



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

110/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Stefano Aldo Tiberti

CUSTODE:

IS.VE.GI. S.r.l.del Tribunale di Parma

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Dott. Ing. Enrico Cammi

CF:CMMNRC70S07G535J

con studio in PIACENZA (PC) Via STRADONE FARNESE, 62

telefono: 0523469090

email: enricocammi@tin.it

PEC: enrico.cammi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VIGOLZONE Via Monte Lungo 9, della superficie commerciale di **102,35** mq per la quota di:

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

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è situato al piano terzo di un edificio residenziale eretto in Condominio (Glicine) a tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, sprovvisto di ascensore e risulta composto complessivamente da 12 u.i.u. con relative pertinenze, da 12 autorimesse con accesso da spazio cortilizio scoperto e dall'area comune pertinenziale del lotto su cui è edificato il Condominio. L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno, due camere da letto, un corridoio di disimpegno della zona notte, un vano cucina ed un bagno finestrato oltre a due balconi a servizio del soggiorno e della cucina; risulta di pertinenza esclusiva la cantina posta al piano seminterrato a cui si accede dal vano scala comune, e la quota di comproprietà indivisa delle parti comuni del Condominio. L'ingresso pedonale avviene da passaggio comune attestante su spazio a cielo libero, avente origine dal numero civico 9 della via Monte Lungo 9. L'accesso carraio all'area cortilizia avviene dalla medesima via Monte Lungo al n.c.7 mediante cancello a due ante battenti posizionato a fianco dell'ingresso pedonale.

Al piano seminterrato sono ubicati i due accessi di servizio alle cantine (su lati opposti Nord e Sud) dall'area cortilizia perimetrale

Il fabbricato, nel suo complesso, è stato costruito con concessione edilizia n.931 del 16/05/1980 e succ. varianti di cui la ultima risulta la n. 99 del 29/10/1981 del Comune di Vigolzone. Ad ultimazione dei lavori avvenuta in data 25-08-1982 è susseguita la richiesta di abitabilità la cui autorizzazione ad uso civile abitazione è stata rilasciata in data 09 Dicembre 1991 al prot. 3484/82 (allegata).

Nel 2021 sono state eseguite e concluse mediante il Bonus Facciate (sgravio fiscale del 90% con cessione del credito alla ditta esecutrice) opere di rifacimento delle finiture delle facciate del fabbricato Condominio Glicine. Per il resto il fabbricato conserva sia nella configurazione planivolumetrica sia nelle finiture esterne le soluzioni architettoniche di prima costruzione. Il manto di copertura è in tegole.

L'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di perizia ha una struttura portante mista in cemento armato per i muri di cantina e le elevazioni del primo piano seminterrato per proseguire ai restanti piani in muratura di laterizio tipo DoppioUNI dello spess. cm.25 con intercapedine isolata e controparete interna in blocchi di laterizio forati spess. cm.8 per uno spessore del paramento murario perimetrale intonacato su entrambe le facce di spessore complessivo pari a 40 cm., I solai interpiano e di copertura sono piani in laterocemento con pignatte di alleggerimento, La lattoneria (canale e pluviali) è in lamiera zincata preverniciata. L'altezza utile interna all'appartamento è di m.2,70.

Per le dimensioni dei singoli vani si rimanda alla voce "consistenza " e alla visione della

tavola grafica allegata.

La cantine, accessorio indiretto dell'appartamento, risulta avere soffitto piano e altezza media di H=2.50. Ad esse si accede dal corridoio comune del piano seminterrato. E' a pianta irregolare a L di larghezza 1.50 m per una profondità di 3.00m nella parte stretta e di larghezza 2.64m per 1.75m di profondità nella parte a confine con il muro perimetrale. Si rimanda comunque alla voce "consistenza " per le dimensioni della cantina e alla visione della tavola grafica allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo fuori terra, scala unica, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 109 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE LUNGO n. 9 , piano: Piano T - 3 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/08/1991 in atti dal 29/10/1991 CLASSAMENTO RECUPERO ARRETRATO (n. 10064.190/1991)- VARIAZIONE del 03/08/1991 in atti dal 29/10/1991 (n.010064/1991)- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2014 in atti dal 26/09/2014 (n.090395/2014)
Coerenze: confina in circondario al piano terzo partendo da Est con sub.22 ([REDACTED]), vano scala comune, sub.24 ([REDACTED]), cortile comune e quanto altri come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

A.1 box singolo, composto da un locale , identificato con il numero G14 nella planimetria del fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 109 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: via Monte Lungo 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/08/1991 in atti dal 29/10/1991 CLASSAMENTO RECUPERO ARRETRATO (n. 10064. 190/1991)
Coerenze: confina in circondario al piano seminterrato partendo da Est con vano scala comune, sub.3 ([REDACTED]) cortile scoperto e quanto altri come meglio in fatto.
trattasi di accessorio indiretto (autorimessa) dell'appartamento

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,26 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.957,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.000,00
Data della valutazione:	13/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta non occupato. All'interno dell'appartamento vuoto risultavano presenti solo beni mobili privi di valore economico, così come accertato anche dal Custode all'atto della presa in consegna delle chiavi avvenuta in data 19/03/24 anteriormente al mio sopralluogo del 23/04/24.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 24/07/2018 Numero di repertorio 8095/6036 Notaio LUINI ELOISA ALESSANDRA Sede PIACENZA .

Importo ipoteca: 160.588,80 .

Importo capitale: 107.059,20 .

Durata ipoteca: 30 anni.

Grava su Vigolzone Foglio 9 Particella 109 Sub. 21 Particella 109 Sub. 4. Il costo di cancellazione dell'ipoteca volontaria è pari a €35,00 per tasse ipotecarie

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/11/2023 Numero di repertorio 2872 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PIACENZA Sede PIACENZA A favore di [REDACTED]

L'atto esecutivo di pignoramento colpisce l'intero compendio oggetto di esecuzione immobiliare. I costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate come risulta dal T.U. Imposte catastali e ipotecarie (D.lgs 347/90 e ss.mm.) per ogni pignoramento è di €294,00 esclusi gli onorari, per tasse ipotecarie, imposta ipotecaria e bollo.

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:	€. 607,20
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 211,94
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 3.537,44
Millesimi condominiali:	Appartamento
Ulteriori avvertenze:	(A12) millesimi
	69,77;
Si precisa che il debito maturato dagli esecutati nei confronti del Condominio Glicine risulta così attribuito nei documenti contabili dell'amministrazione:	Autorimessa (G14)
	millesimi 9.55
• [REDACTED] per	€3.190,00
• [REDACTED] per	€ 347,44

Si precisa altresì che nell'importo a debito sono incluse anche le rate condominiali delle spese straordinarie già deliberate e scadute relative al bilancio preventivo anno 2024 e quelle insolte dei bilanci precedenti (2021) relative all'intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate (bonus facciata) il cui importo residuo della spese di competenza non oggetto di cessione del credito risulta indicata negli atti contabili.

L'amministratore in carica pro tempore del Condominio Glicine è il Geom. MASSIMO BALLOTTA con studio in Piacenza via Romagnosi 37 - Te. 0523334289 cell. 334 3206130 email: geobalotta@gmail.com pec: massimobalotta@pec.it

Per un maggior dettaglio si invita a /prendere visione della documentazione contabile del Condominio Glicine allegata.

Si precisa infine che è stato emesso in data 18/03/2024 il DECRETO INGIUNTIVO N.479 R.G.530/2024 dal GIUDICE DI PACE di Piacenza dott. Angelo Santacroce a favore del Condominio Glicine contro [REDACTED] per l'importo di €2.960 oltre alle spese legali e della procedura quantificate in complessivi €1.030,70.

Si precisa che tale importo è stato inserito nelle spese condominiali insolte

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili , in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2018), con atto stipulato il 24/07/2018 a firma di Notaio LUINI ELOISA ALESSANDRA ai nn. 8094/6035 di repertorio, trascritto il 27/07/2018 a Piacenza ai nn. 10076/7125 .

Immobili Vigolzone Foglio 9 Particella 109 Sub. 21 Particella 109 Sub. 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili sopra descritti , in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1988 fino al 24/07/2018), con atto stipulato il 21/12/1988 a firma di Notaio FERMI PIETRO ai nn. 192043/17556 di repertorio, trascritto il 17/01/1989 a Piacenza ai nn. 704/577 .

Entrambi gli immobili di cui sopra

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si elencano tutti i titoli edilizi registrati presso l'archivio comunale desunti dall'accesso ai documenti amministrativi eseguito in data 06/05/2024 relativi agli immobili (appartamento al piano terzo con box annesso al piano seminterrato e relativa pertinenza cantina) facenti parte del fabbricato eretto in Condominio Glicine in Vigolzone- via Monte Lungo n.9 (id. catastali foglio 9 particella 109 sub.21 e sub.4) in ordine cronologico partendo dal primo titolo rilasciato:

1. C. Ed. 931 rilasciata a "La pellegrina"- oggetto: costruzione di Condominio Glicine-in data 16/05/1980 prot. N.1133
2. C. Ed. 971 rilasciata a "La pellegrina"- oggetto: variazione ubicazione Condominio Glicine-in data 12/06/1980 prot. N.1857
3. C. Ed. 1027 rilasciata a "Edilizia F.lli Trabucchi"- oggetto: variazione costruzione Condominio Glicine (variante non sostanziale alle c.ed. 931 e 971)-in data 02/01/1981 prot. N.3884
4. C. Ed. 30 rilasciata a "La pellegrina"- oggetto: variante non essenziale alle c.ed. 931 e 971-1027-in data 10/05/1981 prot. N.1036
5. C. Ed. 99 rilasciata a "La pellegrina"- oggetto: variante alle c.ed. 931 e 971-1027-30- in data 29/10/1981 prot. N.3633
6. Autorizzazione di Abitabilità rilasciata all'intero condominio Glicine in data 09/12/1991 prot. N.3484/82

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

POC vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n.5 del 29.01.2015 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURER) del 25/02/2015 n. 25 (parte seconda), l'immobile ricade in AMBITI CONSOLIDATI RESIDENZIALI, l'immobile ricade in zona TERRITORIO URBANIZZATO. . Norme tecniche di attuazione ed indici: Allegato A dell'atto di coordinamento approvato con DAL RER n° 279/2010 e successive modificazioni ed alle integrazioni di cui all'art.3.1 delle Norme del RUE. (Sistema insediativo residenziale: artt. 14.1 – 14.2 – 14.3 – 14.4 – 14.5 – 14.6 – 14.7 – 14.8).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIGOLZONE VIA MONTE LUNGO 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIGOLZONE Via Monte Lungo 9, della superficie commerciale di **102,35** mq per la quota di:

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

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è situato al piano terzo di un edificio residenziale eretto in Condominio (Glicine) a tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, sprovvisto di ascensore e risulta composto complessivamente da 12 u.i.u. con relative pertinenze, da 12 autorimesse con accesso da spazio cortilizio scoperto e dall'area comune pertinenziale del lotto su cui è edificato il Condominio. L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno, due camere da letto, un corridoio di disimpegno della zona notte, un vano cucina ed un bagno finestrato oltre a due balconi a servizio del soggiorno e della cucina; risulta di pertinenza esclusiva la cantina posta al piano seminterrato a cui si accede dal vano scala comune, e la quota di comproprietà indivisa delle parti comuni del Condominio. L'ingresso pedonale avviene da passaggio comune attestante su spazio a cielo libero, avente origine dal numero civico 9 della via Monte Lungo 9. L'accesso carraio all'area cortilizia avviene dalla medesima via Monte Lungo al n.c.7 mediante cancello a due ante battenti posizionato a fianco dell'ingresso pedonale.

Al piano seminterrato sono ubicati i due accessi di servizio alle cantine (su lati opposti Nord e Sud) dall'area cortilizia perimetrale

Il fabbricato, nel suo complesso, è stato costruito con concessione edilizia n.931 del 16/05/1980 e succ. varianti di cui la ultima risulta la n. 99 del 29/10/1981 del Comune di Vigolzone. Ad ultimazione dei lavori avvenuta in data 25-08-1982 è susseguita la richiesta di abitabilità la cui autorizzazione ad uso civile abitazione è stata rilasciata in data 09 Dicembre 1991 al prot. 3484/82 (allegata).

Nel 2021 sono state eseguite e concluse mediante il Bonus Facciate (sgravio fiscale del 90% con cessione del credito alla ditta esecutrice) opere di rifacimento delle finiture delle facciate del fabbricato Condominio Glicine. Per il resto il fabbricato conserva sia nella configurazione planivolumetrica sia nelle finiture esterne le soluzioni architettoniche di prima costruzione. Il manto di copertura è in tegole.

L'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di perizia ha una struttura portante mista in cemento armato per i muri di cantina e le elevazioni del primo piano seminterrato per proseguire ai restanti piani in muratura di laterizio tipo DoppioUNI dello spess. cm.25 con intercapedine isolata e controparete interna in blocchi di laterizio forati spess. cm.8 per uno spessore del paramento murario perimetrale intonacato su entrambe le facce di spessore complessivo pari a 40 cm., I solai interpiano e di copertura sono piani in laterocemento con pignatte di alleggerimento, La lattoneria (canale e pluviali) è in lamiera zincata preverniciata. L'altezza utile interna all'appartamento è di m.2,70.

Per le dimensioni dei singoli vani si rimanda alla voce "consistenza " e alla visione della tavola grafica allegata.

La cantina, accessorio indiretto dell'appartamento, risulta avere soffitto piano e altezza media di H=2.50. Ad esse si accede dal corridoio comune del piano seminterrato. E' a pianta irregolare a L di larghezza 1.50 m per una profondità di 3.00m nella parte stretta e di

larghezza 2.64m per 1.75m di profondità nella parte a confine con il muro perimetrale. Si rimanda comunque alla voce "consistenza " per le dimensioni della cantina e alla visione della tavola grafica allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo fuori terra, scala unica, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 109 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE LUNGO n. 9 , piano: Piano T - 3 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/08/1991 in atti dal 29/10/1991 CLASSAMENTO RECUPERO ARRETRATO (n. 10064.190/1991)- VARIAZIONE del 03/08/1991 in atti dal 29/10/1991 (n.010064/1991)- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2014 in atti dal 26/09/2014 (n.090395/2014)

Coerenze: confina in circondario al piano terzo partendo da Est con sub.22 (██████████), vano scala comune, sub.24 (██████████), cortile comune e quanto altri come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autobus distante entro i 250m.

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura dell'abitazione sono :

- tramezzature divisorie: in laterizi forati
- intonaci: al civile in malta cementizia e tinteggiati
- pavimenti e rivestimenti: in gres porcellanato e ceramica
- serramenti esterni: telai ed ante in legno douglas e specchiature con vetri doppi tipo termopan. Su alcuni serramenti mancano le maniglie
- porte interne: in legno colore noce con specchiatura in vetro retinato. Si precisa che sono presenti solo due porte (corridoio e camera da letto), le altre sono state rimosse
- la porta di primo ingresso è di sicurezza (blindata) con serratura sostituita in occasione della presa in custodia da parte del Custode nominato dal G.E.
- tapparelle: avvolgibili in pvc
- impianto elettrico: eseguito con tubazioni sottotraccia e quadro elettrico generale ubicato sulla parete dell'ingresso a confine con il vano cucina. Non è presente in loco né allegata alla documentazione comunale la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte. Non è stata condotta alcuna verifica sull'impianto esistente in quanto non richiesta dall'incarico ricevuto.
- impianto di riscaldamento: autonomo a pannelli radianti in acciaio verniciati bianco sprovvisti di testine termostatiche e valvole termostattizzabili; non è presente il termostato ambiente pertanto la termoregolazione della zona avviene dalla caldaia a gas. La caldaia a gas metano, che alimenta l'impianto di riscaldamento e la

produzione di acqua calda sanitaria è ubicata nel vano cucina del tipo a parete, marca IMMERGAS, di cui non era presente libretto. Non è stata condotta alcuna verifica sull'impianto esistente in quanto non richiesta dall'incarico ricevuto.

- Non è presente un impianto di raffrescamento
- L'impianto citofonico è condominiale e l'apparecchio è ubicato sulla parete di divisione della cucina.

CLASSE ENERGETICA:



[319,35 KWh/m²/anno]

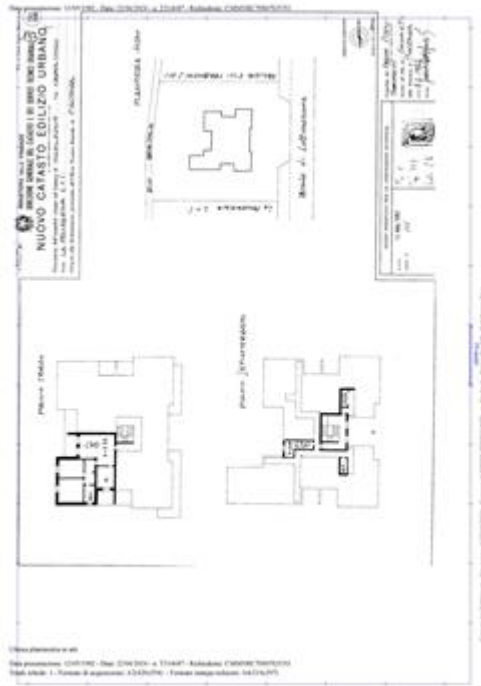
Certificazione APE N. 08225-043703-2018 registrata in data 12/06/2018

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 piano terzo- vani principali; per le misure vedasi voce A riportata nella tabella di calcolo delle planimetrie allegata (n. 2 tavola grafiche)	96,39	x	100 %	=	96,39
balconi coperti; per le misure vedasi voce B riportata nella tabella di calcolo delle planimetrie allegata (n. 2 tavola grafiche)	15,97	x	20 %	=	3,19
accessori indiretti: cantina al piano seminterrato- per le misure vedasi voce C riportata nella tabella di calcolo delle planimetrie allegata (n.2 tavole grafiche)	11,06	x	25 %	=	2,77
Totale:	123,42				102,35



ACCESSORI:

box singolo, composto da un locale, identificato con il numero G14 nella planimetria del fabbricato.
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 109 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: via Monte Lungo 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/08/1991 in atti dal 29/10/1991 CLASSAMENTO RECUPERO ARRETRATO (n. 10064. 190/1991)
Coerenze: confina in circondario al piano seminterrato partendo da Est con vano scala comune, sub.3 () cortile scoperto e quanto altri come meglio in fatto.
trattasi di accessorio indiretto (autorimessa) dell'appartamento

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa singola per le misure vedasi voce D riportata nella tabella di calcolo delle planimetrie allegate (n.2 tavole grafiche)	16,52	x	50 %	=	8,26
Totale:	16,52				8,26

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio di stima. Per la determinazione della superficie dell'u.i. in oggetto si è

proceduto al rilievo delle misure dell'appartamento, prendendo a riferimento la planimetria catastale e quella allegata alla Con. Ed. 99 del 29/10/1981. Dopo circostanziato rilievo in loco dei vani principali e relative pertinenze per la verifica della conformità dello stato costruito con quello licenziato in Comune e al Catasto, si è calcolata la superficie commerciale con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa e precisamente:

- La superficie lorda dei vani abitativi comprensiva dei muri esterni e per ½ quelli a confine con altrui proprietà o con fabbricati aventi una diversa destinazione contabilizzata al 100% dell'effettiva superficie
- La superficie dei balconi e dei terrazzi coperti al 20% dell'effettiva superficie
- La superficie della cantina, contabilizzata al 25% dell'effettiva superficie
- La superficie dell'autorimessa contabilizzata al 50% dell'effettiva superficie

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo (per valore unitario al mq. di superficie commerciale). Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato, che in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene. A tal proposito, per comparazione, lo scrivente si riferisce a recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari locali riportanti la vendita di beni immobili per analoghe caratteristiche e per raffronto con l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, quotazioni semestre 2° del 2023. BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA ENTRATE (OMI) Risultato interrogazione: Anno 2023- Semestre 2 Provincia: PIACENZA Comune: VIGOLZONE Codice zona OMI: B1 Tipologia prevalente: Destinazione: RESIDENZIALE Tipologia: ABITAZIONI CIVILI Stato conservativo NORMALE - Valore Mercato (€/mq) min-max : 720-1050 Valori Locazione (€/mq x mese) min-max: 2,4 -3,5. La valutazione dell'immobile sottoposto a esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato", che verrà opportunamente abbattuto forfettariamente del 10% al fine di tenere conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, nonché situazione che sta attraversando il mercato immobiliare in generale e, in particolare, per quanto concerne il settore edilizio residenziale/abitativo in condominio, di cui è presente una buona offerta di beni "disponibili alla vendita" alla quale è contrapposta una richiesta altrettanto buona ma sempre più esigente in termini di ecosostenibilità ambientale ed efficientamento energetico degli edifici che penalizza la vendita degli immobili più datati sprovvisti di fonti energetiche alternative e di bassa classe energetica. Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- tipologia del fabbricato principale -abitativo di tipo normale sebbene con finiture datate di quarant'anni e privo di ascensore
- ubicazione: contesto urbanistico della città residenziale (semicentrale) in un quartiere a destinazione residenziale
- grado di finitura in linea con la tipologia dell'immobile e dell'epoca di costruzione,
- stato di conservazione generale nella media del fabbricato nel suo complesso e dell'immobile sebbene siano mancanti le porte interne e le maniglie delle finestre e le finiture siano datate.
- intervento di rinnovo delle finiture di facciate concluso nel 2021 che ha comportato un importo di spesa ragguardevole con il beneficio fiscale dello sgravio previsto dal così detto "Bonus Facciate" (con cessione del credito pari al 90% dell'importo a consuntivo all'impresa esecutrice)

- situazione del mercato immobiliare, con molteplice offerta dei beni alla vendita, indirizzata ai principi di ecosostenibilità ambientale ed efficientamento energetico delle abitazioni che penalizza la vendita degli immobili più datati sprovvisti di una minima copertura del fabbisogno energetico da fonti di energia di tipo rinnovabile e di bassa classe energetica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	102,35	x	750,00	=	76.762,50
Valore superficie accessori:	8,26	x	750,00	=	6.195,00
					82.957,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 82.957,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 82.957,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente propone di alienare il compendio immobiliare sottoposto ad esecuzione in un unico lotto considerando che la pertinenza cantina risulta un locale accessorio indiretto dell'appartamento che è da intendersi destinato all'uso esclusivo dello stesso senza pertanto la possibilità di un uso autonomo e indipendente dal medesimo. Parimenti il box singolo ubicato al piano seminterrato costituisce una pertinenza che, sebbene risulti unità indipendente ed autonoma dall'abitazione a cui risulta asservita, se venduta separatamente, priverebbe di un valore intrinseco l'abitazione stessa, in quanto la richiesta di mercato nello specifico contesto residenziale esige la presenza di box abbinati alle abitazioni. Per la determinazione del valore commerciale, si è scelto il metodo di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni simili a quello in esame, tenendo presente la localizzazione, la consistenza, le caratteristiche urbanistiche ecc. L'analisi è stata condotta partendo dai dati forniti dagli operatori immobiliari attivi nella zona tenendo in considerazione i valori medi pubblicati dall'osservatorio di Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio tecnico di Vigolzone, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	102,35	8,26	82.957,50	82.957,50
				82.957,50 €	82.957,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In riferimento alla definizione dell'art.720 del Codice Civile, I beni in questione detenuti in comproprietà dagli esecutati non sono frazionabili in quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento nè sotto l'aspetto strutturale nè sotto l'aspetto economico funzionale.

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: **€. 82.957,50**

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: **€. 8.295,75**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.537,44**

Riduzione per arrotondamento: **€. 795,31**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.000,00**

data 13/05/2024

il tecnico incaricato
Dott. Ing. Enrico Cammi