

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PIACENZA

All'Ill.mo Signor Giudice **Dot. Stefano Aldo Tiberti**

G.E. nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. **14/2023**

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

(UDIENZA 20 DICEMBRE 2023)

Nella procedura di esecuzione immobiliare **promossa** [REDACTED]

[REDACTED]

il **Dot. Stefano Aldo Tiberti**

nominava Esperta Estimatrice l'Arch. Silvia Giorni, con studio in Piacenza,

Via San Siro n.21 in data 14/7/2023.

Il giuramento avveniva a mezzo pec del 14/7/2023.

In detto giorno, alla sottoscritta Esperta Estimatrice era affidato il seguente

incarico:

- 1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessione di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vicoli per ragioni storico artistiche o diritti di prelazione;*
- 3. La precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale*

sussistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

4. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, il quale dovrà essere allegato alla perizia;

5. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

6. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

7. la valutazione estimativa del valore di mercato **del lotto o dei singoli lotti**, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salvo diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% – in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;

8. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso,

ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;

9. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;

10. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;

11. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);

*12. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine **il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove***

risultano già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili.

Il sottoscritto C.T.U., GIORNI SILVIA iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Piacenza al n.419,

C.F.: GRN SLV 75H41 G535R:

- Verificata l' idoneità dei documenti agli atti;
- Dopo i contatti con l'istituto vendite giudiziarie di Parma. incaricato

quale custode, veniva fissato l'accesso all'abitazione per il giorno 2/8/2023.

- Recatasi in data 2/8/2023 presso i luoghi, effettuava l'accesso ai beni oggetto di pignoramento posti in Podenzano, via località Turro n. 13G, alla presenza del custode IVG di Parma, rappresentato da Matteo Tinelli, e da Matteo Tridapalli.

- Esperiti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Piacenza – Territorio – Servizi Catastali;

- Esperiti gli accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza

- Esperiti gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico di Podenzano;

- Esperiti gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate;

è in grado di rassegnare la seguente

RELAZIONE PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, CONFINI E DATI CATASTALI.

La presente procedura riguarda tre villette a schiera con relativi box pertinenziali e accessori che verranno identificati come CESPITE A, B, C.

1.1 IDENTIFICAZIONE

CESPITE A

Tipologia immobile: residenziale (abitazione in villini).

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI:

- villa a schiera, 3 vani, accessori e box auto privato. L'appartamento e il box

auto sono posti a piano terra, box auto a piano terra.

1.2 CONFINI

La villa a schiera confina in unico corpo: strada di cui alla particella [REDACTED], ed

altre unità immobiliari di cui alle particelle [REDACTED]

Il box auto confina in unico corpo: strada di cui alla particella [REDACTED], ed altre

unità immobiliari di cui alle particelle [REDACTED]

1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Unità immobiliari censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di

Podenzano al:

[REDACTED], zona censuaria -, CAT. A2, CL.2,

consistenza 6 vani, superficie catastale totale 141 mq, totale escluse aree

scoperte 124 mq, Rendita € 325,37; piano T-1; derivante da variazione del

9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

[REDACTED] zona censuaria -, CAT. C6, CL.3,

consistenza 24 mq, superficie catastale totale 31 mq, Rendita € 73,13; piano

T; derivante da variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di

superficie.

I beni sopra descritti risultano intestati a:

[REDACTED]

NON È VERIFICATA LA CONFORMITÀ CATASTALE, si segnala

che, a piano terra, il disimpegno che collega l'abitazione al box, e che funge da antibagno, è rappresentato in planimetria con forma rettangolare, ma nella realtà il vano sottoscala non è stato reso intercluso con una parete ed è stato lasciato aperto e fruibile, quindi la forma del disimpegno è differente. In tale sottoscala sono stati collocati alcuni impianti come il quadro elettrico. Dovrà essere presentatao un Docfa le cui spese ammontano a 50,00 euro oltre il compenso professionale.

I dati catastali corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

I beni vengono pignorati per intero.

CESPITE B

Tipologia immobile: residenziale (abitazione in villini).

Ubicazione

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI:

- villa a schiera, 3 vani, accessori e box auto privato. L'appartamento e il box auto sono posti a piano terra, box auto a piano terra.

1.2 CONFINI

La villa a schiera confina in unico corpo: strada di cui alla particella 504, ed altre unità immobiliare di cui alle particelle

Il box auto confina in unico corpo: strada di cui alla

1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Unità immobiliari censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Podenzano al:

[REDACTED] zona censuaria -, CAT. A2, CL.2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 143 mq, totale escluse aree scoperte 126 mq, Rendita € 325,37; piano T-1; derivante da variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

[REDACTED] zona censuaria -, CAT. C6, CL.3, consistenza 24 mq, superficie catastale totale 31 mq, Rendita € 73,13; piano T; derivante da variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

I beni sopra descritti risultano intestati a:



NON È VERIFICATA LA CONFORMITÀ CATASTALE, si segnala che, a piano terra, il disimpegno che collega l'abitazione al box, e che funge da antibagno, è rappresentato in planimetria con forma rettangolare, ma nella realtà il vano sottoscala non è stato reso intercluso con una parete ed è stato lasciato aperto e fruibile, quindi la forma del disimpegno è differente. In tale sottoscala sono stati collocati alcuni impianti come il quadro elettrico. Dovrà essere presentatao un Docfa le cui spese ammontano a 50,00 euro oltre il compenso professionale.

I dati catastali corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

I beni vengono pignorati per intero.

I dati catastali corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

I beni vengono pignorati per intero.

CESPITE C

Tipologia immobile: residenziale (abitazione in villini).

Ubicazione:

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI:

- villa a schiera, 3 vani, accessori e box auto privato. L'appartamento e il box auto sono posti a piano terra, box auto a piano terra.

1.2 CONFINI

La villa a schiera confina in unico corpo: strada di cui alla particella [redacted], ed altre unità immobiliare di cui alle particelle [redacted].

Il box auto confina in unico corpo: strada di cui alla particella [redacted], ed altre unità immobiliare di cui alle particelle [redacted].

1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Unità immobiliari censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di

Podenzano al:

[redacted] zona censuaria -, CAT. A7,

CL.1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 147 mq, totale escluse aree scoperte 127 mq, Rendita € 433,82; piano T-1; derivante da variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

[REDACTED] zona censuaria -, CAT. C6,

CL.3, consistenza 24 mq, superficie catastale totale 30 mq, Rendita € 73,13;

piano T; derivante da variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati

di superficie.

I beni sopra descritti risultano intestati a:

[REDACTED]

NON È VERIFICATA LA CONFORMITÀ CATASTALE, si segnala

che, a piano terra, il disimpegno che collega l'abitazione al box, e che

funge da antibagno, è rappresentato in planimetria con forma

rettangolare, ma nella realtà il vano sottoscala non è stato reso intercluso

con una parete ed è stato lasciato aperto e fruibile, quindi la forma del

disimpegno è differente. In tale sottoscala sono stati collocati alcuni

impianti come il quadro elettrico. Dovrà essere presentatao un Docfa le

cui spese ammontano a 50,00 euro oltre il compenso professionale.

I dati catastali corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

I beni vengono pignorati per intero.

1.4 TITOLARITA'

I beni pignorati sono pervenuti all'esecutata come di seguito riportato.

Atto d'acquisto rogato dal dottor [REDACTED],

numero di repertorio [REDACTED].

Esiste anche un verbale di assemblea in forma di atto notarile, del 3/7/2023,

Con tale atto viene liquidata la [REDACTED] e viene nominato

il liquidatore in merito ai beni oggetto

L'atto di provenienza è conforme ai dati catastali e all'atto di pignoramento.

Da segnalare che nella nota di trascrizione, nel quadro D viene scritto:

A dette unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà in

ragione di 3/6 (tre sesti) della cabina ENEL e delle adiacenti aree urbane

identificate al Catasto Fabbricati al foglio 9 con le particelle 529, 530 e 531 e

in ragione di 254,18 (duecentocinquantaquattro virgola diciotto) millesimi

della strada privata di accesso identificata al Catasto Terreni al foglio 9 con

la particella 504.

I beni indicati non risultano BCNC (Beni comuni non censibili) ma beni

individuali, identificati al catasto terreni o al catasto fabbricati, e pertanto

essendo elencati nel quadro D e non nel quadro B essi non sono stati volturati.

I beni pertanto risultano ancora in capo alla società Erica costruzioni srl

Per volturare correttamente l'esecuzione immobiliare per poter poi procedere

con l'atto di vendita, dovrebbe incaricare un tecnico che, **con il consenso di**

tutti i proprietari, proceda alla trasformazione dei mappali in BCNC ai

mappali 522 e 523. Per regolarizzare la situazione sarà necessario predisporre

un tipo mappale, e un docfa per costituzione di BCNC con relativo elaborato

planimetrico.

A tal riguardo la stima verrà effettuata sui beni volturati in capo alla società escludendo quelli non volturati. Una volta volturati i beni risulteranno parti condominiali pertanto il valore di stima non varierà ma i beni comuni saranno commerciabili in quanto intestati correttamente anche alla ditta [REDACTED]

1.5 PROVENIENZA PRECEDENTE

Da atto notarile di compravendita, [REDACTED]

2.DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

La frazione di Turro è un piccolo agglomerato urbano, di antica origine, nato sulla vocazione agricola del territorio. Costituisce una frazione di Podenzano ed è stata oggetto a partire dagli anni '90 di ampliamento urbano al servizio della residenza. La frazione è prossima alla direttrice che da Piacenza porta a Bettola e poi alla Liguria.

2.2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO:

I beni pignorati fanno parte di un intervento di lottizzazione che ha comportato, fra le altre costruzioni, la creazione di due stecche di ville a schiera e relative autorimesse. Il complesso è impostato a piano terra e primo con autorimesse poste anch'esse al piano di campagna. Non sono stati realizzati piani interrati.

La stecca abitativa in cui sono ubicate le abitazioni in oggetto è quella più

esterna all'abitato, posta di schiena ai campi.

L'ingresso avviene da strada pubblica attraverso uno stradello privato, delimitato da cancello. Sullo stradello affacciano tutti i cancelli pedonali e carrai delle varie unità abitative.

Il fabbricato intonacato, tinteggiato, preceduto da portici con pilastri in mattoni faccia vista. La copertura è in legno a vista con manto in tegole laterizie. Le abitazioni sono precedute e seguite sul retro da porzioni di giardino.

2.3 CARATTERISTICHE QUALITATIVE

La prospicienza dell'edificio è normale, così come quella degli immobili, visto che affaccia sulla campagna e su una strada chiusa.

CESPITE A

Gl'immobili pignorati affacciano a nord e sud.

2.4 DESCRIZIONE BENE IMMOBILE PIGNORATO

ABITAZIONE di tipo civile (A/2) di 3 vani, accesso diretto dallo stradello privato, secondo cancello pedonale sulla destra, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, portico e giardino antistanti e retrostanti, a piano terra. Disimpegno, due camere da letto, stenditoio e balcone a piano primo.

BOX AUTO, di mq 24 posto a piano terra, accesso dallo stradello privato, secondo cancello carraio sulla destra.

2.5 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (stato di conservazione)

La villa a schiera presenta pavimenti in ceramica a piano terra, scala di

collegamento al piano primo in serizzo, le camere del piano primo presentano parquet, mentre il bagno è pavimento in ceramica. I rivestimenti dei bagni e delle cucine sono in ceramica. Sul fronte le pavimentazioni esterne sono in autobloccanti, mentre entrambi i portici hanno pavimenti in gres porcellanato.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Al piano terra sono presenti evidenti problemi di umidità di risalita con il conseguente deterioramento della tinteggiatura e distacco dell'intonaco.

I locali ad uso abitativo hanno altezza variabile a seconda delle stanze: il piano terra ha altezza pari a 2,70 mentre il piano primo si presenta mansardato con altezze variabili e presenta copertura in legno a vista.

Il soggiorno presenta l'innesto di una canna fumaria per camino.

Le luci sono munite di serramenti in legno, con vetrocamera da circa 1,5 cm, oscurati da antoni in legno. Le dimensioni delle aperture e l'esposizione del fabbricato garantiscono una buona illuminazione naturale.

I serramenti interni sono in legno tamburato.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti per il piano terra mentre invece a piano primo il soffitto presenta travi e travetti in legno a vista.

Sufficienti le condizioni generali dell'interno.

E 'presente la predisposizione per l'impianto di climatizzazione.

2.6 STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE

Il bene è in condizioni sufficienti, necessiterebbe della sistemazione degli intonaci, che presentano fenomeni di umidità di risalita e la successiva

	tinteggiatura.	
	2.7 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI	
	Non si sono riscontrati atti di asservimento urbanistici.	
	2.8 CESSIONE DI CUBATURA	
	Non si sono riscontrati atti di cessione di cubatura.	
	2.9 EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITA'	
	Non si sono riscontrati limiti all'edificabilità.	
	2.10 VINCOLI PER RAGIONI STORICO ARTISTICHE O DIRITTO DI PRELAZIONE	
	L'immobile non è sottoposto a vincoli di tutela storico artistici, lo conferma il RUE di Podenzano.	
	<u>CESPITE B</u>	
	Gli immobili pignorati affacciano a nord e sud.	
	2.4 <u>DESCRIZIONE BENE IMMOBILE PIGNORATO</u>	
	ABITAZIONE di tipo civile (A/2) di 3 vani, accesso diretto dallo stradello privato, quinto cancello pedonale sulla destra, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, portico e giardino antistanti e retrostanti, a piano terra.	
	Disimpegno, due camere da letto, stenditoio e balcone a piano primo.	
	BOX AUTO, di mq 24 posto a piano terra, accesso dallo stradello privato, quinto cancello carraio sulla destra.	
	2.5 <u>CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (stato di conservazione)</u>	
	La villa a schiera presenta pavimenti in ceramica a piano terra, scala di	
		Pagina 15 di 63

collegamento al piano primo in serizzo, le camere del piano primo presentano un gres finto parquet, mentre il bagno è pavimento in ceramica. I rivestimenti dei bagni e delle cucine sono in ceramica. Sul fronte le pavimentazioni esterne sono in autobloccanti, mentre entrambi i portici hanno pavimenti in gres porcellanato.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Al piano terra sono presenti evidenti problemi di umidità di risalita con il conseguente deterioramento della tinteggiatura e distacco dell'intonaco.

L'abitazione in questione, 25/04/2023, è stata oggetto di incendio del primo piano per cui sono ancora evidenti i segni dell'accaduto: al piano primo alcune stanze devono ancora essere tinteggiate, alcuni serramenti, stipiti, porte e falsi telai sono ancora carbonizzati. Il tetto della stanza che si è incendiata è stato completamente rifatto ex novo. Al piano terra la canna fumaria del camino va pulita e verificata mancando la porzione finale di collegamento alla macchina del fuoco.

I locali ad uso abitativo hanno altezza variabile a seconda delle stanze: il piano terra ha altezza pari a 2,70 mentre il piano primo si presenta mansardato con altezze variabili e presenta copertura in legno a vista.

Le luci sono munite di serramenti in legno, con vetrocamera da circa 1,5 cm, oscurati da antoni in legno. Le dimensioni delle aperture e l'esposizione del fabbricato garantiscono una buona illuminazione naturale.

I serramenti interni sono in legno tamburato.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti per il piano

terra mentre invece a piano primo il soffitto presenta travi e travetti in legno a vista, che sono stati smaltati di bianco per contrastare le tracce di fumo che vi si sono depositate con l'incendio.

Sufficienti le condizioni generali dell'interno ad eccezione di alcune stanze che devono ancora essere ben ripristinate, con opere di finitura quale il tinteggio, dopo l'incendio.

E 'presente la predisposizione per l'impianto di climatizzazione.

2.6 STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE

Il bene è in condizioni sufficienti, necessiterebbe della sistemazione degli intonaci, che presentano fenomeni di umidità di risalita e la successiva tinteggiatura. Il bagno al piano primo va tinteggiato, presentando ancora annerimento da combustione, le porte del piano primo, ove necessario, vanno sostituite a partire dai falsi telai. I termosifoni vanno smaltati in quanto sono anneriti

2.7 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

Non si sono riscontrati atti di asservimento urbanistici.

2.8 CESSIONE DI CUBATURA

Non si sono riscontrati atti di cessione di cubatura.

2.9 EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITA'

Non si sono riscontrati limiti all'edificabilità.

2.10 VINCOLI PER RAGIONI STORICO ARTISTICHE O DIRITTO DI PRELAZIONE

L'immobile non è sottoposto a vincoli di tutela storico artistici, lo conferma il

RUE di Podenzano.

CESPITE C

Gl'immobili pignorati affacciano a nord e sud per quanto riguarda il box, mentre l'abitazione affaccia a nord e a sud oltreché a est.

2.4 DESCRIZIONE BENE IMMOBILE PIGNORATO

ABITAZIONE di tipo civile (A/2) di 3 vani, accesso diretto dallo stradello privato, sesto cancello pedonale sulla destra, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, portico e giardino antistanti e retrostanti, a piano terra.

Disimpegno, due camere da letto, stenditoio e balcone a piano primo.

BOX AUTO, di mq 24 posto a piano terra, accesso dallo stradello privato, sesto cancello carraio sulla destra.

2.5 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (stato di conservazione)

La villa a schiera presenta pavimenti in ceramica a piano terra, scala di collegamento al piano primo in serizzo, le camere del piano primo presentano parquet, mentre il bagno è pavimento in ceramica. I rivestimenti dei bagni e delle cucine sono in ceramica. Sul fronte le pavimentazioni esterne sono in autobloccanti, mentre entrambi i portici hanno pavimenti in gres porcellanato.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Al piano terra sono presenti accenni di problemi di umidità di risalita con il conseguente deterioramento della tinteggiatura che inizialmente si manifesta con un cambiamento di colore.

I locali ad uso abitativo hanno altezza variabile a seconda delle stanze: il piano terra ha altezza pari a 2,70 mentre il piano primo si presenta

	mansardato con altezze variabili e presenta copertura in legno a vista.	
	Il soggiorno presenta l'innesto di una canna fumaria per camino.	
	Le luci sono munite di serramenti in legno, con vetrocamera da circa 1,5 cm,	
	oscurati da antoni in legno. Le dimensioni delle aperture e l'esposizione del	
	fabbricato garantiscono una buona illuminazione naturale.	
	I serramenti interni sono in legno tamburato.	
	Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti per il piano	
	terra mentre invece a piano primo il soffitto presenta travi e travetti in legno a	
	vista.	
	Sufficienti le condizioni generali dell'interno.	
	E 'presente l'impianto di climatizzazione completato da unità interna al piano	
	primo ed esterna sotto il portico retrostante. L'unità esterna è da fissare al	
	muro in quanto distaccata e sospesa parzialmente nel vuoto,	
	2.6 STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE	
	Il bene è in condizioni sufficienti, necessiterebbe della sistemazione della	
	tinteggiatura del bene, che presenta fenomeni di umidità di risalita e la	
	successiva tinteggiatura.	
	2.7 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI	
	Non si sono riscontrati atti di asservimento urbanistici.	
	2.8 CESSIONE DI CUBATURA	
	Non si sono riscontrati atti di cessione di cubatura.	
	2.9 EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITA'	
	Non si sono riscontrati limiti all'edificabilità.	
		Pagina 19 di 63

	2.10 VINCOLI PER RAGIONI STORICO ARTISTICHE O DIRITTO DI PRELAZIONE	
	L'immobile non è sottoposto a vincoli di tutela storico artistici, lo conferma il RUE di Podenzano.	
	3. PRECISAZIONE STATO POSSESSO DEL BENE	
	3.1 Il CESPITE A è affittato e occupato dai locatari.	
	Il CESPITE B è affittato e occupato dai locatari.	
	Il CESPITE C è libero, non occupato da nessuno.	
	3.2 ESISTENZA CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO	
	L'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate, registrata con protocollo n 49702 del 20/7/2023 ha confermato che non esistono, sul CESPITE C , contratti di locazione registrati, in corso di validità. Esso risulta libero.	
	Il cespite C è stato oggetto di locazione dal 2015 al 2019 e poi il contratto è stato risolto in data 30/12/2016. Successivamente è stato locato dal 2017 al 2021 con contratto risolto in data 31/8/2020.	
	I CESPITI A e B invece risultano locati.	
	CESPITE A	
	Il contratto di locazione sul cespite A è stato stipulato in data 30/3/2016 con scadenza al 29/3/2020, prorogato fino al 29/3/2024. Il canone annuo è pari a 7.200,00 euro.	
	CESPITE B	
	Il contratto è stato stipulato in data 1/5/2016 con scadenza al 30/4/2020, il	
		Pagina 20 di 63

contratto è stato risolto in data 31/10/2017.

Successivamente è stato stipulato un contratto in data 1/2/2018 con scadenza al 31/1/2022, prorogato fino al 31/1/2026. Il canone annuo è pari a 7.200,00 euro.

4. CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

I beni risultano classificati, in base a RUE TITOLO 2 CAPO IV,

- Ambiti residenziali a media densità edilizia
- Ambiti a verde privato

Gl'immobili risultano costruiti in base a:

[REDACTED]

- [REDACTED], mai rilasciata perché

non presenta allegate le schede tecniche descrittive;

- [REDACTED], mai rilasciata perché

non presenta allegate le schede tecniche descrittive;

Per quanto riguarda il **CESPITE B** da segnalare che il piano primo è stato oggetto d'incendio, pertanto sono stati rifatti: la copertura, le finiture e gli impianti di quel piano, la pratica edile relativa è la

- [REDACTED] per il ripristino del piano primo a

seguito di un incendio;

- Deposito strutturale n [REDACTED]

Per quanto riguarda la lottizzazione in cui è inserito il fabbricato che contiene gl'immobili oggetto di perizia si segnalano alcune pratiche edili:

[REDACTED] riguardante la posa della cabina

prefabbricata ad uso Enel a servizio dell'intera lottizzazione;

- Certificato di collaudo finale della lottizzazione prot n° 11995 del 7/12/2013;

- Presentazione di abitabilità 569 prot n° 1151 del 2/2/2010;

Dalla ricerca presso il Comune, relativamente ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, è emerso che non è mai stata rilasciata abitabilità, infatti le richieste presentate erano incomplete e i certificati non sono stati rilasciati

Non è verificata la conformità urbanistica.

Da segnalare la presenza di una servitù di elettrodotto a carico della cabina ENEL a favore ENEL DISTRIBUZIONE SPA trascritta il 3 maggio 2010 ai numeri 6290/4225 giusta la scrittura privata autenticata dal notaio Massimo Toscani in data 6 aprile 2010, Rep. n. 149216/41434;

5. OPERE ABUSIVE

Si segnala che, a piano terra, il disimpegno che collega l'abitazione al box, e che funge da antibagno, è rappresentato in planimetria con forma rettangolare, ma nella realtà il vano sottoscala non è stato reso intercluso con una parete ed è stato lasciato aperto e fruibile, quindi la forma del disimpegno è differente. In tale sottoscala sono stati collocati alcuni impianti come il quadro elettrico.

L'immobile è stato realizzato dopo il 9/1/1977 ed è privo del certificato di agibilità o abitabilità pertanto la difformità può essere sanata come opera interna eseguita in assenza di CILA, art. 16-bis della L.R. 23/2004, che prevede la sanzione di euro 1.000. Nel caso in cui le opere da sanare siano state eseguite da oltre 10 anni la sanzione viene ridotta ad euro 516,00, ma le opere sono state eseguite da meno di 10 anni.

6. SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE.

6.1. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

I beni risultano facenti parte di condominio denominato "Condominio Il Cascinale", Turro n. 13/G – 29027 Podenzano (PC), C.F. 91121950330.

L'importo delle spese condominiali ordinarie di competenza delle unità immobiliari in esame (a cui competono in totale 254,18 millesimi della tabella di proprietà generale) risultanti dall'ultimo bilancio consuntivo approvato (relativo all'Esercizio Ordinario 2021/2022) ammonta a circa € 775,00;

Nell'ultima assemblea del 26/01/2023 è stato approvato il bilancio preventivo per l'esercizio straordinario "Rev. 3 – Manutenzione straordinaria videocitofoni, cancello carraio e antenna", che prevede un importo totale delle spese condominiali straordinarie di competenza delle unità immobiliari in esame pari a € 4.499,62, interamente saldate dalla [REDACTED]

Con riferimento al bilancio preventivo dell'Esercizio Ordinario 2022/2023, approvato nell'ultima assemblea, risulta che la [REDACTED]

non ha provveduto a pagare l'importo dovuto di € 603,11, il cui termine di pagamento è scaduto il 28/02/2023;

6.2. FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano ulteriori formalità, trascritte o iscritte, vincoli, oneri, gravanti sul bene pignorato.

6.3. EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO

Da verifica presso la Conservatoria dei registri immobiliari non si sono riscontrati procedimenti giudiziari in corso oltre a quello oggetto di perizia:

VISURA (Aggiornata al 25/09/2023)

UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO:

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

ATTENZIONE: visura eseguita con restrizioni (identificativi catastali CF e non con i nominativi). Si precisa inoltre che non sono state sviluppate le note di trascrizione, i dati inseriti nella presente relazione sono stati desunti dalle certificazioni notarili allegate alla procedura.

ATTENZIONE: La servitù trascritta il 03.05.2010 ai nn. 4225/6290 in forza dell'atto dottor Massimo Toscani del 06.04.2010 rep. 149216/41434, NON è citata nella certificazione notarile sostitutiva redatta dalla dottoressa Giulia Messina Vitrano, mentre é indicata nella relazione preliminare della dottoressa Maria Benedetta Pancera.

ATTENZIONE : L'atto unilaterale d'obbligo trascritto il 07.12.2005 ai

nn. 12739/19949 in forza della scrittura autenticata dal dottor Massimo Toscani del 22.11.2005 rep. 134177, NON è citato nella certificazione notarile sostitutiva redatta dalla dottoressa Giulia Messina Vitrano, mentre é indicata nella relazione preliminare della dottoressa Maria Benedetta Pancera.

ATTENZIONE: L'ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo – iscritta il 20.12.2010 ai nn. 3235/17450, del Tribunale di Piacenza del 03.12.2010 rep. 9015/2010, é stata iscritta contro la soc. ██████████

██████████ SRL, stipulata con atto dottor Mauro Ruggiero del 23.11.2010 rep. 74518/16948. (Trascritto il 03.12.2010 ai nn. 11257/16677)

ATTENZIONE : La nota di trascrizione dell'atto di acquisto dottor Mauro Ruggiero del 23.11.2010, riporta nel quadro D che alle porzioni compravendute competono le quota di 3/6 sulle particelle CF Fg 9 mapp 529 (categoria F/1), 530 (categoria D/1), 531 (categoria F/1) e la quota millesimale pari a 254,18/1000 sul mappale 504 (seminativo irriguo) CT del fg 9.

Avendo trattato questi immobili nel quadro “D” (sezione D - ULTERIORI INFORMAZIONI) e non nel quadro “B” (sezione B - IMMOBILI), NON e' stata eseguita la voltura catastale.

La nota di trascrizione del Pignoramento trascritto il 24.02.2023 part. 1979, riporta nel quadro D che agli immobili oggetto di pignoramento competono le quote millesimali come riportate nell'atto di

compravendita.

Si specifica che la presente relazione di stima ha preso in considerazione i mappali oggetto di pignoramento e quindi non ha trattato la quota di comproprietà sulla particella CT mapp 504 e sulle particelle CF mapp 529-530-531, anche perché queste dovranno essere pertinenze condominiali e non di proprietà esclusiva. Detti beni però dovranno essere ricompresi nell'atto di vendita. Ricordo che per poter procedere con l'eventuale voltura catastale, del prossimo decreto di trasferimento delle dette particelle, si dovrà prima portarle in

Tale operazione potrebbe richiedere la rettifica della nota di trascrizione dell'atto di acquisto dottor Mauro Ruggiero del 23.11.2010 e relativa voltura.

ATTENZIONE : L'elaborato planimetrico presente in banca dati NON è aggiornato ,in quanto risulta ancora in essere l'area urbana mapp 522 sub. 1 , ora soppressa e sostituita dai mappali 529, 530 e 531 .

Proprietà :

PROVENIENZA

• **Trascrizione part. 11257 gen. 16677 del 03.12.2010**

Giusto atto di compravendita dottor Mauro Ruggiero del 23.11.2010 rep. 74518/16948, dalla soc.

Bene in oggetto :

C.F. Podenzano Fg 9 mapp. 522/5-522/4-522/10-522/11-522/13-522/12

N.B. Riporto quanto indicato in atto :

A dette unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà: in ragione di 3/6 (tre sest) della cabina ENEL e delle adiacenti aree urbane identificate in Catasto Fabbricati al foglio 9 con le particelle 529, 530 e 531; in ragione di millesimi 254,18 (duecentocinquantaquattro virgola diciotto) della strada privata di accesso identificata in Catasto Terreni al foglio 9 con la particella 504.

N.B. la parte acquirente si accolla il mutuo ipotecario stipulato con la Banca Popolare di Milano, giusto atto dottor Toscani del 07.11.2006 rep. 137781/34655 e successivo frazionamento in quota dottor Paolo Sala del 07.05.2009 rep 194080/20540.

N.B. Si precisa che la cabina ENEL è gravata da servitù di elettrodotto giusto atto dottor Toscani 06.04.2010 rep. 149216/41434 (iscritta il 03.05.2010 ai nn. 6290/4225)

• **Trascrizione part. 1979 gen. 2601 del 24.02.2023**

Verbale di Pignoramento immobili rep. 15 del 16.01.2023 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Piacenza

Bene in oggetto : **C.F. Podenzano Fg 9 mapp. 522/5-522/4-522/10-522/11-522/13-522/12**

A favore di : Red SEA SPV srl. per la quota di 1/1 di piena proprietà

Contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà

N.B. Riporto quanto indicato nel quadro "D" :

A DETTE UNITA' IMMOBILIARI COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA':IN RAGIONE DI 3/6 DELLA CABINA ENEL E DELLE ADIACENTI AREE URBAN E IDENTIFICATE IN CATASTO FABBRICATI AL FG.9 CON LE PART.LLE 529, 530 E 531;IN RAGIONE DI MILLESIMI 254,18 DELLA STRADA PRIVATA DI ACCESSO IDENTIFICATA IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 9 CON LA PART.LLA 504.SI ES ONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

• Trascrizione part. 11547 gen. 17658 del 08/11/2006

Giusto atto di compravendita Dott. Massimo Toscani del 24.10.2006 rep.

137639/34572, dalla soc [REDACTED] srl con sede in Urgano (BG)

Bene in oggetto :

1/1 C.T. Podenzano Fg 9 mapp. 503(ha 00.17.20)-506 (ha 00.06.80)

1/2 C.T. Podenzano Fg 9 mapp. 504 (ha 00.03.70)

Vedasi copia atto negli allegati per verificare la provenienza al ventennio.

• Iscrizione part. 3522 gen. 17748 del 09.11.2006

Ipoteca volontaria Dott. Dott. Massimo Toscani del 07.11.2006 rep.

137781/34655 Bene in oggetto :

1/1 C.T. Podenzano Fg 9 mapp. 503(ha 00.17.20)-506 (ha 00.06.80)

1/2 C.T. Podenzano Fg 9 mapp. 504 (ha 00.03.70)

A favore di : Banca Popolare di Milano

Capitale € 1.300.000,00 – Totale € 2.600.000,00 – durata 30 anni

Annotamento n. 1421 DEL 08.06.2009 di frazionamento in quota.

• Trascrizione part. 4225 gen. 6290 del 03.05.2010

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, giusto atto Dott. Massimo Toscani

del 06.04.2010 rep. 149216/41434, a favore di Enel distribuzione spa.

Servitù di elettrodotto e di passaggio su : **C.F. Podenzano Fg 9 mapp. 530**

cat. D/1.

[REDACTED]

- **Trascrizione part. 11546 gen. 17657 del 08/11/2006**

Giusto atto di compravendita Dott. Massimo Toscani del 24.10.2006 rep.

137638/34571, dai sigg.ri Prati Claudio (per 12/126 bene personale e per

114/126 in comunione dei beni) e Baldini Ida (per 114/126 in comunione dei

beni)

Bene in oggetto :

1/1 C.T. Podenzano Fg 9 mapp. 484-503(ha 00.17.20)-504 (ha 00.03.70) -

505- 506 (ha00.06.80) - 507

[REDACTED]

[REDACTED]

Per la provenienza dei coniugi Prati Claudio e Baldini Ida, si fa riferimento a

quanto indicato nell'atto Dott.Massimo Toscani del 24.10.2006 rep.

137638/34571.

- **Trascrizione part. 12739 gen. 19949 del 07/12/2005**

Atto unilaterale d'obbligo con sottoscrizioni autenticate Dott. Massimo

Toscani del 22.11.2005 rep. 134177

Per poter procedere ad un atto di vendita dei beni in oggetto, sono necessarie

le seguenti cancellazioni, considerando la procedura di cancellazione

sull'intera consistenza oggetto di visura:

Ipoteca volontaria iscritta al n. part. 3522 gen. 17748 del 09.11.2006 (Spesa presunta € 35,00 oltre onorario)

Pignoramento immobiliare trascritto al n. part. 1979 gen. 2601 del 24.02.2023 (Spesa presunta € 294,00 oltre onorario)

Qualora si dovesse procedere anche con la cancellazione del decreto ingiuntivo iscritto il 20.12.2010 al part. 3235 gen. 17450, la spesa presunta ammonta a € 797,00, oltre onorario

Il totale delle spese ammonta a 1126,00 euro riferito alle tre ville per cui la quota per ciascun cespite è pari a 375,33 €. In caso di vendita separata e successiva dei beni si procederà con una restrizione delle formalità e successiva cancellazione. L'importo di tali operazioni non si discosta come costi in modo significativo rispetto a quanto sopra indicato.

7. VALUTAZIONE E STIMA

La valutazione degli immobili è condizionata dalla posizione, oltreché dallo stato manutentivo.

Per la stima si è proceduto con il criterio "sintetico comparativo" basato su di un'indagine di mercato effettuata per conoscere il valore di vendita di beni simili (come posizione, ubicazione, grado di finitura, ecc.) a quelli oggetto di stima, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo.

È stato inoltre consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e delle vendite e ai tassi di rendita, oltreché la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la

VALUTAZIONE

Tutto ciò premesso, si procede ora all'approssimativa valutazione del valore di mercato dei beni in oggetto. La valutazione è stata fatta come da "codice delle valutazioni immobiliari" di Tecnoborsa: identificando l'unità di stima tramite l'analisi del segmento di mercato, l'individuazione del dato immobiliare, ed individuando il valore di mercato. Quest'ultimo è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data di stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo di stima impiegato è il Market Comparison Approach (MCA).

Alla definizione del prezzo sono stati applicati i coefficienti di differenziazione propri dell'unità abitativa. I coefficienti considerati sono:

anno di costruzione: costruito nell'anno 2006; livello di piano: 0; numero totale piani: 2 (riferiti alla superficie principale), vani utili: n. 3; numero dei servizi igienici: n. 2 presenza di impianti tecnologici; stato manutentivo del fabbricato: sufficiente; stato manutentivo dell'immobile: sufficiente; inquinamento atmosferico: assente; inquinamento acustico: assente; inquinamento elettromagnetico: assente; Prospicienza dell'edificio: buona; Prospicienza dell'immobile: buona; Esposizione: normale, Panoramicità: normale, Luminosità: buona, Funzionalità: presente, Qualità delle finiture:

sufficienti, Stato locativo: libero per quanto riguarda il CESPITE C, mentre locato per quanto riguarda i cespiti A e B.

Si determina ora il valore di mercato del bene a corpo:

la valutazione è stata effettuata comparando due immobili in vendita in zona, appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene in oggetto, e le cui caratteristiche sono state equiparate a quelle dell'immobile da valutare.

La consistenza planimetrica lorda vendibile degli immobili è stata valutata con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa, che considerano la superficie lorda dell'involucro edilizio, comprensiva dei muri esterni.

La superficie commerciale per i vani principali è stata calcolata, quindi, come SEL (superficie esterna lorda comprensiva delle murature perimetrali) ed è pari:

- per il **CESPITE A** a mq. 111,90 mq, equiparati a 112,00 mq.

La superficie commerciale per i vani accessori è stata calcolata, come SIL (superficie interna lorda con esclusione delle murature perimetrali) per le superfici secondarie: stenditoio 18,85 mq, equiparati a 15 mq; balconi 4,47 mq equiparati a 1 mq; portici 28,10 mq equiparati a 8 mq; box auto 24 mq equiparati a 12 mq. E' presente un'area esterna pari a mq 105,12 equiparata a

Le superfici sono state calcolate sulla base del rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo utilizzando quale base cartografica la planimetria catastale e sono state valutate con i rapporti mercantili di seguito riportati:

- le superfici lorde dei vani abitativi, comprensivi dei muri esterni, al

	100%	
	- le superfici nette della stenditoio, assimilabile alla superficie principale cantine, al 80% dell'effettiva superficie	
	- le superfici nette dei balconi, al 25% dell'effettiva superficie	
	- le superfici nette dei portici, al 30% dell'effettiva superficie	
	- le superfici nette dei box auto, al 50% dell'effettiva superficie	
	- le superfici nette dell'area esterna, al 50% dell'effettiva superficie	
	7.1. SUPERFICIE IMMOBILE	
	ABITAZIONE MQ 112 x 1 = MQ 112	
	STENDITOIO MQ 19 x 0,80= MQ 15,20	
	BALCONE MQ 4 x 0.25= MQ 1	
	PORTICI MQ 28 x 0,30= MQ 8,40	
	BOX AUTO MQ 24 X 0,50= MQ 12	
	7.2. SUPERFICIE COMMERCIALE	
	PARI A 148,60 MQ.	
	- per il CESPITE B a mq. 113,57 mq, equiparati a 114,00 mq.	
	La superficie commerciale per <u>i vani accessori</u> è stata calcolata, come SIL (superficie interna lorda con esclusione delle murature perimetrali) per le superfici secondarie: stenditoio 18,86 mq, equiparati a 15 mq; balconi 4,47 mq equiparati a 1 mq; portici 28,10 mq equiparati a 8 mq; box auto 24 mq equiparati a 12 mq. E' presente un'area esterna pari a mq 84,49 equiparata a	
	Le superfici sono state calcolate sulla base del rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo utilizzando quale base cartografica la planimetria catastale	
		Pagina 34 di 63

e sono state valutate con i rapporti mercantili di seguito riportati:

- le superfici lorde dei vani abitativi, comprensivi dei muri esterni, al 100%

- le superfici nette della stenditoio, assimilabile alla superficie principale cantine, al 80% dell'effettiva superficie

- le superfici nette dei balconi, al 25% dell'effettiva superficie

- le superfici nette dei portici, al 30% dell'effettiva superficie

- le superfici nette dei box auto, al 50% dell'effettiva superficie

- le superfici nette dell'area esterna, al 50% dell'effettiva superficie

7.1. SUPERFICIE IMMOBILE

ABITAZIONE MQ 114 x 1 = MQ 114

STENDITOIO MQ 19 x 0,80= MQ 15,20

BALCONE MQ 4 x 0,25= MQ 1

PORTICI MQ 28 x 0,30= MQ 8,40

BOX AUTO MQ 24 X 0,50= MQ 12

7.2. SUPERFICIE COMMERCIALE

PARI A 148,60 MQ.

- per il **CESPITE C** a mq. 114,66 mq, equiparati a 115,00 mq.

La superficie commerciale per i vani accessori è stata calcolata, come SIL

(superficie interna lorda con esclusione delle murature perimetrali) per le

superfici secondarie: stenditoio 18,86 mq, equiparati a 15 mq; balconi 4,47

mq equiparati a 1 mq; portici 29,02 mq equiparati a 9 mq; box auto 24 mq

equiparati a 12 mq. E' presente un'area esterna pari a mq 713,13 equiparata a

Le superfici sono state calcolate sulla base del rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo utilizzando quale base cartografica la planimetria catastale e sono state valutate con i rapporti mercantili di seguito riportati:

- le superfici lorde dei vani abitativi, comprensivi dei muri esterni, al 100%
- le superfici nette della stenditoio, assimilabile alla superficie principale cantine, al 80% dell'effettiva superficie
- le superfici nette dei balconi, al 25% dell'effettiva superficie
- le superfici nette dei portici, al 30% dell'effettiva superficie
- le superfici nette dei box auto, al 50% dell'effettiva superficie
- le superfici nette dell'area esterna, al 50% dell'effettiva superficie

7.1. SUPERFICIE IMMOBILE

ABITAZIONE MQ 115 x 1 = MQ 115

STENDITOIO MQ 19 x 0,80= MQ 15,20

BALCONE MQ 4 x 0,25= MQ 1

PORTICI MQ 29 x 0,30= MQ 8,70

BOX AUTO MQ 24 X 0,50= MQ 12

7.2. SUPERFICIE COMMERCIALE

PARI A 151,90 MQ.

7.3. VALUTAZIONE MCA

VALUTAZIONE CESPITE A

Comparabili e fabbricato oggetto di stima

VALUTAZIONE MCA Comparabili e fabbricato oggetto di stima

TABELLA DEI DATI

			SOGG.
Comparabile	A	B	STIMA
Prezzo	242.000	131.000	
DATA	2023	2023	2023
Sup. Principale	130	92	112
Sup. portico	0	0	28
Sup. terrazzo	0	0	0
Sup. balcone	0	0	4
Sup.			
Cantina/soffitta/stenditoio	0	0	19
Sup. box auto/posto auto	0	0	24
Livello di piano	0	0	0
servizi igienici	2	2	2
Impianto ascensore	0	0	0
Manutenzione fabbricato	5	3	3
Manutenzione immobile	5	3	2
area esterna			

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

			SOGG.
Comparabile	A	B	STIMA
Sup. Principale	130	92	112

Sup. portico	0	0	8,4
Sup. terrazzo	0	0	0
Sup. balcone	0	0	1
Sup. cant/soff.	0	0	15,2
Sup. box auto/posto auto	0	0	12
Superficie commerciale	130	92	148,6

PREZZO MARGINALE DATA

Comparabile	A	B	
Prezzo	242.000	131.000	
DATA	0	0	0
Prezzo marginale	4.033	2.183	

PREZZO SUPERFICIE PRINCIPALE

Comparabile	A	B	
Prezzo	242.000	131.000	
Superficie commerciale	130	92	
Prezzo terreno			
Prezzo fabbricato			
Prezzo marginale	1.862	1.424	

PREZZO SUPERFICI SECONDARIE

Comparabile	A	B	

Prezzo	242.000	131.000
Prezzo marg. sup. principale	1.424	1.424
Prezzo marg. Portico	427	427
Prezzo marg. terrazzo	427	427
Prezzo marg. Balcone	356	356
Prezzo marg. Cant	1139,2	1139,2
Prezzo marg. Box auto	854,4	854,4

PREZZO SUPERFICIE DEL LIVELLO DI PIANO

Comparabile	A	B
Prezzo	242.000	131.000
Livello di piano	0	0
Prezzo marginale	4.840	2.620

PREZZO SUPERFICIE SERVIZIO IGIENICO

Comparabile	A	B
Prezzo	242.000	131.000
Serv. Igienico	2	2
Prezzo marginale	0	0

PREZZO SUPERFICIE ASCENSORE

Comparabile	A	B
Prezzo	242.000	131.000

ascensore	0	0
Prezzo marginale	0	0

PREZZO MARGINALE STATO DI MANUTENZIONE

Comparabile	A	B
Prezzo	242.000	131.000
Manutenzione immobile	5	3
Prezzo marginale 1-2	10.000	10.000
Prezzo marginale 2-3	20.000	20.000

TABELLA PREZZI MARGINALI

Comparabile	A	B
Prezzo	242.000	131.000
Data	4.033	2.183
Sup. Principale	1.424	1.424
Sup Portico	427	427
Sup. terrazzo	427	427
Sup. balcone	356	356
Sup. cant/soff.	1139,2	1139,2
Sup. box auto/posto auto	854,4	854,4
Livello di piano	4.840	2.620
servizi igienici	0	0
Impianto ascensore	0	0

Manutenzione 1-2	0	0
Manutenzione 2-3	0	0

TABELLA DI VALUTAZIONE

Comparabile	A	B
Prezzo	242.000	131.000
Data	0	0
Sup. Principale	-25.632	28.480
Sup. terrazzo	0	0
Sup. balcone	1.424	1.424
Sup. cant/soff.	21.645	21644,8
Sup. box auto	20.506	20505,6
Livello di piano	0	0
Serv. Igienico	0	0
ascensore	0	0
Manutenzione 1-2	-20.000	0
Manutenzione 2-3	-60.000	-20.000
	179.942	183.054

VALORE DI STIMA MEDIO 50% 50% **181.498,40**

divergenza assoluta -1,70%

VALORE FABBRICATO OGGETTO DI STIMA € 181,000,00

1.221,39 € €/mq PREZZO AL

MQ

VALORE AREA ESTERNA

superficie mq €/ mq VALORE

105 30 3.150,00 €

184.648,40

**VALORE COMPLESSIVO= 185.000,00 € diconsi
centottantacinquemila/00**

7.4. VALORE AL MQ

1.221,39 €/mq sup. commerciale

7.5. ADEGUAMENTI E CORREZIONE STIMA

7.5.1. DECURTAZIONE OCCORRENTI PER ONERI DI
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Spese di accatastamento pari a 50,00 oltre a parcella professionale.

7.5.2. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER ONERI DI
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dovrà essere presentata una CILA in SANTORIA, art. 16-bis della L.R.
23/2004, che prevede la sanzione di euro 1.000. Diritti segreteria per la
presentazione della pratica paria € 60,00. Per un totale di € 1060,00 oltre a
parcella professionale.

7.5.3. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LO STATO D'USO E DI
MANUTENZIONE

Tale decurtazione concorre alla formazione del valore complessivo ed è già

insita della stima da cui si ricava il valore complessivo.

7.5.4. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LO STATO DI POSSESSO

L'immobile è locato. La stima dell'immobile è stata svolta confrontandolo con immobili liberi, al valore ottenuto è pertanto applicata una riduzione che tiene conto della durata contrattuale mancante, del canone di mercato e del canone di locazione effettivamente pagato.

Il contratto avrà scadenza 31/3/2024 pertanto ad oggi rimangono ancora 9 mesi di canoni. Il canone annuo è pari a 7200 €, mentre il canone mensile è pari a 600 €. Il canone di mercato si ritiene coincida con il canone effettivamente locato, pertanto la riduzione è pari a 5.400 €.

7.5.5. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER I VINCOLI E GLI ONERI

GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCESSO ESECUTIVO.

Per poter procedere ad un atto di vendita dei beni in oggetto, sono necessarie le seguenti cancellazioni, considerando la procedura di cancellazione sull'intera consistenza oggetto di visura:

Ipoteca volontaria iscritta al n. part. 3522 gen. 17748 del 09.11.2006 (Spesa presunta € 35,00 oltre onorario)

Pignoramento immobiliare trascritto al n. part. 1979 gen. 2601 del 24.02.2023 (Spesa presunta € 294,00 oltre onorario)

Qualora si dovesse procedere anche con la cancellazione dell'ipoteca iscritta il 20.12.2010 al part. 3235 gen. 17450, la spesa presunta ammonta a € 797,00, oltre onorario.

Il totale delle spese ammonta a 1126,00 euro riferito alle tre ville per cui la quota per ciascun cespite è pari a 375,33 €. In caso di vendita separata e successiva dei beni si procederà con una restrizione delle formalità e successiva cancellazione. L'importo di tali operazioni non si discosta come costi in modo significativo rispetto a quanto sopra indicato.

7.5.6. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Decurtazione per le spese condominiali $603,11/3 = 201,03$ euro.

Valore corretto con le decurtazioni precedenti.

$= 185.000,00 - 50,00 - 1060,00 - 5.400 - 375,33 - 201,03 = 177.913,64$ €.

7.5.8. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LA RIDUZIONE DI MERCATO

Riduzione pari al 10% per la natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

$\text{€ } 177.913,64 \text{ €} \times 0,90 = \text{€ } 160.122,28$.

VALORE COMPLESSIVO CORRETTO

IL VALORE COMPLESSIVO CORRETTO E' PARI A EURO €

160.122,28 € ARROTONDATO POI PER DIFETTO A € 160.000,00

Diconsi Euro centosessantamila/00. Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

Valore al mq corretto: €/mq 1.076,71.

VALUTAZIONE CESPITE B

Comparabili e fabbricato oggetto di stima

VALUTAZIONE MCA Comparabili e fabbricato oggetto di stima

TABELLA DEI DATI

Comparabile	A	B	SOGG. STIMA
Prezzo	242.000	131.000	
DATA	2023	2023	2023
Sup. Principale	130	92	114
Sup. portico	0	0	28
Sup. terrazzo	0	0	0
Sup. balcone	0	0	4
Sup. Cantina/soffitta/stenditoio	0	0	19
Sup. box auto/posto auto	0	0	24
Livello di piano	0	0	0
servizi igienici	2	2	2
Impianto ascensore	0	0	0
Manutenzione fabbricato	5	3	3
Manutenzione immobile	5	3	2
area esterna	92	92	84

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Comparabile	A	B	SOGG. STIMA
Sup. Principale	130	92	114
Sup. portico	0	0	8,4
Sup. terrazzo	0	0	0
Sup. balcone	0	0	1

Sup. cant/soff/stend	0	0	15,2
Sup. box auto/posto auto	0	0	12
Superficie commerciale	130	92	150,6

PREZZO MARGINALE DATA

Comparabile	A	B	
Prezzo	242.000	131.000	
DATA	0	0	0
Prezzo marginale	4.033	2.183	

PREZZO SUPERFICIE PRINCIPALE

Comparabile	A	B	
Prezzo	242.000	131.000	
Superficie commerciale	130	92	
Prezzo terreno			
Prezzo fabbricato			
Prezzo marginale	1.862	1.424	

PREZZO SUPERFICI SECONDARIE

Comparabile	A	B	
Prezzo	242.000	131.000	
Prezzo marg. sup. principale	1.424	1.424	
Prezzo marg. Portico	427	427	

Prezzo marg. terrazzo	427	427
Prezzo marg. Balcone	356	356
Prezzo marg. Cant	1139,2	1139,2
Prezzo marg. Box auto	854,4	854,4

PREZZO SUPERFICIE DEL LIVELLO DI PIANO

Comparabile	A	B
Prezzo	242.000	131.000
Livello di piano	0	0
Prezzo marginale	4.840	2.620

PREZZO SUPERFICIE SERVIZIO IGIENICO

Comparabile	A	B
Prezzo	242.000	131.000
Serv. Igienico	2	2
Prezzo marginale	0	0

PREZZO SUPERFICIE ASCENSORE

Comparabile	A	B
Prezzo	242.000	131.000
ascensore	0	0
Prezzo marginale	0	0

PREZZO MARGINALE STATO DI MANUTENZIONE

Comparabile	A	B
Prezzo	242.000	131.000
Manutenzione immobile	5	3
Prezzo marginale 1-2	10.000	10.000
Prezzo marginale 2-3	20.000	20.000

TABELLA PREZZI MARGINALI

Comparabile	A	B
Prezzo	242.000	131.000
Data	4.033	2.183
Sup. Principale	1.424	1.424
Sup Portico	427	427
Sup. terrazzo	427	427
Sup. balcone	356	356
Sup. cant/soff.	1139,2	1139,2
Sup. box auto/posto auto	854,4	854,4
Livello di piano	4.840	2.620
servizi igienici	0	0
Impianto ascensore	0	0
Manutenzione 1-2	0	0
Manutenzione 2-3	0	0

TABELLA DI VALUTAZIONE

Comparabile	A	B	
Prezzo	242.000	131.000	
Data	0	0	
Sup. Principale	-22.784	31.328	
Sup. terrazzo	0	0	
Sup. balcone	1.424	1.424	
Sup. cant/soff.	21.645	21644,8	
Sup. box auto	20.506	20505,6	
Livello di piano	0	0	
Serv. Igienico	0	0	
ascensore	0	0	
Manutenzione 1-2	-20.000	0	
Manutenzione 2-3	-60.000	-20.000	
	182.790	185.902	
VALORE DI STIMA MEDIO	50%	50%	184.346,40

divergenza assoluta -1,67%

VALORE FABBRICATO OGGETTO DI STIMA € 190,000,00

1.224,08 € €/mq PREZZO AL MQ

VALORE AREA ESTERNA

superficie mq €/ mq VALORE

105

30

3.150,00 €

Euro

187.496,40

VALORE COMPLESSIVO= 187.000,00 € dicono
cenottantasettemila/00

7.4. VALORE AL MQ

1.224,08 €/mq sup. commerciale

7.5. ADEGUAMENTI E CORREZIONE STIMA

7.5.1. DECURTAZIONE OCCORRENTI PER ONERI DI
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Spese di accatastamento pari a 50,00 oltre a parcella professionale.

7.5.2. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER ONERI DI
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dovrà essere presentata una CILA in SANTORIA, art. 16-bis della L.R.
23/2004, che prevede la sanzione di euro 1.000. Diritti segreteria per la
presentazione della pratica paria € 60,00. Per un totale di € 1060,00 oltre a
parcella professionale.

7.5.3. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LO STATO D'USO E DI
MANUTENZIONE

Tale decurtazione concorre alla formazione del valore complessivo ed è già
insita della stima da cui si ricava il valore complessivo.

7.5.4. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LO STATO DI POSSESSO

L'immobile è locato. La stima dell'immobile è stata svolta confrontandolo

con immobili liberi, al valore ottenuto è pertanto applicata una riduzione che tiene conto della durata contrattuale mancante, del canone di mercato e del canone di locazione effettivamente pagato.

Il contratto avrà scadenza 31/1/2026 pertanto ad oggi rimangono ancora 18 mesi di canoni. Il canone annuo è pari a 7200 €, mentre il canone mensile è pari a 600 €. Il canone di mercato si ritiene coincida con il canone effettivamente locato, pertanto la riduzione è pari a 10.800 €.

7.5.5. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCESSO ESECUTIVO.

Per poter procedere ad un atto di vendita dei beni in oggetto, sono necessarie le seguenti cancellazioni, considerando la procedura di cancellazione sull'intera consistenza oggetto di visura:

Ipoteca volontaria iscritta al n. part. 3522 gen. 17748 del 09.11.2006 (Spesa presunta € 35,00 oltre onorario)

Pignoramento immobiliare trascritto al n. part. 1979 gen. 2601 del 24.02.2023 (Spesa presunta € 294,00 oltre onorario)

Qualora si dovesse procedere anche con la cancellazione del decreto ingiuntivo iscritto il 20.12.2010 al part. 3235 gen. 17450, la spesa presunta ammonta a € 797,00, oltre onorario.

Il totale delle spese ammonta a 1126,00 euro riferito alle tre ville per cui la quota per ciascun cespite è pari a 375,33 €. In caso di vendita separata e successiva dei beni si procederà con una restrizione delle formalità e

successiva cancellazione. L'importo di tali operazioni non si discosta come costi in modo significativo rispetto a quanto sopra indicato.

7.5.6. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LE EVENTUALI SPESE

CONDOMINIALI INSOLUTE

Decurtazione per le spese condominiali $603,11/3 = 201,03$ euro.

Valore corretto con le decurtazioni precedenti.

$= 184.000,00 - 50,00 - 1.060,00 - 10.800,00 - 375,33 - 201,03 = 171.513,97$

€.

7.5.9. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LA RIDUZIONE DI

MERCATO

Riduzione pari al 10% per la natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

$\text{€ } 171.513,97 \times 0,90 = \text{€ } 154.362,58$.

VALORE COMPLESSIVO CORRETTO

IL VALORE COMPLESSIVO CORRETTO E' PARI A EURO €

154.362,58 ARROTONDATO POI PER DIFETTO A € 154.000,00

Diconsi Euro centocinquantaquattromila/00. Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

Valore al mq corretto: €/mq 1.024,98.

VALUTAZIONE CESPITE C

Comparabili e fabbricato oggetto di stima

VALUTAZIONE MCA Comparabili e fabbricato oggetto di stima

TABELLA DEI DATI

				SOGG.
Comparabile	A	B	STIMA	
Prezzo	242.000	131.000		
DATA	2023	2023	2023	
Sup. Principale	130	92	115	
Sup. portico	0	0	29	
Sup. terrazzo	0	0	0	
Sup. balcone	0	0	4	
Sup.				
Cantina/soffitta/stenditoio	0	0	19	
Sup. box auto/posto auto	0	0	24	
Livello di piano	0	0	0	
servizi igienici	2	2	2	
Impianto ascensore	0	0	0	
Manutenzione fabbricato	5	3	3	
Manutenzione immobile	5	3	2	
area esterna	0	0	713	

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

				SOGG.
Comparabile	A	B	STIMA	
Sup. Principale	130	92	115	
Sup. portico	0	0	8,7	

Sup. terrazzo	0	0	0
Sup. balcone	0	0	1
Sup. cant/soff/stend	0	0	15,2
Sup. box auto/posto auto	0	0	12
Superficie commerciale	130	92	151,9

PREZZO MARGINALE DATA

Comparabile	A	B	
Prezzo	242.000	131.000	
DATA	0	0	0
Prezzo marginale	4.033	2.183	

PREZZO SUPERFICIE PRINCIPALE

Comparabile	A	B	
Prezzo	242.000	131.000	
Superficie commerciale	130	92	
Prezzo terreno			
Prezzo fabbricato			
Prezzo marginale	1.862	1.424	

PREZZO SUPERFICI SECONDARIE

Comparabile	A	B	
Prezzo	242.000	131.000	

Prezzo marg. sup. principale	1.424	1.424
Prezzo marg. Portico	427	427
Prezzo marg. terrazzo	427	427
Prezzo marg. Balcone	356	356
Prezzo marg. Cant	1139,2	1139,2
Prezzo marg. Box auto	854,4	854,4

PREZZO SUPERFICIE DEL LIVELLO DI PIANO

Comparabile	A	B
Prezzo	242.000	131.000
Livello di piano	0	0
Prezzo marginale	4.840	2.620

PREZZO SUPERFICIE SERVIZIO IGIENICO

Comparabile	A	B
Prezzo	242.000	131.000
Serv. Igienico	2	2
Prezzo marginale	0	0

PREZZO SUPERFICIE ASCENSORE

Comparabile	A	B
Prezzo	242.000	131.000
ascensore	0	0

Prezzo marginale	0	0
------------------	---	---

PREZZO MARGINALE STATO DI MANUTENZIONE

Comparabile	A	B
Prezzo	242.000	131.000
Manutenzione immobile	5	3
Prezzo marginale 1-2	10.000	10.000
Prezzo marginale 2-3	20.000	20.000

TABELLA PREZZI MARGINALI

Comparabile	A	B
Prezzo	242.000	131.000
Data	4.033	2.183
Sup. Principale	1.424	1.424
Sup Portico	427	427
Sup. terrazzo	427	427
Sup. balcone	356	356
Sup. cant/soff.	1139,2	1139,2
Sup. box auto/posto auto	854,4	854,4
Livello di piano	4.840	2.620
servizi igienici	0	0
Impianto ascensore	0	0
Manutenzione 1-2	0	0

Manutenzione 2-3	0	0	
------------------	---	---	--

TABELLA DI VALUTAZIONE

Comparabile	A	B
Prezzo	242.000	131.000
Data	0	0
Sup. Principale	-21.360	32.752
Sup. terrazzo	0	0
Sup. balcone	1.424	1.424
Sup. cant/soff.	21.645	21644,8
Sup. box auto	20.506	20505,6
Livello di piano	0	0
Serv. Igienico	0	0
ascensore	0	0
Manutenzione 1-2	-20.000	0
Manutenzione 2-3	-60.000	-20.000

	184.214	187.326
--	----------------	----------------

VALORE DI STIMA MEDIO	50%	50%	185.770,40
-----------------------	-----	-----	-------------------

divergenza assoluta		-1,66%
---------------------	--	--------

VALORE FABBRICATO OGGETTO DI STIMA € 186,000,00

€/mq PREZZO AL

1.222,98 € MQ

VALORE AREA ESTERNA

superficie mq	€/mq	VALORE
---------------	------	--------

713	30	21.390,00 €
-----	----	-------------

207.160,40**VALORE COMPLESSIVO****€****VALORE COMPLESSIVO= 207.000 € diconsi****duecensettemila/00****7.4. VALORE AL MQ**

1222,98 €/mq sup. commerciale

7.5. ADEGUAMENTI E CORREZIONE STIMA**7.5.1. DECURTAZIONE OCCORRENTI PER ONERI DI****REGOLARIZZAZIONE CATASTALE**

Spese di accatastamento pari a 50,00 oltre a parcella professionale.

7.5.2. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER ONERI DI**REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA**

Dovrà essere presentata una CILA in SANTORIA, art. 16-bis della L.R.

23/2004, che prevede la sanzione di euro 1.000. Diritti segreteria per la

presentazione della pratica paria € 60,00. Per un totale di € 1060,00 oltre a

parcella professionale.

7.5.3. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LO STATO D'USO E DI**MANUTENZIONE**

Tale decurtazione concorre alla formazione del valore complessivo ed è già

insita della stima da cui si ricava il valore complessivo.

7.5.4. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LO STATO DI POSSESSO

Non esistono decurtazioni per lo stato di possesso. L'immobile è libero

7.5.5. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER I VINCOLI E GLI ONERI

GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCESSO

ESECUTIVO.

Per poter procedere ad un atto di vendita dei beni in oggetto, sono necessarie

le seguenti cancellazioni, considerando la procedura di cancellazione

sull'intera consistenza oggetto di visura:

Ipoteca volontaria iscritta al n. part. 3522 gen. 17748 del 09.11.2006 (Spesa

presunta € 35,00 oltre onorario)

Pignoramento immobiliare trascritto al n. part. 1979 gen. 2601 del 24.02.2023

(Spesa presunta € 294,00 oltre onorario)

Qualora si dovesse procedere anche con la cancellazione del decreto

ingiuntivo iscritto il 20.12.2010 al part. 3235 gen. 17450, la spesa presunta

ammonta a € 797,00, oltre onorario.

Il totale delle spese ammonta a 1126,00 euro riferito alle tre ville per cui la

quota per ciascun cespite è pari a 375,33 €. In caso di vendita separata e

successiva dei beni si procederà con una restrizione delle formalità e

successiva cancellazione. L'importo di tali operazioni non si discosta come

costi in modo significativo rispetto a quanto sopra indicato.

7.5.6. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LE EVENTUALI SPESE

CONDOMINIALI INSOLUTE

Decurtazione per le spese condominiali $603,11/3 = 201,03$ euro.

Valore corretto con le decurtazioni precedenti.

$= 207.000,00 - 50,00 - 1.060,00 - 375,33 - 201,03 = 205.313,64$ €.

7.5.7. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LA RIDUZIONE DI MERCATO

Riduzione pari al 10% per la natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

$€ 205.313,64 € \times 0,90 = € 184.782,28$.

VALORE COMPLESSIVO CORRETTO

IL VALORE COMPLESSIVO CORRETTO E' PARI A EURO €

184.782,28 ARROTONDATO POI PER ECCESSO A € 185.000,00

Diconsi Euro centottantacinquemila/00. Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

Valore al mq corretto: €/mq 1.217,90.

8. PARERE SUL PIGNORAMENTO DI QUOTA

Si configurano più lotti vendibili, trattandosi di tre ville a schiera indipendenti e relativi box auto. Nella perizia sono stati identificati come cespite A, B, C, proprio per la corretta identificazione dei lotti di vendita.

Si ripiloga la costituzione del compendio:

CESPITE A riferito ai beni identificati come Foglio 9 mappale 522 sub 4 e 5. Valore di stima pari a € 160.000,00

CESPITE B riferito ai beni identificati come Foglio 9 mappale 522 sub 10 e 11. Valore di stima pari a € 154.000,00

CESPITE A riferito ai beni identificati come Foglio 9 mappale 522 sub 12

e 13. Valore di stima pari a € 185.000,00

Il valore complessivo di stima dei beni oggetto di esecuzione immobiliare è pari a 499.000,00 euro diconsì (Quattrocentonovantanovemila euro).

8.1. STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'appartamento è libero, disabitato da anni.

Da interrogazione presso la locale Agenzia delle Entrate è emerso che il CESPITE A ed il CESPITE B sono locati, mentre il CESPITE C è libero.

9. INDICAZIONE DI OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA

La scrivente, esaminati i luoghi, non rileva la necessità di interventi d'urgenza sui beni in oggetto.

10. NOMINATIVO E RECAPITO AMMINISTRATORE

L'amministrazione è curata dallo studio "C.A.S.E. Amministrazioni di Cristiana Orlandini", l'amministratore è l'avvocato Cristiana Orlandini, con studio in via in via Scalabrini n. 11 – 29027 Podenzano (PC), Tel.

370/3529605,

mail: caseamministrazioni@gmail.com,

pec: caseamministrazioni@pec.it;

Cristiana Orlandini, titolare dello studio "C.A.S.E. Amministrazioni di Cristiana Orlandini"

con sede in via Scalabrini n. 11 – 29027 Podenzano (PC), Tel. 370/3529605

La sottoscritta Esperta Estimatrice nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Chiusa la presente relazione in Piacenza, addì 3 novembre 2023.

Il C.T.U.

Arch. Silvia Giorni

11.ALLEGATI

La scrivente Esperta Estimatrice allega alla presente relazione:

- Documentazione catastale: - estratto di mappa
- elaborato planimetrico
- visure
- planimetrie
 - Titolo di provenienza
- Documentazione fotografica.
- Documentazione urbanistica: -estratto di R.U.E.
- copie pratiche edilizie presenti in Comune
- Borsini immobiliari
- Verifica locazioni Agenzia Entrate
- misure
- Piante quotate
- Comparabili
- Ricerca di mercato
- Documentazione esperita presso l’Agenzia delle Entrate: conservatoria
- Documentazione in merito al condominio
- Visura Camerale

12. n. 2 CD allegati (files in formato Pdf) comprensivi della presente relazione, delle fotografie e della documentazione.

L’Esperta Estimatrice., in relazione all’incarico ricevuto ed agli adempimenti

previsti, dichiara che la presente relazione, chiusa il giorno 3 novembre 2023, prima del suo deposito presso la Cancelleria Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Piacenza, è stata trasmessa a mezzo raccomandata A.R. o Email, unitamente alla richiesta di liquidazione nota spese, ai seguenti soggetti interessati:

CREDITORE PRECEDENTE:

[REDACTED]

ESECUTATA:

[REDACTED]

