



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

107/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ALESSANDRA CORRADI

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Antonino Fazio

CUSTODE:

Avv. Patrizia Tirelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2021

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

ANDREA VANCINI

CF: VNCNDR54P01G184E

con studio in PIACENZA (PC) VIA ROMAGNOSI 57/A

telefono: 00390523711857

email: studiovan@hotmail.it

PEC: andrea.vancini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2019

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A villa singola a GRAGNANO TREBBIENSE LOCALITA' CAMPREMOLDO SOTTO, della superficie commerciale di **423,98** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà ([REDACTED]). L'immobile oggetto della valutazione si trova in un piccolo e tranquillo borgo della campagna Piacentina proprio di fronte alla Chiesa ed è composto da una villa unifamiliare disposta su due piani fuori terra ed un piano interrato, con giardino di mq.2509. Esternamente su lato strada un muro di cinta in muratura con gli ingressi carraio e pedonale in ferro battuto. Il vialetto d'ingresso della abitazione, lo scivolo che conduce ai garage ed al relativo cortile sono pavimentati con autobloccanti in calcestruzzo. Il piano seminterrato è composto da un ampio garage di circa mq.70 con accesso da portone basculante automatizzato, questo è collegato alla zona cantinato della casa che è composta da n.3 vani ed un vano scala che collega i piani superiori; il piano terreno della casa è composto da un disimpegno, una cucina abitabile, una sala da pranzo, un salone, un bagno, un ripostiglio, due camere da letto un portico ed un terrazzo sotto il quale c'è un'altro garage aperto; il primo piano è composto da n.3 camere da letto, un bagno, un terrazzo coperto verandato, e da due sottotetti praticabili adibiti a ripostiglio. La casa è circondata da un ampio giardino piantumato curato e tenuto molto bene.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 202 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 11,5 vani, rendita 1.217,55 Euro, indirizzo catastale: localita' CAMPREMOLDO SOTTO, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] per 1/2, [REDACTED] nata a [REDACTED] per 1/2 derivante da inserimento in visura dei dati di superficie variazione del 09/11/2015
- foglio 7 particella 202 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 57 mq, rendita 182,52 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CAMPREMOLDO SOTTO, piano: S1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] per 1/2 [REDACTED] nata a [REDACTED] per 1/2 derivante da inserimento in visura dei dati di superficie
- foglio 7 particella 202 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq, rendita 121,68 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CAMPREMOLDO SOTTO, piano: S1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] per 1/2 [REDACTED] nata a PIACENZA il19/08/1946 per 1/2, derivante da inserimento in visura dei dati di superficie - variazione del 09/11/2015
- foglio 7 particella 202 sub. 1 (catasto terreni), partita 1, superficie 917, indirizzo catastale: Comune Gragnano Trebbiense (PC) località Campremoldo Sotto, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] nata a [REDACTED] per 1/2, derivante da area scoperta in partita speciale 1
- foglio 7 particella 201 (catasto terreni), qualita/classe vigneto U, superficie 1290, reddito agrario 10,66 € reddito dominicale 15,99 € indirizzo catastale: Comune Gragnano Trebbiense (PC) località Campremoldo Sotto, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] nata a [REDACTED] per 1/2 derivante da tipo mappale del 23/04/1994 in atti dal23/04/1994 (n.648.1/1994)
- foglio 7 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO U, superficie 302, reddito agrario 2,50 € reddito dominicale 3,74 € indirizzo catastale: Comune Gragnano Trebbiense (PC) località Campremoldo Sotto, intestato a [REDACTED] nato a Borgonovo Val Tidone il

25/04/1945 per 1/2 e [REDACTED] nata a [REDACTED] per 1/2 derivante da FRAZIONAMENTO DEL 14/11/1989 in atti dal 26/03/1991 (n.673.1/1989)

Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	423,98 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:	€ 209.870,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 188.589,09
Data della valutazione:	05/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED] in qualità di proprietario

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 16/05/2019 a PIACENZA ai nn. 1364/2019, trascritta il 26/06/2019 a PIACENZA ai nn. 8578/6046, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2

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

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

██████████ nata a ██████████ per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/1990), con atto stipulato il 16/02/1990 a firma di notaio LUIGI GIANCANI ai nn. 31700 di repertorio, trascritto il 15/03/1990 a PIACENZA ai nn. 2657/2154

██████████ nato ██████████ per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/1990), con atto stipulato il 16/02/1990 a firma di notaio LUIGI GIANCANI ai nn. 31700 di repertorio, trascritto il 15/03/1990 a PIACENZA ai nn. 2657/2154

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. 7/90 e 51/91 e successive varianti, intestata a SGORBATI LUISA - ██████████ e ██████████ per lavori di costruzione di casa unifamiliare, presentata il 10/01/1990, rilasciata il 03/02/1990 con il n. 7/90 di protocollo, agibilità del 20/10/1994 con il n. 5204 di protocollo. La concessione n.7/90 intestata a Sgorbati Luisa è stata successivamente volturata ai sig.ri ██████████ e ██████████ il 26/04/1990.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PSC , RUE vigente, in forza di delibera PSC approvato con atto C.C. n.9 del 09/06/2011 ; RUE approvato con atto C.C. n.18 del 07/07/2011, l'immobile ricade in zona Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità dei Centri Frazionali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GRAGNANO TREBBIENSE LOCALITA' CAMPREMOLDO SOTTO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a GRAGNANO TREBBIENSE LOCALITA' CAMPREMOLDO SOTTO, della superficie commerciale di **423,98** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà ([REDACTED])
L'immobile oggetto della valutazione si trova in un piccolo e tranquillo borgo della campagna Piacentina proprio di fronte alla Chiesa ed è composto da una villa unifamiliare disposta su due piani fuori terra ed un piano interrato , con giardino di mq.2509. Esternamente su lato strada un muro di cinta in muratura con gli ingressi carraio e pedonale in ferro battuto. Il vialetto d'ingresso della abitazione , lo scivolo che conduce ai garage ed al relativo cortile sono pavimentati con autobloccanti in calcestruzzo. Il piano seminterrato è composto da un ampio garage di circa mq.70 con accesso da portone basculante automatizzato , questo è collegato alla zona cantinato della casa che è composta da n.3 vani ed un vano scala che collega i piani superiori; il piano terreno della casa è composto da un disimpegno, una cucina abitabile, una sala da pranzo, un salone, un bagno, un ripostiglio , due camere da letto un portico ed un terrazzo sotto il quale c'è un'altro garage aperto ; il primo piano è composto da n.3 camere da letto , un bagno, un terrazzo coperto verandato, e da due sottotetti praticabili adibiti a ripostiglio. La casa è circondata da un ampio giardino piantumato curato e tenuto molto bene.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 202 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 11,5 vani, rendita 1.217,55 Euro, indirizzo catastale: localita' CAMPREMOLDO SOTTO, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] per 1/2 , [REDACTED] nata a [REDACTED] per 1/2 derivante da inserimento in visura dei dati di superficie variazione del 09/11/2015
- foglio 7 particella 202 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 57 mq, rendita 182,52 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CAMPREMOLDO SOTTO, piano: S1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] per 1/2 [REDACTED] nata a [REDACTED] per 1/2 derivante da inserimento in visura dei dati di superficie
- foglio 7 particella 202 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq, rendita 121,68 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CAMPREMOLDO SOTTO, piano: S1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] per 1/2 [REDACTED] nata a PIACENZA il19/08/1946 per 1/2, derivante da inserimento in visura dei dati di superficie - variazione del 09/11/2015
- foglio 7 particella 202 sub. 1 (catasto terreni), partita 1, superficie 917, indirizzo catastale:

Comune Gragnano Trebbiense (PC) località Campremoldo Sotto, intestato a [redacted] nato a [redacted] per 1/2 e [redacted] nata a [redacted] per 1/2, derivante da area scoperta in partita speciale 1

- foglio 7 particella 201 (catasto terreni), qualita/classe vigneto U, superficie 1290, reddito agrario 10,66 € reddito dominicale 15,99 € indirizzo catastale: Comune Gragnano Trebbiense (PC) località Campremoldo Sotto, intestato a [redacted] nato a [redacted] per 1/2 e [redacted] nata a [redacted] per 1/2 derivante da tipo mappale del 23/04/1994 in atti dal23/04/1994 (n.648.1/1994)
- foglio 7 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO U, superficie 302, reddito agrario 2,50 € reddito dominicale 3,74 € indirizzo catastale: Comune Gragnano Trebbiense (PC) località Campremoldo Sotto, intestato a [redacted] nato a [redacted] per 1/2 e [redacted] nata a [redacted] per 1/2 derivante da FRAZIONAMENTO DEL 14/11/1989 in atti dal26/03/1991(n.673.1/1989)

Immobile costruito nel 1993.



esterno villa



sala da pranzo piano terra



soggiorno



bagno piano terra



bagno primo piano



terrazza - veranda primo piano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto riguarda la descrizione delle finiture tecniche costruttive si può dire che si tratta di un fabbricato unifamiliare composto da cantinato e box al seminterrato ed appartamento con reparto giorno al piano terreno e reparto notte al primo piano il tutto con le seguenti caratteristiche:

muri del cantinato in calcstruzzo ed in doppio uni per i piani superiori, solai in sap laterizio. Copertura in tegola canadese, intonaco a calce sia internamente che esternamente, tinteggiatura interna al lavabile, esterna al quarzo, pavimenti parte in ceramica e parte in legno lamellare, i rivestimenti dei bagni e cucina e lavanderia in ceramica, antoni con serramenti in douglas e vetro doppia camera, porte interne in noce tanganika, porta tagliafuoco per dividere cantina dal box, gli scarichi di acque nere si immettono nella fossa biologica Imhoff indi in un pozzetto di decantazione e convogliato nel canale esterno in confine di proprietà; le sezioni delle canne fumarie cm.20x30 in blocchi tipo RDB rivestiti in forati e lana di vetro. L'impianto elettrico eseguito a norme CEI, impianto riscaldamento autonomo a norma con caldaia in seminterrato con produzione d'acqua calda e corpi riscaldanti in ghisa, impianto di climatizzazione al piano terra con macchina esterna e numero tre split a parete.



box collegato alla cantina



loCALE cantina



box sotto terrazzo



camera da letto 1° piano



loCALE caldaia - lavanderia



soggiorno piano terreno

CLASSE ENERGETICA:



[167,70 KWh/m²/anno]

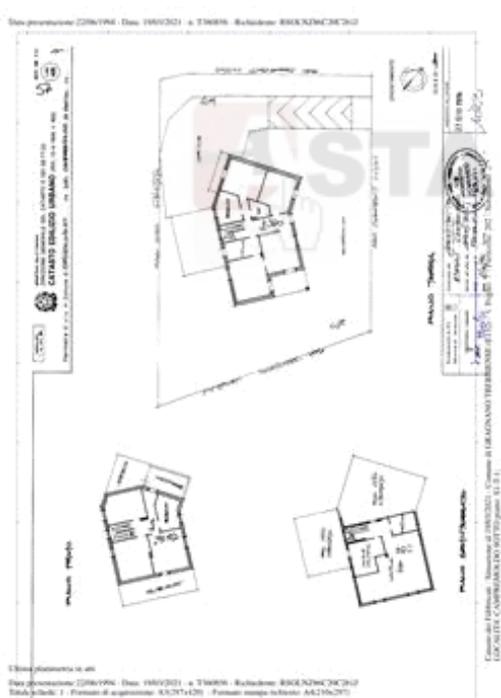
Certificazione APE N. 00322-89833-2010 registrata in data 23/11/2010

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio destinato alla residenza delle persone	259,00	x	100 %	=	259,00
balconi e lastrici solari	56,30	x	25 %	=	14,08
portico	11,57	x	35 %	=	4,05
cantina -lavanderia collegata appartamento - locale caldaia piano seminterrato	95,91	x	35 %	=	33,57
box collegato ai vani principali	71,62	x	60 %	=	42,97
box non collegato ai vani principali	40,27	x	50 %	=	20,14
giardini ed aree di pertinenza di ville	2.509,00	x	2 %	=	50,18
Totale:	3.043,67				423,98





planimetria box esterno



planimetria box interno

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: 21/05/2021

Fonte di informazione: agenzia immobiliare PRIMA CASA

Descrizione: VILLA INDIPENDENTE con grande giardino composta da sala, pranzo, cucinotto, 3 letto, bagno e terrazzi oltre a seminterrato con taverna, bagno/lavanderia, cantine e box doppio. La villa è posta su un lotto di terreno di 2100 mq con ulteriore possibil

Indirizzo: GRAGNANO

Superfici principali e secondarie: 265

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 300.000,00 pari a 1.132,08 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 270.000,00 pari a 1.018,87 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/05/2021

Fonte di informazione: agenzia immobiliare ILOVECASA

Descrizione: VICINANZE GRAGNANO -.- CAMPREMOLDO SOTTO - IN POSIZIONE RISERVATA ADIACENTE A EDIFICIO STORICO (CASTEL MANTOVA XII SECOLO) AFFACCIATA SU PARCO. VILLA LIBERA SU TRE LATI CON SPLENDIDO PORTICATO E GIARDINO. INGRESSO IN AMPIO SALONE CON SOFFITTI

Indirizzo: CAMPREMOLDO SOTTO

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 235.000,00 pari a 1.620,69 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 211.500,00 pari a 1.458,62 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/05/2021

Fonte di informazione: agenzia immobiliare SOLUZIONECASA

Descrizione: GRAGNANO loc. Gragnanino: Splendida villa indipendente composta da ingresso su ampio salone, sala da pranzo con cucinotto, due camere matrimoniali oltre ad una terza Camera/studio e ampio servizio, al piano semi interrato collegato mediante scala int

Indirizzo: GRAGNANINO

Superfici principali e secondarie: 197

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 285.000,00 pari a 1.446,70 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 256.500,00 pari a 1.302,03 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FIAIP (21/05/2021)

Domanda: PREZZO AL MQ. COMMERCIALE TIPOLOGIA CASE E VILLE, ANNO COSTRUZIONE 1995 CIRCA, IN BUONO STATO.

Tempo di rivendita o di assorbimento: UN ANNO

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 423,98 x 1.100,00 = **466.378,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 466.378,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 233.189,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO è il metodo che è stato usato per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto , tenendo conto di tutte la variabili , il particolare momento del mercato immobiliare.Dopo avere attentamente osservato e preso in esame le

vendite effettuate , le inserzioni immobiliari, i prezzi indicati dai vari osservatori immobiliari per immobili simili , con la medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona , considerando che il grado di finitura dell'immobile, rispetto a quelli presi in esame come comparazione , è di buon livello rispetto alla media anche se questo non è di recente costruzione, ritengo di potere dichiarare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è di €1.100/mq

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: ILOVECASA , SOLUZIONECASA, PRIMACASA, osservatori del mercato immobiliare FIAIP

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	423,98	0,00	466.378,00	233.189,00
				466.378,00 €	233.189,00 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 23.318,90**

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: **€ 209.870,10**

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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 20.987,01**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 294,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 188.589,09**

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2019

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a ROTTOFRENO VIA AGAZZANO 76, frazione SAN NICOLO', della superficie commerciale di **118,20** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà ([REDACTED])
L'immobile in oggetto si trova al terzo piano (quarto fuori terra) di una palazzina di otto unità costruita negli anni '70', dotata di ascensore con la seguente distribuzione interna dei locali : ingresso , cucina abitabile, soggiorno , un balcone , un corridoio disimpegno zona notte con due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. Come pertinenze l'immobile è dotato di un vano soffitta al piano quarto con una altezza media di mt. 1,30 , una cantina ed un box al piano interrato. La palazzina è dotata di un impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia alimentata a gas e situata in apposito locale al piano seminterrato, i radiatori all'interno dell'appartamento sono in metallo preverniciato e dotati di apparecchiatura conta calorie , l'unità immobiliare è dotata di impianto di produzione acqua calda sanitaria tramite boiler a gas e di un impianto elettrico e idrosanitario di tipo tradizionale.

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

- foglio 29 particella 1062 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: COMUNE DI ROTTOFRENO VIA AGAZZANO 76, piano: 3-4-S1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] per 1/2 - [REDACTED] nata a [REDACTED] per 1/2 derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/11/2017 protocollo n. PC0089974 in atti dal 04/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.27629.1/2017)
- foglio 29 particella 1062 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale: COMUNE DI ROTTOFRENO VIA AGAZZANO 76, piano: S1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] per 1/2 - [REDACTED] nata a [REDACTED] per 1/2 derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/11/2017 protocollo n. PC0089974 in atti dal 04/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.27629.1/2017)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.730,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.140,91

Data della valutazione:

05/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da IOZIA GIOVANNI con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/01/2018, con scadenza il 14/01/2022, registrato il 12/01/2018 a PIACENZA ai nn. 288 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 5.400 annui

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 22/05/2021 a PIACENZA ai nn. 1364/2019, trascritta il 22/05/2021 a PIACENZA ai nn. 8578/6046, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
La formalità è riferita solamente a [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2

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:	€ 2.837,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.516,72
Millesimi condominiali:	129,16

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

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a ██████████ per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita

██████████ nata a ██████████ per la quota di 5000/1000, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1099/1970**, intestata a DALLAGIOVANNA MARIA IN FONTANELLA, per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 07/10/1970 con il n. 2308 di protocollo, rilasciata il 10/10/1970 con il n. 1099 di protocollo, agibilità del 21/02/1972 con il n. 1099 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Del 12/12/2017 con D.C.C. n. 66 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale P.S.C. e con D.C.C. n. 67 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E., l'immobile ricade in zona P.S.C.-TAV.01 - aspetti strutturanti - TERRITORIO URBANIZZATO ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali ; R.U.E. - TAV.01- AMBITI URBANICONSOLIDATI - tessuti consolidati prevalentemente saturi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ROTTOFRENO VIA AGAZZANO 76, FRAZIONE SAN NICOLÒ

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROTTOFRENO VIA AGAZZANO 76, frazione SAN NICOLO', della superficie commerciale di **118,20** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà ([REDACTED])
L'immobile in oggetto si trova al terzo piano (quarto fuori terra) di una palazzina di otto unità costruita negli anni '70', dotata di ascensore con la seguente distribuzione interna dei locali : ingresso , cucina abitabile, soggiorno , un balcone , un corridoio disimpegno zona notte con due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. Come pertinenze l'immobile è dotato di un vano soffitta al piano quarto con una altezza media di mt. 1,30 , una cantina ed un box al piano interrato. La palazzina è dotata di un impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia alimentata a gas e situata in apposito locale al piano seminterrato, i radiatori all'interno dell'appartamento sono in metallo preverniciato e dotati di apparecchiatura conta calorie , l'unità immobiliare è dotata di impianto di produzione acqua calda sanitaria tramite boiler a gas e di un impianto elettrico e idrosanitario di tipo tradizionale.

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

- foglio 29 particella 1062 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: COMUNE DI ROTTOFRENO VIA AGAZZANO 76, piano: 3-4-S1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] per 1/2 - [REDACTED] nata a [REDACTED] per 1/2 derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/11/2017 protocollo n. PC0089974 in atti dal 04/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.27629.1/2017)
- foglio 29 particella 1062 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale: COMUNE DI ROTTOFRENO VIA AGAZZANO 76, piano: S1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] per 1/2 - [REDACTED] nata a [REDACTED] per 1/2 derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/11/2017 protocollo n. PC0089974 in atti dal 04/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.27629.1/2017)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



vista esterna palazzina



cucina



soggiorno



bagno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

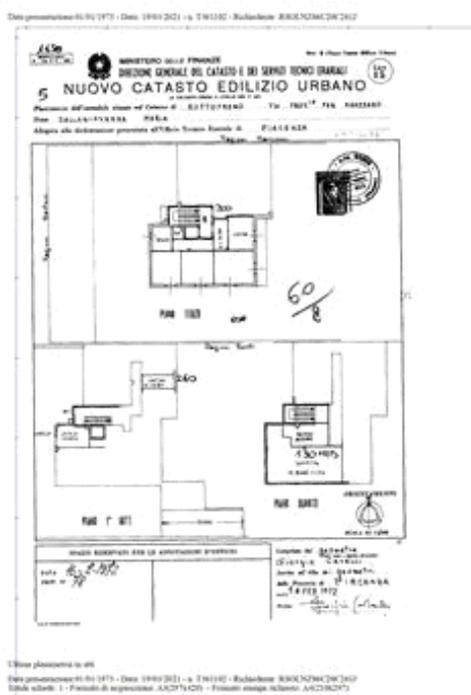
L'edificio ha una struttura portante di tipo a telaio, pilastri e travi in cemento armato e solai in latero cemento . La copertura ha una struttura in laterizio con copertura i tegole tipo marsigliese. I muri perimetrali sono in doppio uni con intercapedine interna , il rivestimento esterno è in intonaco inbiancato e in parte rivestito in ceramica antigeliva. Le finiture interne sono quelle risalenti all'epoca di costruzione , pavimenti e rivestimenti in ceramica, finestre e portefinestre in legno con vetri semplici con all'esterno serramento in alluminio anodizzato , impianto elettrico sottotraccia con salvavita, videocitofono, porte interne in legno tamburato con pannello in vetro. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione in relazione alla vetustà dell'immobile. Box sotto l'edificio per una autovettura, con portone d'ingresso a due ante in ferro , al box si accede da uno scivolo con area di manovra pevimantato in battuta di cemento.

CONSISTENZA:

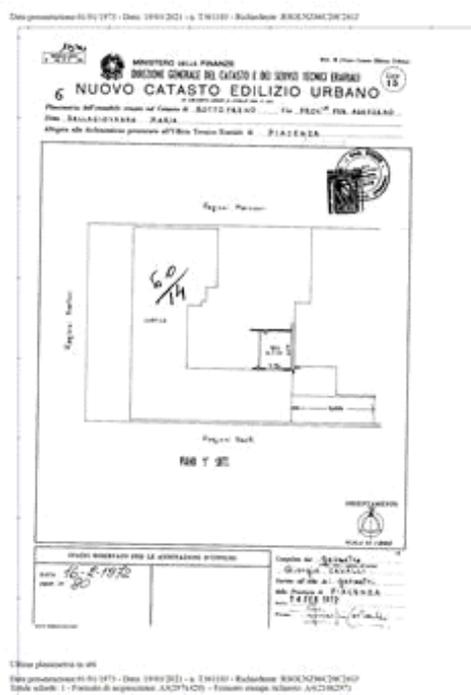
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	95,00	x	100 %	=	95,00
balcone	9,18	x	25 %	=	2,30
soffitta e cantina	57,00	x	20 %	=	11,40
garage	19,00	x	50 %	=	9,50
Totale:	180,18				118,20



planimetria appartamento



planimetria box

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: 20/05/2021

Fonte di informazione: portale immobiliare piacentzacasae.it

Descrizione: appartamento mq.100 , riscaldamento centralizzato, 1° piano con ascensore, 3 vani + servizi

Indirizzo: san nicolo

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 76.000,00 pari a 760,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 68.400,00 pari a 684,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/05/2021

Fonte di informazione: agenzia soluzione casa

Descrizione: In centro paese appartamento al secondo e ultimo piano di piccola palazzina composto da ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere, servizio, ripostiglio, cantina e box.risc. centrale

Indirizzo: via agazzano

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 82.000,00 pari a 820,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 73.800,00 pari a 738,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: FIAIP

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 650,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo avere attentamente osservato e preso in esame le vendite effettuate , le inserzioni immobiliari, i prezzi indicati dai vari osservatori immobiliari per immobili simili , con la medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona , considerato il grado di finitura dell'immobile, il piano, l'esposizione, considerando anche il particolare momento del mercato immobiliare, ritengo di potere dichiarare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è di €650,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 118,20 x 650,00 = **76.826,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 76.826,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 38.413,38**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO è il metodo che è stato usato per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto , tenendo conto di tutte la variabili , il particolare momento del mercato immobiliare.Dopo avere attentamente osservato e preso in esame le vendite effettuate , le inserzioni immobiliari, i prezzi indicati dai vari osservatori immobiliari per immobili simili , con la medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona , considerando che il grado di finitura dell'immobile, rispetto a quelli presi in esame come comparazione , è di buon livello rispetto alla media anche se questo non è di recente costruzione, ritengo di potere dichiarare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è di €650,00/mq

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare FIAIP

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	appartamento	118,20	0,00	76.826,75	38.413,38
				76.826,75 €	38.413,38 €

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€ 3.841,34
Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 3.841,34
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:	€ 30.730,70

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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 3.073,07
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 1.516,72
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.140,91



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ROTTOFRENO VIA AGAZZANO 32, della superficie commerciale di **54,32** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato fronte strada la via Agazzano di San Nicolò caratterizzata da un notevole passaggio in quanto unisce Piacenza alle varie località della Val Tidone. Il fabbricato ha una destinazione mista, commerciale al piano terra e residenziale i piani superiori. L'immobile oggetto del pignoramento si trova al primo piano ed è composto da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio, due balconi, ed una cantina al piano seminterrato. Il fabbricato in oggetto ha le seguenti caratteristiche: fondazioni continue in calcestruzzo, muratura perimetrale del piano seminterrato in calcestruzzo gettato in opera, murature portanti dei piani abitabili in mattoni doppio-uni, solai in latero-cemento tipo RDB, intercapedini e pareti interne in mattoni forati, isolamenti termici dei muri perimetrali con fogli di poliuretano espanso cm.3, dei solai con soletta in foamcemcm.8 con materassino in fibra di vetro, rampe di scale e solette di balconi in calcestruzzo, facciate in intonaco civile in cemento, persiane in legno, struttura del tetto con solai in laterocemento tipo RDB, copertura in tegole di cemento (color laterizio), lattoneria in rame, i marciapiedi e i muri di recinzione in calcestruzzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 647 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: COMUNE DI ROTTOFRENO VIA AGAZZANO n.32, piano: 1/S1, intestato a ██████████ derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA

L'intero edificio sviluppa due piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,32 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.604,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.443,60
Data della valutazione:	05/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 21/05/2021 a PIACENZA ai nn. 1364/2019, trascritta il 21/05/2021 a PIACENZA ai nn. 8578/6046, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
La formalità è riferita solamente a [REDACTED]

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 21/05/2021), con atto stipulato il 21/05/2021 a firma di NOTAIO LUCA DI LORENZO ai nn. 4501 di repertorio, trascritto il 21/05/2021 a PIACENZA ai nn. 14464/9794

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 19/10/1966 fino al 21/09/2010), con atto stipulato il 23/05/1975 a firma di notaio Dott. LORENZO BERNARDELLI ai nn. 21864 di repertorio, registrato il 09/06/1975 a PIACENZA ai nn. 7250, trascritto il 14/06/1975 a PIACENZA ai nn. 3719/3152.

Il titolo è riferito solamente a [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 69/1997 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di RISTRUTTURAZIONE, agibilità del 23/09/1999 con il n. 7583 di protocollo

Licenza edilizia N. 71/1998 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione, agibilità del 30/04/1999 con il n. 3456 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Del 12/12/2017 con D.C.C. n. 66 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale P.S.C. e con D.C.C. n. 67 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E., l'immobile ricade in zona P.S.C.-TAV.01 - aspetti strutturanti - TERRITORIO URBANIZZATO ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali ; R.U.E. - TAV.01- AMBITI URBANICONSOLIDATI - tessuti consolidati prevalentemente saturi.. L'area è interessata da :VINCOLI ANTROPICI- POZZI PRELIEVO ACQUEDOTTO PUBBLICO E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO (D.Lgs.152/2006) zona di rispetto di 200 metri (art.36) umano - zona di tutela assoluta di 10 metri (art.36)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ROTTOFRENO VIA AGAZZANO 32

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROTTOFRENO VIA AGAZZANO 32, della superficie commerciale di **54,32** mq per la

quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato fronte strada la via Agazzano di San Nicolò caratterizzata da un notevole passaggio in quanto unisce Piacenza alle varie località della Val Tidone. Il fabbricato ha una destinazione mista, commerciale al piano terra e residenziale i piani superiori. L'immobile oggetto del pignoramento si trova al primo piano ed è composto da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio, due balconi, ed una cantina al piano seminterrato. Il fabbricato in oggetto ha le seguenti caratteristiche: fondazioni continue in calcestruzzo, muratura perimetrale del piano seminterrato in calcestruzzo gettato in opera, murature portanti dei piani abitabili in mattoni doppio-uni, solai in latero-cemento tipo RDB, intercapedini e pareti interne in mattoni forati, isolamenti termici dei muri perimetrali con fogli di poliuretano espanso cm.3, dei solai con soletta in foamcem cm.8 con materassino in fibra di vetro, rampe di scale e solette di balconi in calcestruzzo, facciate in intonaco civile in cemento, persiane in legno, struttura del tetto con solai in laterocemento tipo RDB, copertura in tegole di cemento (color laterizio), lattoneria in rame, i marciapiedi e i muri di recinzione in calcestruzzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 647 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: COMUNE DI ROTTOFRENO VIA AGAZZANO n.32, piano: 1/S1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA

L'intero edificio sviluppa due piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



esterno palazzina



ingresso, soggiorno



bagno



letto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

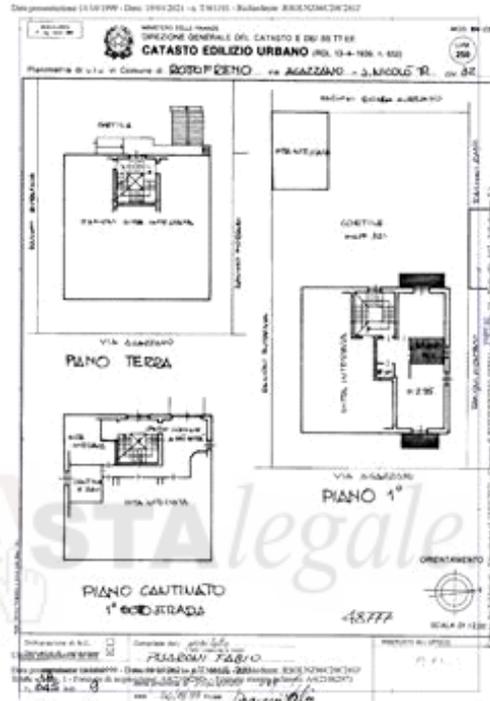
Internamente l'unità immobiliare ha pavimenti e rivestimenti in monocottura e piastrelle in ceramica, le porte tamburate sono in legno tanganika ,finestre e porte finestre in legno douglas mordenzato con doppi vetri. Gli impianti elettrico , idrico,di distribuzione del gas e di riscaldamento , le canne fumarie , sono stati eseguiti a norme CEI ed in osservanza delle norme Legge n.49/90 , l'impianto di riscaldamento è autonomo e caratterizzato da caldaia a gas metano con potenzialità di 20.000 K/cal/h e diffusore di calore con radiatori in alluminio smaltati bianco, impianto di raffrescamento con macchina esterna e splitt interno.

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	51,25	x	100 %	=	51,25
balconi	7,10	x	20 %	=	1,42
cantina	8,25	x	20 %	=	1,65
Totale:	66,60				54,32



planimetria appartamento

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: 21/05/2021

Fonte di informazione: agenzia immobiliare TRADING CASA

Descrizione: BILOCALE + SERVIZI CENTRO SAN NICOLO

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 909,09 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 45.000,00 pari a 818,18 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/05/2021

Fonte di informazione: PORTALE IMMOBILIARE IMMOBILIARE .IT

Descrizione: BILOCALE STRADA AGAZZANA SAN NICOLO

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 43.000,00 pari a 1.075,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 38.700,00 pari a 967,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/05/2021

Fonte di informazione: agenzia immobiliare L'IMMOBILIARISTA

Descrizione: BILOCALE + SERVIZI CON BOX RECENTE COSTRUZIONE

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 1.170,21 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: FIAIP

Descrizione: APPARTAMENTO BUONO STATO

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo avere attentamente osservato e preso in esame le vendite effettuate , le inserzioni immobiliari, i prezzi indicati dai vari osservatori immobiliari per immobili simili , con la medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona , considerato il grado di finitura dell'immobile, il piano, l'esposizione, considerando anche il particolare momento del mercato immobiliare, ritengo di potere dichiarare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è di €950,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	54,32	x	950,00	=	51.604,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 51.604,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 51.604,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO è il metodo che è stato usato per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto , tenendo conto di tutte la variabili , il particolare momento del mercato immobiliare.Dopo avere attentamente osservato e preso in esame le vendite effettuate , le inserzioni immobiliari, i prezzi indicati dai vari osservatori immobiliari per immobili simili , con la medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona , considerando che il grado di finitura dell'immobile, rispetto a quelli presi in esame come comparazione , è di buon livello rispetto alla media anche se questo non è di recente costruzione, ritengo di potere dichiarare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è di €950,00/mq

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: ANNUNCI PORTALI IMMOBILIARI, osservatori del mercato immobiliare FIAIP

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	54,32	0,00	51.604,00	51.604,00
				51.604,00 €	51.604,00 €

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: **€ 51.604,00**

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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 5.160,40**

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: **€ 46.443,60**

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a ROTTOFRENO VIA AGAZZANO 32, frazione SAN NICOLO, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])
 L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato fronte strada la via Agazzano di San Nicolò caratterizzata da un notevole passaggio in quanto unisce Piacenza alle varie località della Val Tidone. Il fabbricato ha una destinazione mista, commerciale al piano terra e residenziale i piani superiori. L'immobile oggetto del pignoramento si trova al primo terra ed è composto da un negozio con ingresso in vetrina un vano unico con servizi, una uscita con porta blindata sulle parti comuni dell'edificio, il negozio è collegato ad una cantina al piano seminterrato attraverso una scala a chiocciola attualmente smontata. Il fabbricato in cui si trova l'immobile in oggetto ha le seguenti caratteristiche: fondazioni continue in calcestruzzo, muratura perimetrale del piano seminterrato in calcestruzzo gettato in opera, murature portanti dei piani abitabili in mattoni doppio-uni, solai in latero-cemento tipo RDB, intercapedini e pareti interne in mattoni forati, isolamenti termici dei muri perimetrali con fogli di poliuretano espanso cm.3, dei solai con soletta in foamcemcm.8 con materassino in fibra di vetro, rampe di scale e solette di balconi in calcestruzzo, facciate in intonaco civile in cemento, persiane in legno, struttura del tetto con solai in laterocemento tipo RDB, copertura in tegole di cemento (color laterizio), lattoneria in rame, i marciapiedi e i muri di recinzione in calcestruzzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 647 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 49 mq, rendita 787,03 Euro, indirizzo catastale: COMUNE DI ROTTOFRENO VIA AGAZZANO 32, piano: T/S1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA

L'intero edificio sviluppa DUE piani, TRE piani fuori terra, UNO piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.840,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.656,00
Data della valutazione:	05/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da LONGOBARDI BARBARA nata a

PIACENZA il 02/05/1971 con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 10/10/2018, con scadenza il 09/10/2024, registrato il 10/10/2018 a PIACENZA ai nn. 10086 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €7.200 annui

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 16/05/2019 a PIACENZA ai nn. 1364/2019, trascritta il 13/05/2021 a PIACENZA ai nn. 8578/6046, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
La formalità è riferita solamente a [REDACTED]

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 21/09/2010), con atto stipulato il 21/09/2010 a firma di NOTAIO LUCA DI LORENZO ai nn. 4501 di repertorio, trascritto il 12/10/2010 a PIACENZA ai nn. 14464/9794.

Il titolo è riferito solamente a [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 19/10/1966 fino al 21/09/2010), con atto stipulato il 23/05/1975 a firma di NOTAIO DOTT. LORENZO BERNARDELLI ai nn. 21864 di repertorio, registrato il 09/06/1975 a PIACENZA ai nn. 7250, trascritto il 14/06/1975 a PIACENZA ai nn. 3719/3152.

Il titolo è riferito solamente a [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **69/1997** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione, agibilità del 23/09/1999 con il n. 7583 di protocollo

Licenza edilizia N. **71/1998** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di ristrutturazione, agibilità del 30/04/1999 con il n. 3456 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Del 12/12/2017 conD.C.C. n. 66è stato approvato il Piano Strutturale Comunale P.S.C. e conD.C.C. n.67è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E., l'immobile ricade in zona P.S.C.-TAV.01 - aspetti strutturanti - TERRITORIO URBANIZZATO ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali ; R.U.E. - TAV.01- AMBITI URBANICONSOLIDATI - tessuti consolidati prevalentemente saturi.. L'area è interessata da :VINCOLI ANTROPICI- POZZI PRELIEVO ACQUEDOTTO PUBBLICO E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO (D.Lgs.152/2006) zona di rispettodì 200 metri (art.36) umano - zona di tutela assoluta di 10 metri (art.36)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ROTTOFRENO VIA AGAZZANO 32, FRAZIONE SAN NICOLO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

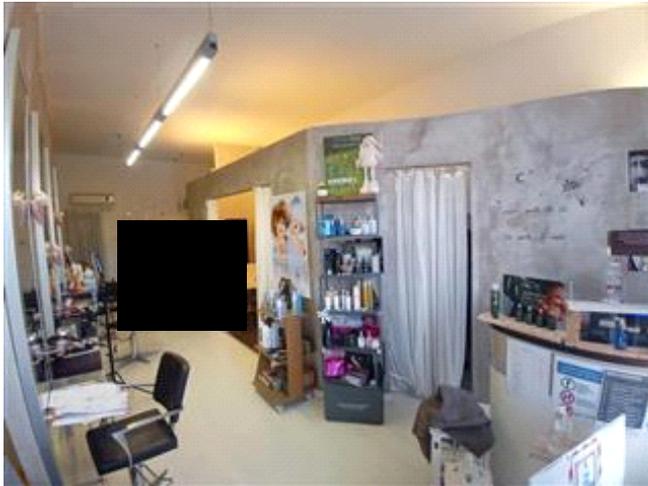
negozio a ROTTOFRENO VIA AGAZZANO 32, frazione SAN NICOLO, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato fronte strada la via Agazzano di San Nicolò caratterizzata da un notevole passaggio in quanto unisce Piacenza alle varie località della Val Tidone. Il fabbricato ha una destinazione mista, commerciale al piano terra e residenziale i piani superiori. L'immobile oggetto del pignoramento si trova al primo terra ed è composto da un negozio con ingresso in vetrina un vano unico con servizi, una uscita con porta blindata sulle parti comuni dell'edificio, il negozio è collegato ad una cantina al piano seminterrato attraverso una scala a chiocciola attualmente smontata. Il fabbricato in cui si trova l'immobile in oggetto ha le seguenti caratteristiche: fondazioni continue in calcestruzzo, muratura perimetrale del piano seminterrato in calcestruzzo gettato in opera, murature portanti dei piani abitabili in mattoni doppio-uni, solai in latero-cemento tipo RDB, intercapedini e pareti interne in mattoni forati, isolamenti termici dei muri perimetrali con fogli di poliuretano espanso cm.3, dei solai con soletta in foamcem cm.8 con materassino in fibra di vetro, rampe di scale e solette di balconi in calcestruzzo, facciate in intonaco civile in cemento, persiane in legno, struttura del tetto con solai in laterocemento tipo RDB, copertura in tegole di cemento (color laterizio), lattoneria in rame, i marciapiedi e i muri di recinzione in calcestruzzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 647 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 49 mq, rendita 787,03 Euro, indirizzo catastale: COMUNE DI ROTTOFRENO VIA AGAZZANO 32, piano: T/S1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA

L'intero edificio sviluppa DUE piani, TRE piani fuori terra, UNO piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



negozi



bagno



sottonegozio - cantina



negozio vista esterna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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:

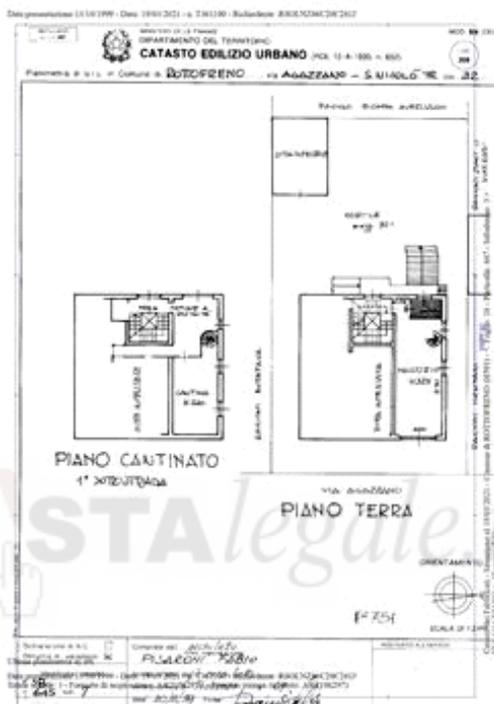
Internamente l'unità immobiliare ha pavimenti e rivestimenti in monocottura e piastrelle in ceramica, le porte tamburate sono in legno tinta ghiaccio ,finestra retro in alluminio nero con doppi vetri e inferriata esterna, vetrina e porta d'ingresso negozio con telaio in metallo e vetri antisfondamento, porte blindate all'ingresso secondario del negozio ed all'ingresso della cantina al piano seminterrato. Gli impianti elettrico , idrico,di distribuzione del gas e di riscaldamento , le canne fumarie , sono stati eseguiti a norme CEI ed in osservanza delle norme Legge n.49/90 , l'impianto di riscaldamento è autonomo e caratterizzato da caldaia a gas metano con potenzialità di 20.000 K/cal/h e diffusore di calore con radiatori in alluminio smaltati bianco, impianto di raffrescamento con macchina esterna e splitt interno.

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
negozio	49,00	x	100 %	=	49,00
cantina collegata al negozio	30,00	x	50 %	=	15,00
Totale:	79,00				64,00



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: 21/05/2021

Fonte di informazione: agenzia immobiliare GABETTI

Descrizione: IMMOBILE COMMERCIALE CON 2 VETRINE

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 117.000,00 pari a 780,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/05/2021

Fonte di informazione: agenzia immobiliare L'IMMOBILIARISTA

Descrizione: FRONTE VIA EMILIA MEGOZIO CON VETRINA

Indirizzo: VIA EMILIA

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 56.000,00 pari a 1.217,39 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 50.400,00 pari a 1.095,65 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FIAIP

Domanda: VALORE DI MERCATO NEGOZIO PICCOLE DIMENSIONI CON VETRINA IN PALAZZINA DEL 2000 IMPIANTI A NORMA CON CONFORMITA' RELATIVE POSIZIONE DI PASSAGGIO LOCALITA S.NICOLA (PC)

Offerta: 4 UNITA CON CARATTERISTICHE SIMILARI

Tempo di rivendita o di assorbimento: DAI 6 AI 12 MESI

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo avere attentamente osservato e preso in esame le vendite effettuate, le inserzioni immobiliari, i prezzi indicati dai vari osservatori immobiliari per immobili simili, con la medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona, considerato il grado di finitura dell'immobile, il piano, l'esposizione, considerando anche il particolare momento del mercato immobiliare, ritengo di potere dichiarare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è di €900,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	64,00	x	900,00	=	57.600,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 57.600,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 57.600,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO è il metodo che è stato usato per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, tenendo conto di tutte le variabili, il particolare momento del mercato immobiliare. Dopo avere attentamente osservato e preso in esame le vendite effettuate, le inserzioni immobiliari, i prezzi indicati dai vari osservatori immobiliari per immobili simili, con la medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona, considerando che il grado di finitura dell'immobile, rispetto a quelli presi in esame come comparazione, è di buon livello rispetto alla media anche se questo non è di recente costruzione, ritengo di potere dichiarare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è di €,00/mq

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: PORTALI AGENZIE IMMOBILIARI IDELISTA , CASA .IT , IMMOBILIARE.IT ECC., osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare FIAIP

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	negozio	64,00	0,00	57.600,00	57.600,00
				57.600,00 €	57.600,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 5.760,00**

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: **€ 51.840,00**

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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 5.184,00**

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: **€ 46.656,00**

data 05/06/2021

il tecnico incaricato
ANDREA VANCINI