



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

70/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/04/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ANNALISA TINELLI

CF:TNLNLS73P67G535R

con studio in PIACENZA (PC) via Romagnosi 57

telefono: 0523320196

email: annalisa@architettoannalisatinelli.it

PEC: annalisa.tinelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a PIACENZA VIA IV NOVEMBRE 2, della superficie commerciale di **96,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente trattazione è localizzata al Primo Piano di un fabbricato condominiale elevato a quattro piani fuori terra ed un piano interrato. Si accede al condomino per mezzo d'ingresso pedonale con porta in alluminio e vetro; il vano scala condominiale è in elementi prefabbricati autoportanti in cemento e graniglia, i pianerottoli in mattonelle di graniglia e l'ingresso in graniglia gettata in opera, il corrimano e le ringhiere sono in ferro verniciato. L'accesso carraio che porta al cortile è su Via Gobbi Belcredi. Il fabbricato ha struttura portante in elevazione in muratura di laterizio, i solai sono in latero-cemento; le facciate sono intonacate e tinteggiate e presentano notevoli distaccamenti di intonaco ed estese macchie di umidità; i canali di gronda sono in lamiera preverniciata mentre i pluviali discendenti sono in pvc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 260 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.136,21 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre 2, piano: 1 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 04/05/2015 Pratica n. PC0032138 in atti dal 04/05/2015 CODIFICA PIANO INCOERENTE G.A.F. (n.12329.1/2015)
Coerenze: a NORD con Via IV Novembre, ad EST con P.le Patrioti, a SUD con rag. p.lla 326 p.lla 262, ad OVEST con sub 11 e vano scala condominiale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

A.1 cantina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 127.474,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 101.979,20
Data della valutazione:	21/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

A seguito di formale Istanza di accesso agli atti ex art. 22 e ss. L. 241/1990 prot. n° 86443 del 13/12/2022 inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Piacenza, l'ufficio, viste le disposizioni recate dal

Capo V della Legge n. 241/1990 e dal D.P.R. n. 184/2000, nonché la motivazione dell'istanza, rappresentata dalla necessità di procedere alla stima delle unità immobiliari pignorate, ne dispone l'accoglimento, evidenziando l'esito dell'attività di ricerca svolta, condotta in riferimento all'ultimo decennio presente in Banca dati Registro (2022-2012) ed utilizzando l'unico parametro disponibile del codice fiscale del soggetto esecutato:

Dall'interrogazione dei dati presenti in Banca dati Registro, non sono emersi contratti di locazione, in corso di validità, stipulati dalla società [REDACTED], in persona del legale rappresentante.

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 07/12/2001 a firma di Notaio TOSCANI MASSIMO ai nn. Rep. 118123 di repertorio, iscritta il 18/12/2001 a PIACENZA ai nn. 15329/2416, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 07/12/2001 N. Rep. 118123 Notaio Toscani Massimo con sede in Piacenza.

Importo ipoteca: 359.999.992 Lire.

Importo capitale: 179.999.996 Lire.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Piacenza, Foglio 70, P.IIa 260 sub 3.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE NN. 9193/1204 del 09/06/2021

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 14/12/2009 a PIACENZA ai nn. 18435/3602, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D. LGS 46/99 del 26/11/2009, n. Rep. 104844/85 emesso da EQUITALIA EMILIA NORD S.P.A. con sede in Parma.

Importo ipoteca: 29.350,30 Euro.

Importo capitale: 14.675,15 Euro.

La formalità è riferita solamente a Piacenza, Foglio 70, P.IIa 260 sub 3

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 18/05/2011 a PIACENZA ai nn. 7429/1348, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 del 12/05/2011, n. Rep. 280/8511 emesso da EQUITALIA EMILIA NORD SPA con sede in Parma.

Importo ipoteca: 64.896,76 Euro.

Importo capitale: 32.448,38 Euro.

La formalità è riferita solamente a Piacenza, Foglio 70, P.IIa 260 sub 3

ipoteca attiva, iscritta il 03/02/2016 a PIACENZA ai nn. 1504/163, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO del 01/02/2016, n. Rep. 699/8516 emesso da EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede in Firenze.

Importo ipoteca: 208.802,98.

Importo capitale: 104.401,49.

La formalità è riferita solamente a Piacenza, Foglio 70, P.la 260 sub 3.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

ipoteca attiva, iscritta il 09/06/2021 a PIACENZA ai nn. 9193/1204, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 07/12/2001, n. Rep. 118123, Notaio TOSCANI MASSIMO con sede in Piacenza.

Importo ipoteca: 185.924,48 Euro.

Importo capitale: 92.962,24 Euro.

La formalità è riferita solamente a Piacenza, Foglio 70, P.la 260 sub 3.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 07/09/2021 a PIACENZA ai nn. 14126/10393, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/07/2021, n. Rep. 1325 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PIACENZA con sede in Piacenza .

La formalità è riferita solamente a Piacenza, Foglio 70, P.la 260 sub 3

pignoramento, trascritta il 01/08/2022 a PIACENZA ai nn. 11689/8628, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/07/2022, n. Rep. 1535 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PIACENZA con sede in Piacenza.

La formalità è riferita solamente a Piacenza, Foglio 70, P.la 260 sub 3

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:	€ 1.437,69
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 1.832,61
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 18.696,71
Millesimi condominiali:	130,178
Ulteriori avvertenze:	

L'amministratore del condominio condominio è il Geometra Civardi dello Studio di Amministrazione Condominiale Civardi e Piselli con sede in Piacenza - Largo Erfurt 12, te. 0523/592335, e-mail: civardiamministrazioni@gmail.com . Il trasferimento dell'immobile sarà assoggettato ad I.V.A. da parte dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/1994), con atto stipulato il 28/12/1994 a firma di Notaio BOSCARRELLI VITTORIO ai nn. REP. 35465 di repertorio, trascritto il 26/01/1995 a PIACENZA ai nn. 1268/1066.

Il titolo è riferito solamente a Piacenza, Foglio 70, P.la 260 sub 3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/1989 fino al 31/05/1994), con atto stipulato il 30/11/1989 a firma di Notaio ROCCA GIUSEPPE ai nn. REP. 14837 di repertorio, trascritto il 30/12/1989 a PIACENZA ai nn. 12992/10351.

Il titolo è riferito solamente a Piacenza, Foglio 70, P.Ila 260 sub 3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di variazione di ragione sociale (dal 31/05/1994 fino al 28/12/1994), con atto stipulato il 31/05/1994 a firma di Notaio BOSCARELLI VITTORIO ai nn. REP. 34485 di repertorio, registrato il 17/06/1994 a PIACENZA ai nn. 1365, trascritto il 13/01/1995 a PIACENZA ai nn. 559/452.

Il titolo è riferito solamente a Piacenza, Foglio 70, P.Ila 260 sub 3

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **222/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO - ART. ,2 L.R. 46/88, presentata il 20/12/1989 con il n. 1911/CE/1989 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piacenza, Foglio 70, P.Ila 260 sub 3

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente, in forza di delibera Approvato con D.C.C. n. 24 del 03/06/2019, l'immobile ricade in zona TESSUTO A BASSA DENSITA' (art. 75). Il titolo è riferito solamente al Piacenza, Foglio 70, P.Ila 260 sub 3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla pratica edilizia n. 222/1990 del 19/03/1990 presentata per CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (normativa di riferimento: L.R. n. 23 del 2004)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria - art. 16 comma 1bis

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

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE PECUNIARIA: €516,00
- diritti di segreteria Comune di Piacenza per SCIA in sanatoria: €100,00
- ONORARIO PRESENTAZIONE PRATICA EDILIZIA: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Piacenza, Foglio 70, P.Ila 260 sub 3

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

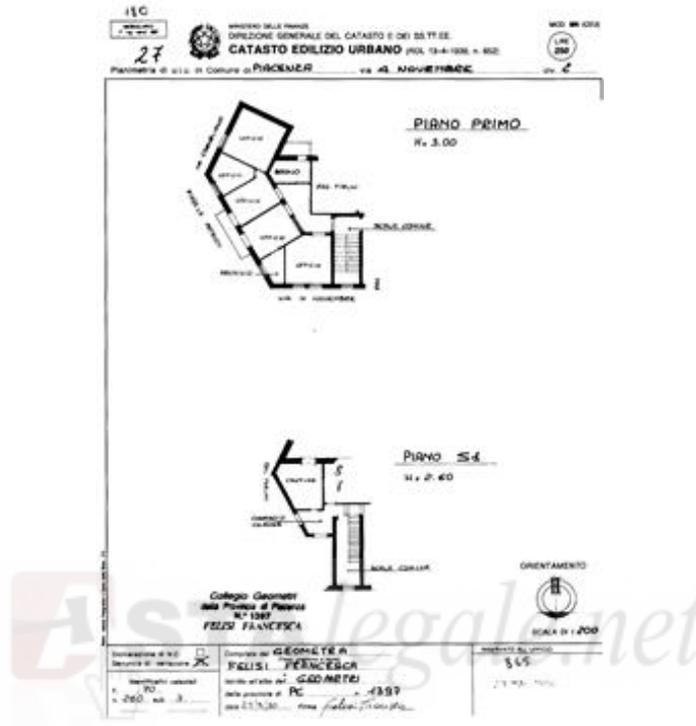
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ONORARIO VARIAZIONE CATASTALE : €700,00
- diritti catastali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Piacenza, Foglio 70, P.Ila 260 sub 3



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIACENZA VIA IV NOVEMBRE 2

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a PIACENZA VIA IV NOVEMBRE 2, della superficie commerciale di **96,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente trattazione è localizzata al Primo Piano di un fabbricato condominiale elevato a quattro piani fuori terra ed un piano interrato. Si accede al condomino per mezzo d'ingresso pedonale con porta in alluminio e vetro; il vano scala condominiale è in elementi prefabbricati autoportanti in cemento e graniglia, i pianerottoli in mattonelle di graniglia e l'ingresso in graniglia gettata in opera, il corrimano e le ringhiere sono in ferro verniciato. L'accesso carraio che porta al cortile è su Via Gobbi Belcredi. Il fabbricato ha struttura portante in elevazione in muratura di laterizio, i solai sono in latero-cemento; le facciate sono intonacate e tinteggiate e presentano notevoli distaccamenti di intonaco ed estese macchie di umidità; i canali di gronda sono in lamiera

preverniciata mentre i pluviali discendenti sono in pvc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 260 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.136,21 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre 2, piano: 1 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 04/05/2015 Pratica n. PC0032138 in atti dal 04/05/2015 CODIFICA PIANO INCOERENTE G.A.F. (n.12329.1/2015)
Coerenze: a NORD con Via IV Novembre, ad EST con P.le Patrioti, a SUD con rag. p.lla 326 p.lla 262, ad OVEST con sub 11 e vano scala condominiale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido

buono ★★☆☆☆☆

biblioteca

buono ★★☆☆☆☆

campo da calcio

buono ★★☆☆☆☆

cinema

buono ★★☆☆☆☆

farmacie

buono ★★☆☆☆☆

municipio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

musei

buono ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio	buono	
ospedale	buono	
palestra	buono	
parco giochi	buono	
palazzetto dello sport	buono	
polizia	buono	
scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	buono	
spazi verde	buono	
stadio	buono	
supermercato	buono	
teatro	buono	
università	buono	
verde attrezzato	buono	
vigili del fuoco	buono	

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt	buono	
autostrada distante 6,0 km	buono	
ferrovia distante 1,5 km	buono	
tangenziale distante 2,5 km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare con destinazione "UFFICIO" è dislocata su un unico piano e disposta come segue: ingresso, cinque locali ad uso ufficio, un archivio ed un bagno. Premettendo che i locali hanno subito delle modifiche non autorizzate nel corso degli anni che poi sono state in parte rimosse, si precisa che i vari uffici presentano pavimentazioni diverse a seconda degli ambienti (graniglia gettata in opera, ceramica, linoleum) ed i pavimenti dei balconi sono stati ricoperti con linoleum; il riscaldamento è autonomo con generatore a parete alimentato da gas di rete (attualmente non allacciato, quindi non funzionante) ed elementi radianti in ghisa. Non è presente impianto di raffrescamento; il servizio igienico è con water dotato di sanitari e rivestimento delle pareti in ceramica. I davanzali esterni sono in marmo, quelli interni in legno verniciato; i serramenti sono in legno e sui telai originali sono stati inseriti i doppi vetri, mentre i doppi serramenti esterni sono in alluminio anodizzato. le porte interne sono in legno con inserti in vetro. Tutte le aperture sono

munito di tapparelle in pvc. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità degli impianti né il libretto di manutenzione della caldaia. Nel corso dei due sopralluoghi effettuati presso l'immobile oggetto di stima si sono riscontrati numerosi difetti e ammaloramenti tali da richiedere urgenti manutenzioni. La cantina di pertinenza è ubicata al Primo Piano sottostrada ed accessibile da corridoio condominiale raggiungibile attraverso vano scala condominiale e accesso diretto dal cortile esterno; le porte di accesso sono in assito di legno, la pavimentazione in battuto di cemento e provvista di punto luce.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno nella media ★★☆☆☆☆

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato nella media ★★☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in nessuna, il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in marmo nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in graniglia nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in ceramica nella media ★★☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc nella media ★★☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento nella media ★★☆☆☆☆

scale: interna con rivestimento in elementi prefabbricati nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

citofonico: nella media ★★☆☆☆☆

elettrico: civile, la tensione è di 220V nella media ★★☆☆☆☆

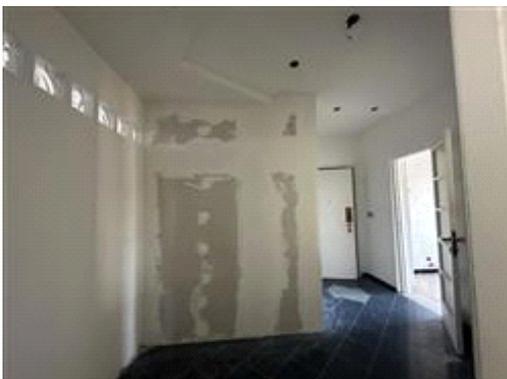
fognatura: con recapito in fognatura comunale nella media ★★☆☆☆☆

termico: caldaia con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori nella media ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media ★★☆☆☆☆

balconi: costruiti in soletta in cls armato nella media ★★☆☆☆☆





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
UFFICIO	95,00	x	100 %	=	95,00
BALCONE	6,00	x	30 %	=	1,80
Totale:	101,00				96,80



ACCESSORI:**cantina.**

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
cantina al Primo Piano Sottostrada	14,00	x	25 %	=	3,50
Totale:	14,00				3,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/04/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Rif: 3S105 - BARRIERA GENOVA IN BELLA CASA - UFFICIO DI MQ 100 CIRCA PRIMO PIANO CON ASCENSORE - LUMINOSO - COMPOSTO DA QUATTRO AMPI VANI, DUE BAGNI. POSSIBILITA' UNICO STUDIO O STUDIO ASSOCIATO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 148.000,00 pari a 1.480,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/04/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: UFFICIO attualmente a reddito, in palazzo signorile con comodi parcheggi, composto da un'ampia reception, tre vani, bagno e archivio. Completa la proprietà una cantina. Classe Energetica: G EPI: 258,76 kwh/m3 anno

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.826,92 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: STRADONE FARNESE - GP6121V - Nel Borgo verde Sant'Agostino, in posizione centralissima a pochi passi da Corso Vittorio Emanuele e adiacente al Pubblico Passeggio, proponiamo in vendita bellissimo ufficio dal desing moderno. Nel cuore del centro, a du

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.583,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

PUBBLICAZIONE OMI (17/04/2023)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.900,00

Note: valore di mercato uffici in stato di conservazione normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore del bene immobiliare in oggetto, la scrivente ritiene che il procedimento di stima più consono sia quello sintetico comparativo. Si ritiene infatti che la via diretta sia la più obiettiva ed immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene. Si fa inoltre riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, prendendo in considerazione il valore di mercato assegnato agli uffici con stato di conservazione normale; pertanto il valore di mercato attribuito all'unità immobiliare è di 1300,00 Euro/mq. Nella valutazione la sottoscritta ha tenuto conto di tutto quanto sopra ed in particolare delle condizioni dell'immobile e della attuale situazione del mercato immobiliare, con scarsa offerta di beni alla vendita e contestuale richiesta ridotta, pressochè minima rispetto agli anni passati. **Nello specifico la presente valutazione ha tenuto conto anche della mancanza dell'autorimessa e dell'ascensore.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	96,80	x	1.300,00	=	125.840,00
Valore superficie accessori:	3,50	x	1.300,00	=	4.550,00
					130.390,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 130.390,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 130.390,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, la scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo, che verrà opportunamente abbattuto forfettariamente del 20%, al fine di tener conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita. Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva ed immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriore analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

Nella valutazione la sottoscritta ha tenuto conto di tutto quanto sopra ed in particolare dei seguenti elementi di stima:

- destinazione ad uso **ufficio**;
- consistenza commerciale;
- ubicazione;
- grado di finitura in linea con la tipologia dell'immobile e l'epoca di costruzione;

- stato di conservazione dell'immobile;
- difficile situazione attuale del mercato immobiliare, con molteplici offerte di beni alla vendita ma contestuale richiesta ridotta.

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 PIACENZA

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	ufficio	96,80	3,50	130.390,00	130.390,00
				130.390,00 €	130.390,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.916,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 127.474,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 25.494,80**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 101.979,20**

data 21/04/2023

il tecnico incaricato

ANNALISA TINELLI

