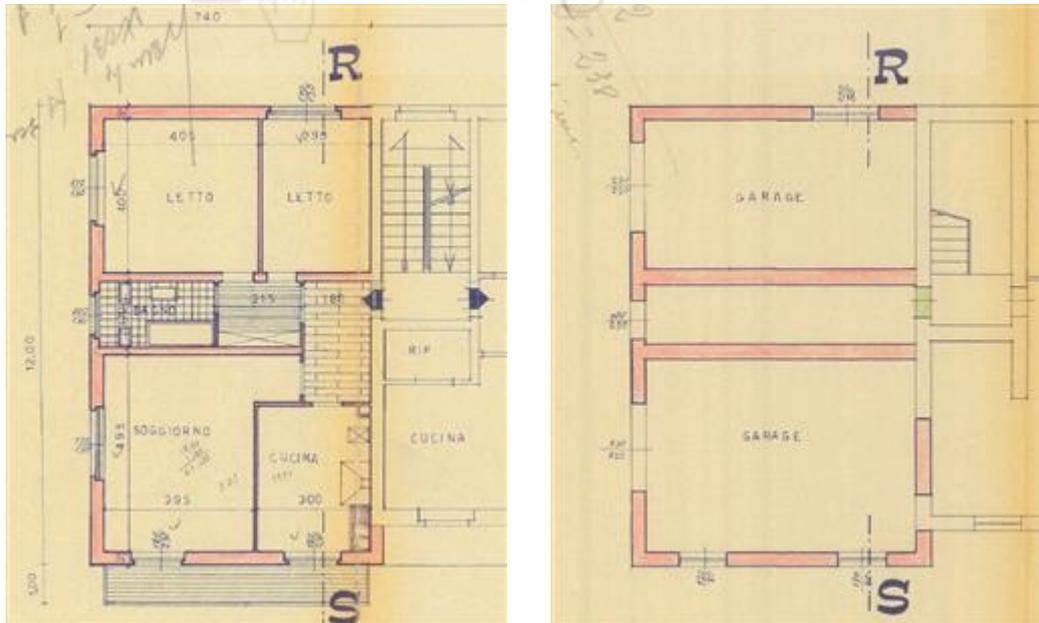
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PIACENZA VIA RAFFAELLO SANZIO 41

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIACENZA via Raffaello Sanzio 41 per la quota di:

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

L'unità immobiliare è posta al piano primo di un immobile condominiale denominato "Via Raffaello Sanzio 41" della edificato presumibilmente nella seconda metà del novecento, composto di 3 piani fuori terra, un piano sottotetto ed uno seminterrato. Annesso all'appartamento vi è un vano cantina posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 510 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Raffaello Sanzio 41, piano: 1 -S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 30/04/2008 Pubblico ufficiale DI LORENZO LUCA Sede PONTE DELL'OLIO (PC) Repertorio n. 1112 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5637.1/2008 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 20/05/2008
Coerenze: l'unità immobiliare confinava in circondario con altra unità immobiliare (proprietà Rocca o aventi causa), vano scala comune, cortile comune su tre lati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 1969.



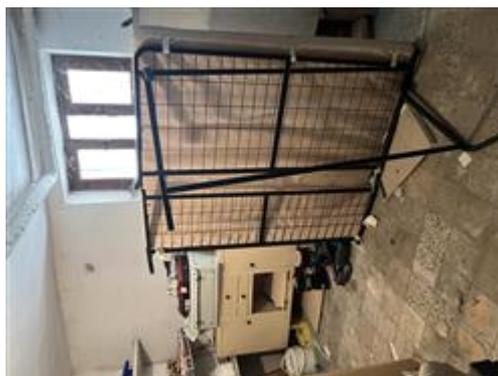
vista da via Raffaello Sanzio



vista da via Raffaello sanzio



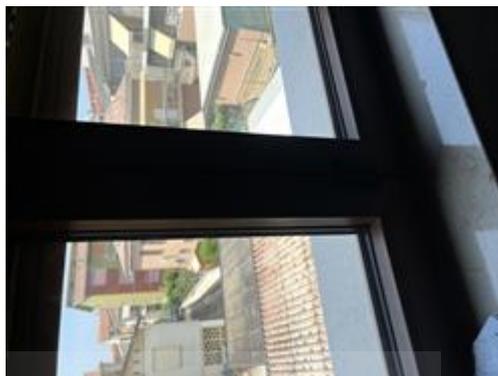
vano scale



cantina



caldaia



particolare serramenti



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore
 spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



| | | |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è situato al piano primo, senza ascensore. E' composto da ingresso, cucina abitabile con balcone, soggiorno con balcone, due camere da letto, un bagno finestrato. I pavimenti sono degli anni '70 in ceramica. Nel bagno sono stati sostituiti i principali sanitari (lavabo, bidet e wc), ma sono stati mantenuti pavimento e rivestimento originari. L'appartamento è termoautonomo, la caldaia, sostituita nel 2021, è situata in cucina; i corpi scaldanti sono da rivedere trattandosi di elementi a piastra tipici del periodo. I serramenti realizzati in pvc, sono stati sostituiti di recente in concomitanza con gli interventi per il Superbonus 110% effettuati dal condominio che hanno riguardato la coibentazione delle strutture murarie. Nel complesso l'appartamento sembra in discrete condizioni. Annesso all'appartamento vi è un vano cantina situato al piano seminterrato interrato, con finestra, serramento da ripristinare.

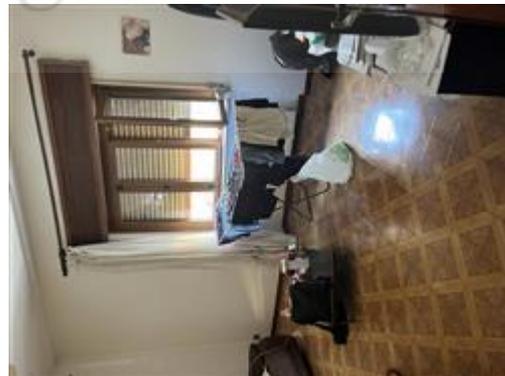
Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in PVC. serramenti conformi alle normative enegertiche al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

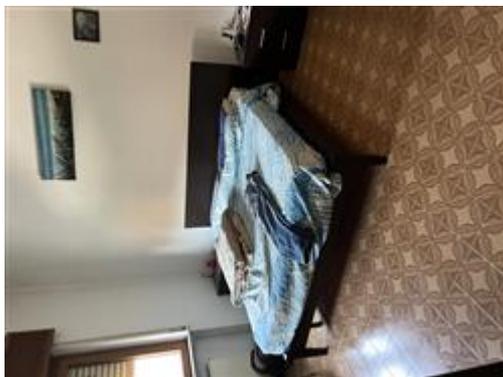
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in cappotto termico, il rivestimento è realizzato in intonaco. pareti esterne conformi alla normativa energetica al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



soggiorno



ingresso



camera matrimoniale



cucina

camera singola



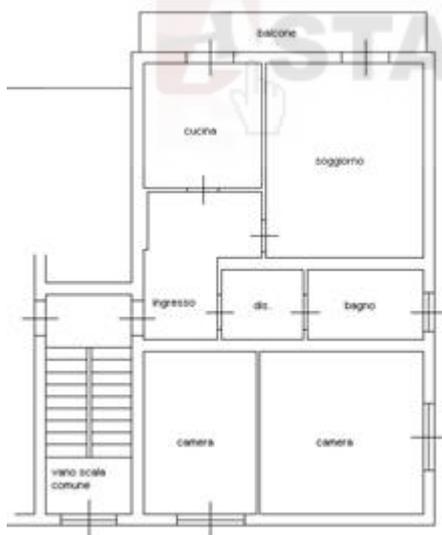
bagno

CONSISTENZA:

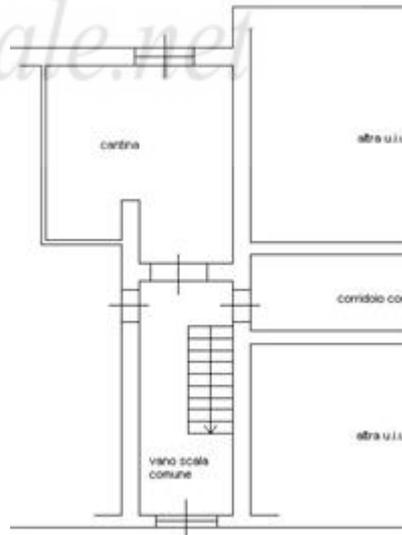
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

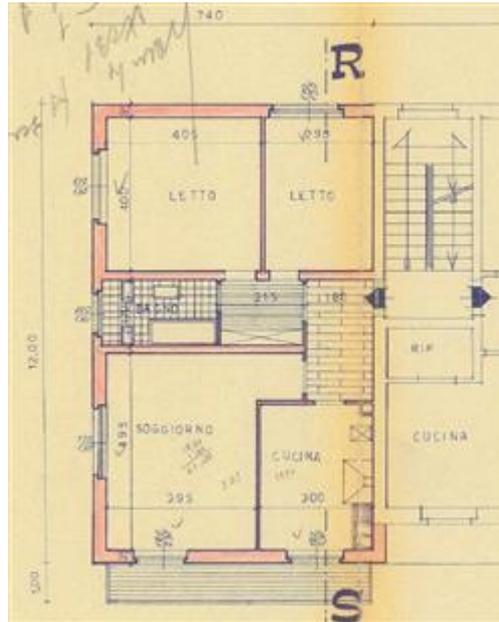
| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|----------------|-------------|--------|-------------|
| Totale: | 0,00 | | 0,00 |



planimetria appartamento



planimetria cantina



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (05/09/2023)

Domanda: abitazioni civili - Periferica/ZONA STADIO, ZONA 2000, ZONA GALLEANA, ZONA BELVEDERE E BESURICA

Valore minimo: 970,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: €/mq

immobiliare.it (05/09/2023)

Domanda: appartamento via Raffaello Sanzio

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: €/mq

nestoria (05/09/2023)

Domanda: appartamento via Raffaello Sanzio

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: €/mq

casa.it (05/09/2023)

Domanda: appartamento via Raffaello Sanzio

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: €/mq

Osservatorio immobiliare Piacenza FIAIP 2022 (20/10/2023)

Domanda: AREA 11 appartamenti (stato da ristrutturare/buono/nuovo)

tecnico incaricato: Paola Pedretti

Pagina 11 di 17

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 2.300,00

Note: €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene, comparando detti valori con quelli della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate.

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- destinazione d'uso: residenziale;
- occupato dai proprietario esecutato;
- consistenza commerciale: così come precedentemente valutata;
- ubicazione, in comune di Piacenza;
- grado di finitura, stato di conservazione nel complesso discreto;
- difficile situazione attuale del mercato immobiliare, con molteplice offerta di beni alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.

Il valore di mercato per questo lotto, che già è stato calcolato più basso di quello previsto dalle quotazioni prese in esame a causa della scarsa qualità dell'immobile, verrà opportunamente abbattuto forfettariamente del 25%, al fine di tenere conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **115.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|--------------------------|------------|
| abbattimento forfettario | -28.750,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 86.250,00**

BENI IN PIACENZA VIA RAFFAELLO SANZIO 41

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a PIACENZA via Raffaello Sanzio 41 per la quota di:

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

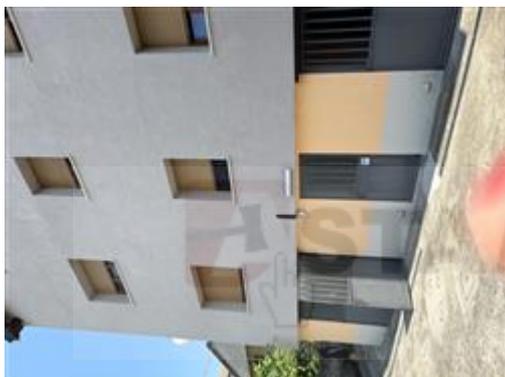
L'unità immobiliare a destinazione autorimessa è costituita da unico vano con dal cortile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 230. Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 510 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, indirizzo catastale: via Raffaello Sanzio 41, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 30/04/2008 Pubblico ufficiale DI LORENZO LUCA Sede PONTE DELL'OLIO (PC) Repertorio n. 1112 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5637.1/2008 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 20/05/2008

Coerenze: l'unità immobiliare confina in circondario con: cortile comune, vano scala e corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 1969.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare a destinazione autorimessa è costituita da unico vano con dal cortile comune, è dotata di finestra e accesso tramite portone in ferro e vetro a doppio battente, la pavimentazione risulta essere quella originaria realizzata con marmette non uniformi per colorazione, probabilmente residui di cantiere.

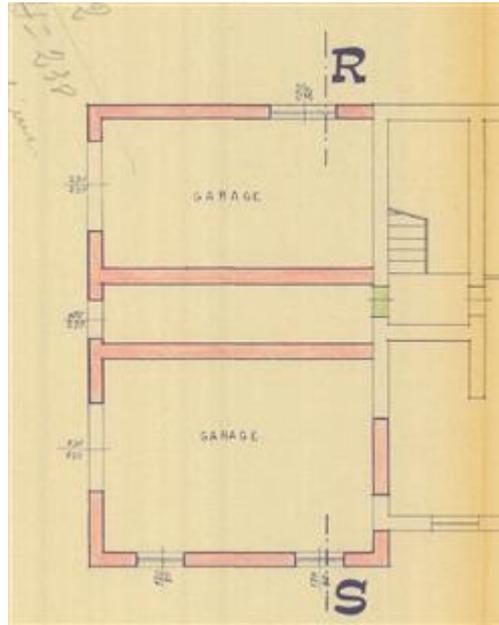


CONSISTENZA:

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 |
|----------------|-------------|--------|-------------|
| Totale: | 0,00 | | 0,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (05/09/2023)

Domanda: box - Periferica/ZONA STADIO, ZONA 2000, ZONA GALLEANA, ZONA BELVEDERE E BESURICA

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: €/mq

immobiliare.it (05/09/2023)

Domanda: box via Raffaello Sanzio

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 850,00

Note: €/mq

casa.it (05/09/2023)

Domanda: box via Raffaello Sanzio

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 830,00

Note: €/mq

Osservatorio immobiliare Piacenza FIAIP 2022 (20/10/2023)

Domanda: AREA 11 box singolo

Valore minimo: 11.000,00

Valore massimo: 16.000,00

Note: €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il

procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene, comparando detti valori con quelli della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate.

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- destinazione d'uso: autorimessa singola;
- occupato dai proprietario esecutato;
- consistenza commerciale: così come precedentemente valutata;
- ubicazione, in comune di Piacenza;
- grado di finitura, stato di conservazione nel complesso discreto;
- difficile situazione attuale del mercato immobiliare, con molteplice offerta di beni alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.

Il valore di mercato per questo lotto, che già è stato calcolato più basso di quello previsto dalle quotazioni prese in esame a causa della scarsa qualità dell'immobile, verrà opportunamente abbattuto forfettariamente del 25%, al fine di tenere conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|--------------------------|-----------|
| abbattimento forfettario | -3.750,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene, comparando detti valori con quelli della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate.

La valutazione delle unità immobiliari sottoposte ad esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Piacenza, agenzie: Piacenza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate e Fiap

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 0,00 | 0,00 | 86.250,00 | 86.250,00 |
| B | box singolo | 0,00 | 0,00 | 11.250,00 | 11.250,00 |
| | | | | 97.500,00 € | 97.500,00 € |

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 9.750,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.750,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 520,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.230,00**

data 01/12/2023

il tecnico incaricato
Paola Pedretti