



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

119/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Evelina Iaquinti

CUSTODE:

Dott. Paolo Cetti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

STEFANO TASSI

CF:TSSSFN70C28G535K

con studio in PIACENZA (PC) VIA PISARONI

telefono: 0523490090

email: studio@ingstefanotassi.it

PEC: stefano.tassi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 119/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a ROTTOFRENO Via Curiel 16.b, frazione San Nicolò, della superficie commerciale di **353,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile identificato come corpo A della presente perizia è costituito da un fabbricato residenziale unifamiliare indipendente da cielo a terra, sito in Via Curiel n.16B, in Comune di Rottofreno (PC) , frazione San Nicolò. La villetta è disposta su due livelli fuori terra e un livello interrato collegati da scala interna ed è composta da un piano seminterrato comprendente un locale ad uso autorimessa, un locale caldaia e tre locali ad uso cantina; da un piano terra comprendente cucina, ampio salone con sala da pranzo, studio, bagno e disimpegno e da un piano primo comprendente due camere da letto, uno studio, due bagni oltre a disimpegno, guardaroba e ampio terrazzo; il tutto con annessa circostante area scoperta di pertinenza esclusiva adibita a rampa di accesso carrabile e giardino. L'accesso pedonale è ubicato su Via Curiel e l'accesso carrabile su Via Donatori del Sangue. Dalla rampa di accesso carrabile si accede anche all'autorimessa di cui al corpo B della presente relazione

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1171 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 937,37 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Curiel, , piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 05/11/2017 pratica n.pc0092444 in atti dal 05/11/2017- variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (N. 30090.1/2017)
Confini in circondario: l'area pertinenziale coperta e scoperta del fabbricato è identificata al catasto terreni al Fg.18 mappale 1171 confina con mappali 1172,1142 e 1045 del Fg.18, Via Curiel.
- foglio 18 particella 1171 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 36 mq, rendita 126,43 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Curiel, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 05/11/2017 pratica n.pc0092445 in atti dal 05/11/2017- variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (N. 30091.1/2017)
Confini in circondario: l'area pertinenziale coperta e scoperta del fabbricato è identificata al catasto terreni al Fg.18 mappale 1171 confina con mappali 1172,1142 e 1045 del Fg.18, Via Curiel.
- foglio 18 particella 1171 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 710
Coerenze: Confini in circondario: mappali 1172,1142 e 1045 del Fg.18, Via Curiel
- foglio 18 particella 1171 sub. 1 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile comune ai sub 2 e 3

B box singolo a ROTTOFRENO Via Curiel 16.b, frazione San Nicolò, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare identificata come corpo B della presente perizia è costituita da un locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato nello stabile in condominio denominato "Condominio Verbenà" sito in via Aldo Moro. L'autorimessa in oggetto è accessibile esclusivamente dalla rampa carrabile in area di pertinenza esclusiva della villa unifamiliare di cui al punto A con accesso da Via Donatori del Sangue.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1142 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25

mq, rendita 87,80 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Curiel, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 05/11/2017 pratica n.PC0092432 in atti dal 05/11/2017 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.30078.1/2017)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e
[REDACTED].

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	379,20 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:	€. 595.230,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 535.707,00
Data della valutazione:	03/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo effettuato in data 17/04/2023 alla presenza del Custode Dott. Paolo Cetti l'immobile risulta occupato dalla debitrice *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietaria dell'immobile.

Le informazioni sul possesso dell'immobile sono state fornite dal custode Dott. Cetti Paolo che in data 30.03.2023 provvedeva all'accesso forzoso dell'immobile, procedendo al cambio della serratura e raccoglieva informazioni sullo stato di occupazione dell'immobile come da verbale allegato. Si specifica altresì che il sottoscritto in data 08.02.2023 presentava richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Piacenza di cui al protocollo PC.REGISTRO UFFICIALE.7760.09-02-2023-I in merito alla presenza di contratti di locazione, comodato d'uso o altro eventualmente registrati per l'immobile oggetto di pignoramento senza risposta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate sono tratte dalla relazione notarile a firma del notaio Ferrerio Dottor Manfredo del 20 dicembre 2022 in atti, e dalle visure catastali storiche.

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**, stipulata il 20/12/2002 a firma di Notaio Fiengo Mariarosaria ai nn. 44635/6412 di repertorio, iscritta il 24/11/2022 a Piacenza ai nn. 17543/2755, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo .

Grava su Fg.18 part.1142 sub.28, Particella 1171 sub.2, particella 1171 sub.3, Fg.18 part.1171

ipoteca **legale**, registrata il 19/09/2014 ai nn. 525/8514, iscritta il 03/10/2014 ai nn. 9387/1332, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (Art.77 del DPR n.602 del 1973) .

Fg.18, particella 1171 sub.2, Fg.18, particella 1171 sub.3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 24/11/2022 a Piacenza ai nn. 17541/12893, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 08/11/2022 numero repertorio 2518/2022 .

Grava su Fg.18 part.1142 sub.28, Particella 1171 sub.2, particella 1171 sub.3, Fg.18 part.1171

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:

L'autorimessa di cui al corpo B catastalmente identificata al Fg.18, map.le 1142 sub.28 fa parte dello stabile in condominio denominato "Condominio Verbena" sito in Via Aldo Moro. Non è stato possibile reperire il nominativo dell'Amministratore di Condominio e pertanto non è stato possibile reperire informazioni relativamente a eventuali spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute ed eventuali spese condominiali scadute e insolute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/06/2012), con atto stipulato il 11/06/2012 a firma di Notaio Motti Sergio ai nn. 198369/23574 di repertorio, trascritto il 14/06/2012 a Piacenza ai nn. 6637/4949

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 20/12/2002).

Per immobile di cui al corpo A (Fg.18 map.le 1171, sub.2 e 3, Fg18 map.le 1171)- atto del 30/05/1985 a

firma di notaio Boscarelli Vittorio repertorio n.17470. Per immobile di cui al corpo B (Fg.18 map.le 1142 sub.28) - atto del 09/12/1988a firma di notaio Boscarelli Vittorio repertorio n.24583

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 20/12/2002).

Per immobile di cui al corpo A (Fg.18 map.le 1171, sub.2 e 3, Fg18 map.le 1171)- atto del 30/05/1985 a firma di notaio Boscarelli Vittorio repertorio n.17470. Per immobile di cui al corpo B (Fg.18 map.le 1142 sub.28) - atto del 09/12/1988a firma di notaio Boscarelli Vittorio repertorio n.24583

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2002 fino al 11/06/2012), con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di Notaio Fiengo Mariarosaria ai nn. 44634/6411 di repertorio, trascritto il 02/01/2003 a Piacenza ai nn. 20/16

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **52/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVA VILLETTA UNIFAMILIARE, rilasciata il 12/10/1983 con il n. 62 di protocollo.

Pratica edilizia riferita all'edificio residenziale unifamiliare di cui al corpo A.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **25/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA CE 52/83 PER FABBRICATO MONOFAMILIARE, rilasciata il 02/04/1985 con il n. 30 di protocollo, agibilità del 21/10/1988 con il n. 52/83 e 62/85 di protocollo.

Pratica edilizia riferita all'edificio residenziale unifamiliare di cui al corpo A.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **21/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE PER N.10 ALLOGGI, rilasciata il 11/04/1984.

Riferita al locale autorimessa posto al piano seminterrato del Condominio Verbena di cui al corpo B

CONCESSIONE EDILIZIA N. **17/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA CE 21/84, rilasciata il 04/05/1985.

Riferita al locale autorimessa posto al piano seminterrato del Condominio Verbena di cui al corpo B

CONCESSIONE EDILIZIA N. **100/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.21/84, rilasciata il 20/09/1985.

Riferita al locale autorimessa posto al piano seminterrato del Condominio Verbena di cui al corpo B

CONCESSIONE EDILIZIA N. **37/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTI IN CORSO D'OPERA A CE 21/84 E 100/85, rilasciata il 19/04/1986, agibilità del 16/12/1986 con il n. 21/84,17/85,100/85,37/86 di protocollo.

Riferita al locale autorimessa posto al piano seminterrato del Condominio Verbena di cui al corpo B

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

vigente, in forza di delibera RUE, l'immobile ricade in zona Ambiti urbani consolidati - AC1.a tessuti a bassa densità

PUG adottato l'immobile ricade in zona tessuti prevalentemente residenziali - tessuti pianificati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria, opere di ripristino p. interrato.: €5.000,00

Durante il sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra lo stato di fatto dell'abitazione unifamiliare di cui al corpo A della presente relazione e gli elaborati allegati ai titoli abilitativi depositati in Comune (CE 52/83 e successiva variante CE25/85). Le difformità rilevate riguardano: - alcune lievi modifiche della distribuzione interna dell'abitazione quali fusione del locale guardaroba e servizio igienico al piano terra, con realizzazione di unico locale adibito a bagno, lievi modifiche nella posizione delle tramezzature interne; - presenza di due tettoie di copertura, realizzate in epoca successiva al fabbricato con struttura in legno e manto di copertura con tegole una a protezione di parte del terrazzo al piano primo e una al piano terra sul lato nord verso Via Donatori del Sangue realizzata in aderenza alla copertura preesistente, per cui non stati reperiti titoli abilitativi. Si evidenzia inoltre che il locale al piano interrato attualmente adibito a "tavernetta" è in realtà autorizzato come cantina; tale locale, con altezza interna pari a 2,50m non è dotato dei requisiti di abitabilità e non può essere dotato di impianto di riscaldamento, e occorrerà pertanto rimuovere i corpi scaldanti al fine del ripristino della conformità urbanistica. Ad eccezione delle necessarie opere di ripristino per la rimozione dei corpi scaldanti al piano interrato, le difformità sopradescritte sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, comprensiva di pratica sismica in sanatoria previa verifica strutturale, ed eventuali adeguamenti strutturali per le tettoie in legno.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento scheda catastale: €.750,00

Durante il sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra lo stato di fatto dell'abitazione unifamiliare di cui al corpo A della presente relazione e le planimetrie catastali in atti. Le difformità rilevate riguardano alcune lievi modifiche della distribuzione interna dell'abitazione quali fusione del locale guardaroba e servizio igienico al piano terra, con realizzazione di unico locale adibito a bagno, lievi modifiche nella posizione delle tramezzature interne. Inoltre sono presenti due tettoie di copertura con struttura in legno e manto di copertura con tegole una a protezione di parte del terrazzo al piano primo, e una tettoia al piano terra sul lato nord verso Via Donatori del Sangue realizzata in aderenza alla copertura preesistente. Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale. La sagoma dell'edificio rilevabile dall'estratto di mappa catastale sembra già comprendere anche le tettoie suddette; dalle visure storiche risulta infatti in atti un tipo mappale di aggiornamento del 09/03/2010 pratica PC 0038330.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedi quanto indicato al punto 8.1

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

BENI IN ROTTOFRENO VIA CURIEL 16.B, FRAZIONE SAN NICOLÒ

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a ROTTOFRENO Via Curiel 16.b, frazione San Nicolò, della superficie commerciale di **353,20 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile identificato come corpo A della presente perizia è costituito da un fabbricato residenziale unifamiliare indipendente da cielo a terra, sito in Via Curiel n.16B, in Comune di Rottofreno (PC) , frazione San Nicolò. La villetta è disposta su due livelli fuori terra e un livello interrato collegati da scala interna ed è composta da un piano seminterrato comprendente un locale ad uso autorimessa, un locale caldaia e tre locali ad uso cantina; da un piano terra comprendente cucina, ampio salone con sala da pranzo, studio, bagno e disimpegno e da un piano primo comprendente due camere da letto, uno studio, due bagni oltre a disimpegno, guardaroba e ampio terrazzo; il tutto con annessa circostante area scoperta di pertinenza esclusiva adibita a rampa di accesso carrabile e giardino. L'accesso pedonale è ubicato su Via Curiel e l'accesso carrabile su Via Donatori del Sangue. Dalla rampa di accesso carrabile si accede anche all'autorimessa di cui al corpo B della presente relazione

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1171 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 937,37 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Curiel , piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 05/11/2017 pratica n.pc0092444 in atti dal 05/11/2017- variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (N. 30090.1/2017)

Confini in circondario: l'area pertinenziale coperta e scoperta del fabbricato è identificata al catasto terreni al Fg.18 mappale 1171 confina con mappali 1172,1142 e 1045 del Fg.18, Via Curiel.

- foglio 18 particella 1171 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 36 mq, rendita 126,43 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Curiel, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 05/11/2017 pratica n.pc0092445 in atti dal 05/11/2017- variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (N. 30091.1/2017)

Confini in circondario: l'area pertinenziale coperta e scoperta del fabbricato è identificata al catasto terreni al Fg.18 mappale 1171 confina con mappali 1172,1142 e 1045 del Fg.18, Via Curiel.

- foglio 18 particella 1171 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 710
Coerenze: Confini in circondario: mappali 1172,1142 e 1045 del Fg.18, Via Curiel
- foglio 18 particella 1171 sub. 1 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile comune ai sub 2 e 3

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area su cui insiste l'abitazione di cui al corpo A ha una superficie catastale complessiva di 710mq e confina a nord con Via Donatori del Sangue, a est con Via Curiel, a sud e ovest con area pertinenziale di altri fabbricati residenziali. L'area è recintata su tutti i lati. L'accesso pedonale è ubicato su Via Curiel, quello carrabile su Via Donatori del Sangue. L'edificio realizzato con struttura in CA e tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata è libero su tutti i lati ed è disposto su due piani fuori terra e un piano interrato. L'ingresso al piano terra è ubicato sul lato est, dall'area esterna coperta da cui si accede all'ampia zona giorno. Attualmente la zona di ingresso è separata dal resto del soggiorno con una parete di arredo in legno. Oltre alla zona soggiorno-pranzo al piano terra sono presenti la cucina abitabile, un bagno e uno studio. La scala interna centrale conduce al piano primo dove si trovano due camere da letto, uno studio, due bagni oltre a disimpegno e locali guardaroba e spogliatoio. Al piano primo si trova un ampio terrazzo parzialmente coperto da una tettoia in legno per cui non sono stati reperiti titoli abilitativi. Al piano interrato si trova l'autorimessa, un locale caldaia /lavanderia, due locali cantina e un locale cantina ben rifinito attualmente riscaldato e adibito a "tavernetta". Si specifica tuttavia che l'altezza interna del locale è 2.50 m quindi il locale non è abitabile. L'area esterna al piano terra è adibita in parte a giardino e in parte a cortile e rampa

carrabile a servizio dell'autorimessa pertinenziale e dell'autorimessa di cui al corpo B. Risulta realizzata una tettoia con struttura in legno in aderenza alla copertura preesistente sul lato nord per cui non sono stati reperiti titoli abilitativi.

I serramenti esterni sono in legno dotati di doppi vetri con vetrocamera e persiane esterne in legno; risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile (metà anni ottanta) e si trovano in discreto stato di conservazione.

Le porte interne sono in legno colore bianco. La porta di ingresso dell'abitazione è in legno e vetro.

La pavimentazione al piano terra e piano primo è in parquet in tutti i locali ad eccezione della cucina e dei servizi igienici in cui è presente pavimentazione in piastrelle di ceramica. Gli zoccolini sono in legno. La scala è rivestita in legno sia sulle pedate che sulle alzate. Nei bagni sono presenti rivestimenti delle pareti in piastrelle di ceramica. Al piano seminterrato la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica nel locale caldaia e lavanderia, in gres nei locali cantina e autorimessa e in parquet nella zona adibita a "tavernetta".

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a tiraggio forzato destinata anche alla produzione di acqua calda sanitaria alimentata a gas metano ubicata nel locale lavanderia e corpi scaldanti costituiti da radiatori. Nel locale soggiorno a piano terra è inoltre presente un camino.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia completo di impianto citofonico.

E' inoltre presente impianto di condizionamento sia al piano terra che al piano primo.

L'autorimessa è dotata di pavimentazione in gres e porta basculante effetto bugnato. Le pavimentazioni esterne sono realizzate in parte in pietra (beole nel cortile), in parte in gres effetto pietra nell'ingresso e patio coperto.

L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione. Le finiture interne ed esterne risalgono per lo più all'epoca di costruzione dell'immobile (metà anni ottanta). Dal tipo di finitura e da quanto dichiarato dalla proprietaria si ipotizza che i servizi igienici siano stati rivisti intorno ai primi anni 2000. La recinzione metallica esterna è di realizzazione più recente rispetto al fabbricato, così come come la pavimentazione in ceramica delle aree esterne quali patio e portici.

Ai fini della valutazione non sono state valutate le tettoie in legno al piano terra e piano primo in quanto non sono stati reperiti i relativi titoli abilitativi; inoltre il locale tavernetta, al piano interrato è stato valutato come locale in cantina in quanto, seppur ben rifinito, non è dotato dei requisiti di abitabilità.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione Piano Terra	128,00	x	100 %	=	128,00
Abitazione Piano Primo	89,00	x	100 %	=	89,00
Cantina Piano Interrato	104,00	x	50 %	=	52,00
Autorimessa Piano Interrato	43,00	x	50 %	=	21,50
Terrazzo piano primo	33,00	x	15 %	=	4,95
Giardino- area esterna	570,00	x	10 %	=	57,00
Abitazione piano terra- balcone	5,00	x	15 %	=	0,75
Totale:	972,00				353,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:

- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima per età, posizione, ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;

- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dagli osservatori immobiliari.

In particolare la banca dati per le quotazioni immobiliari per anno 2022- 2 semestre redatta dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) indica i seguenti valori commerciali per il comune di Rottofreno Zona E1 Suburbana/San Nicolò

- Ville e Villini - stato conservativo normale : min.1000 €/mq max: 1.450 €/mq

- Ville e Villini - stato conservativo ottimo: min.1500 €/mq max: 1900 €/mq

Considerando l'ubicazione, il contesto immobiliare e lo stato di fatto del fabbricato, si ritiene opportuno utilizzare i seguenti valori per unità di superficie per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 353,20 x 1.650,00 = **582.780,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 582.780,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 582.780,00

BENI IN ROTTOFRENO VIA CURIEL 16.B, FRAZIONE SAN NICOLÒ

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a ROTTOFRENO Via Curiel 16.b, frazione San Nicolò, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare identificata come corpo B della presente perizia è costituita da un locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato nello stabile in condominio denominato "Condominio Verbena" sito in via Aldo Moro. L'autorimessa in oggetto è accessibile esclusivamente dalla rampa carrabile in area di pertinenza esclusiva della villa unifamiliare di cui al punto A con accesso da Via Donatori del Sangue.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1142 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 87,80 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Curiel, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 05/11/2017 pratica n.PC0092432 in atti dal 05/11/2017 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.30078.1/2017)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa di cui al corpo B, pur facendo parte del condominio "Verbena" costituisce pertinenza dell'abitazione di cui al corpo A in quanto accessibile esclusivamente dal cortile pertinenziale della stessa. E' dotato di porta basculante effetto buganato.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	26,00	x	100 %	=	26,00
Totale:	26,00				26,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:

- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima per età, posizione, ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dagli osservatori immobiliari.

In particolare la banca dati per le quotazioni immobiliari per anno 2022- 2 semestre redatta dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) indica i seguenti valori commerciali per il comune di Rottofreno Zona E1 Suburbana/San Nicolò

- Box - stato conservativo normale : min.650€/mq max: 850 €/mq

Considerando l'ubicazione, il contesto immobiliare e lo stato di fatto del fabbricato, si ritiene opportuno utilizzare i seguenti valori per unità di superficie per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 700,00 = **18.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 18.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo aver esaminato l'atto di pignoramento e la relativa documentazione, sono state assunte preliminarmente le informazioni necessarie alla stima dei beni in oggetto, in particolare:

- in data 08/02/2023 e 02/05/2023 venivano raccolte le visure catastali, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza (visure on-line tramite il sito SISTER);
- in data 10/02/2022 veniva presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rottofreno per la raccolta delle copie dei titoli abilitativi riferiti ai beni in oggetto con copia documentazione ricevuta in data 22/02/2023.

Dopo aver preso accordi con il custode, il giorno 17 aprile 2023 alle ore 17:30 si procedeva al sopralluogo alla presenza del Custode e della proprietà.

Come già indicato nei paragrafi precedenti, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è ritenuto opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:

- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima come età, posizione e ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'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
A	villa singola	353,20	0,00	582.780,00	582.780,00
B	box singolo	26,00	0,00	18.200,00	18.200,00
				600.980,00 €	600.980,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 595.230,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali

€ 59.523,00

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €.**535.707,00**

data 03/05/2023

il tecnico incaricato
STEFANO TASSI

