TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

121/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

MARIA ROSARIA SCIURPA

CUSTODE:

IS.VE.GI. S.r.l. di PARMA e PIACENZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/08/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Annalisa Tinelli

CF:TNLNLS73P67G535R
con studio in PIACENZA (PC) via Romagnosi 57
telefono: 0523320196
email: annalisa@architettoannalisatinelli.it
PEC: annalisa.tinelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 121/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FIORENZUOLA D'ARDA VIA ANGELO AZZOLINI 2, della superficie commerciale di **83,63** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC), in Via Angelo Azzolini n. 2, al quarto piano di un fabbricato condominiale situato in un quartiere residenziale semicentrale.

La zona è caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici plurifamiliari realizzati tra gli anni Settanta e Ottanta in edilizia convezionata, oltre ad abitazioni, attività commerciali di vicinato, aree verdi e servizi pubblici. Il quartiere risulta completamente urbanizzato, dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e presenta una buona disponibilità di parcheggi pubblici.

Fiorenzuola d'Arda costituisce il secondo centro della provincia di Piacenza per popolazione, con circa 15.000 abitanti, rappresentando un importante polo commerciale, produttivo e di servizi della Val d'Arda. Il Comune è attraversato dalla Via Emilia (S.S. 9) ed è servito dal casello autostradale dell'Autostrada A1 Milano-Napoli, posto a breve distanza dal centro abitato, garantendo rapidi collegamenti sia verso Piacenza e Milano sia verso Parma e Bologna.

L'immobile gode pertanto di una posizione favorevole sotto il profilo residenziale e logistico, risultando prossimo ai principali servizi, alle attività commerciali, agli istituti scolastici, alla stazione ferroviaria e al centro storico, facilmente raggiungibili anche a piedi. Il traffico veicolare è prevalentemente locale e la disponibilità di parcheggi può considerarsi buona, rendendo la zona di buona appetibilità sul mercato immobiliare locale.

Il fabbricato condominiale è costituito da sei piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse e cantine, per un totale di n. 24 unità abitative realizzate nell'ambito di edilizia convenzionata.

La costruzione è stata edificata con inizio lavori nell'anno 1982 e ultimata nel 1984.

La struttura portante è costituita da telaio prefabbricato in cemento armato con travi e pilastri, tamponamenti esterni in muratura di laterizio, solai in laterocemento e copertura a padiglione anch'essa in laterocemento.

Le facciate sono rifinite con intonaco plastico tinteggiato; il cornicione è realizzato mediante pannelli prefabbricati con finitura in ghiaietto

lavato, mentre le opere di lattoneria risultano in PVC.

Il vano scala condominiale è realizzato in cemento armato con rivestimento dei gradini in marmo ed è servito da ascensore con collegamento fino al piano interrato.

L'accesso pedonale al fabbricato avviene da Via Angelo Azzolini mediante ampia scalinata rivestita in pietra naturale e coperta da pensilina, nonché tramite rampa dedicata all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'ingresso al condominio è costituito da portone in profilati di alluminio anodizzato e vetro.

Le aree esterne pertinenziali sono sistemate a verde con camminamenti pavimentati in elementi prefabbricati con finitura in ghiaietto.

L'accesso alle autorimesse avviene mediante rampa carrabile in calcestruzzo con parapetti metallici.

Il complesso risulta allacciato alla rete fognaria comunale, all'acquedotto ed alla rete di distribuzione del gas metano.

Le singole unità immobiliari risultano originariamente dotate di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2,70 mt.Identificazione catastale:

- foglio [redacted]), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, a Angelo Azzolini n. 2, piano: S1 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Appartamento: Area comune per più lati, vano scala comune e appartamenti sub 17 e sub 19; Cantina: area comune, corridoio comune alle cantine, cantine sub 37 e sub 39

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A.1 **cantina**, identificato con il numero 20.

B **box singolo** a FIORENZUOLA D'ARDA VIA ANGELO AZZOLINI 2, della superficie commerciale di **15,89** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato condominiale è costituito da sei piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse e cantine, per un totale di n. 24 unità abitative realizzate nell'ambito di edilizia convenzionata.

La costruzione è stata edificata con inizio lavori nell'anno 1982 e ultimata nel 1984.

La struttura portante è costituita da telaio prefabbricato in cemento armato con travi e pilastri, tamponamenti esterni in muratura di laterizio, solai in laterocemento e copertura a padiglione anch'essa in laterocemento.

Le facciate sono rifinite con intonaco plastico tinteggiato; il cornicione è realizzato mediante pannelli prefabbricati con finitura in ghiaietto lavato, mentre le opere di lattoneria risultano in PVC.

Il vano scala condominiale è realizzato in cemento armato con rivestimento dei gradini in marmo ed è servito da ascensore con collegamento fino al piano interrato.

L'accesso pedonale al fabbricato avviene da Via Angelo Azzolini mediante ampia scalinata rivestita in pietra naturale e coperta da pensilina, nonché tramite rampa dedicata all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'ingresso al condominio è costituito da portone in profilati di alluminio anodizzato e vetro.

Le aree esterne pertinenziali sono sistemate a verde con camminamenti pavimentati in elementi prefabbricati con finitura in ghiaietto.

L'accesso alle autorimesse avviene mediante rampa carrabile in calcestruzzo con parapetti metallici.

Il complesso risulta allacciato alla rete fognaria comunale, all'acquedotto ed alla rete di distribuzione del gas metano.

Le singole unità immobiliari risultano originariamente dotate di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt.Identific

- fogl [redacted]), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 101,64 Euro, indirizzo catastale: Via Angelo Azzolini n. 2, piano: S1 , intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: autorimesse sub 61 e 63, cantina sub 34, corsia di manovra comune

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**99,51 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**1,70 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 84.799,40**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 67.510,52**
Data di conclusione della relazione:	**13/08/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
E' stata inoltrata RICHIESTA DI ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI alla DIREZIONE PROVINCIALE DI PIACENZA protocollo n. 42909 in data 25-05-2026, da cui non risulta in capo di: [redacted]) alcun contratto di affitto come da risposta ricevuta il 04-06-2026, prot. 47420.

Si precisa che al fine di svolgere le attività connesse all'espletamento dell'incarico, il custode ha provveduto ad avvalersi dell'ausilio di fabbro abilitato per accedere al bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/02/2003 a firma di Notaio Paola Ugolotti ai nn. 65657/6193 di repertorio, registrata il 20/02/2003 a Fiorenzuola D'Arda ai nn. 137 serie 1T, iscritta il 04/03/2003 a Piacenza ai nn. 3285/602, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 208.000,00.
Importo capitale: 104.000,00.
Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 16/02/2023 a Piacenza ai nn. 2120/260, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 208.000,00.
Importo capitale: 104.000,00.
Durata ipoteca: 25 anni.
Rinnovo ipoteca

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 08/01/2026 a Piacenza ai nn. 126/91, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Pignoramento in forza ad atto Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Piacenza del 23/12/2025, Rep. n. 3534

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.150,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**

Millesimi condominiali: **39,92**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 10.570,89**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: ASCENSORE E RAMPA DISABILI
Ulteriori avvertenze:

Spese condominiali non saldate negli ultimi due anni (anteriori alla gestione attuale) € 2.200,71; al momento non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria ma sono stati approvati due interventi di manutenzione ordinaria (sistemazione rampa disabili e videoispezione canne fumarie).

L'amministratore pro tempore del fabbricato condominiale è il Rag. Roberto Faroldi, presso lo studio Servizi Immobiliari, con sede a Fiorenzuola d'Arda, in Via Calestani n. 3/C (tel. 0523 247684).

Nel corso del sopralluogo non sono stati riscontrati difetti o ammaloramenti tali da richiedere urgenti interventi di manutenzione, ad eccezione dell'assenza della caldaia e della presenza di alcune infiltrazioni causate da perdite delle tubature del bagno, visibili sulla parete di una delle camere da letto.

Il trasferimento degli immobili non comporterà il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/2003), con atto stipulato il 25/02/2003 a firma di Notaio Paola Ugolotti ai nn. 65657/6193 di repertorio, registrato il 20/02/2003 a Fiorenzuola D'Arda ai nn. 137 serie 1T, trascritto il 04/03/2003 a Piacenza ai nn. 3285/602

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/2009), con atto stipulato il 10/09/2009 a firma di Notaio Annunziata Grazia ai nn. 15805/6754 di repertorio, trascritto il 17/09/2009 a Piacenza ai nn. 13744/8866.
Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con [redacted]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/2009), con atto stipulato il 10/09/2009 a firma di Notaio Annunziata Grazia ai nn. 15805/6754 di repertorio, trascritto il 17/09/2009 a Piacenza ai nn. 13744/8866.
Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/2003 fino al 10/09/2009), con atto stipulato il 25/02/2003 a firma di Notaio Paola Ugolotti ai nn. 65657/6193 di repertorio, registrato il 20/02/2003 a Fiorenzuola D'Arda ai nn. 137 serie 1T, trascritto il 04/03/2003 a Piacenza ai nn. 3285/602

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 2/82** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato per 24 alloggi di edilizia convenzionata autofinanziata,

rilasciata il 25/01/1982 con il n. 2 di protocollo, agibilità del 21/08/1984 con il n. 1229 di protocollo

Concessione edilizia **N. 9/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato per 24 alloggi di edilizia convenzionata autofinanziata, presentata il 05/10/1983 con il n. 16977 di protocollo, rilasciata il 09/02/1984 con il n. 9 di protocollo, agibilità del 21/08/1984 con il n. 1229 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente, in forza di delibera Approvato con DCC n. 7 DEL 30/03/2011, l'immobile ricade in zona ACR-E (AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE) - ART. 3.2.6. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 3.2.6 - Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-E e ACR-F MODALITÀ DI INTERVENTO Comprende le zone sottoposte a pianificazione attuativa preventiva, per le quali la proposta di piano particolareggiato è stata presentata prima della data di adozione del PSC (8 luglio 2009). Le zone così individuate sono distinte cartograficamente in ACR-E (Piani Particolareggiati per l'Edilizia Economico Popolare) e in ACR-F (Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica e di Iniziativa Privata). Per tali zone, gli interventi si attuano secondo le modalità previste dalla convenzione urbanistica allegata al piano; per quanto non specificato nelle convenzioni si fa riferimento al presente RUE;

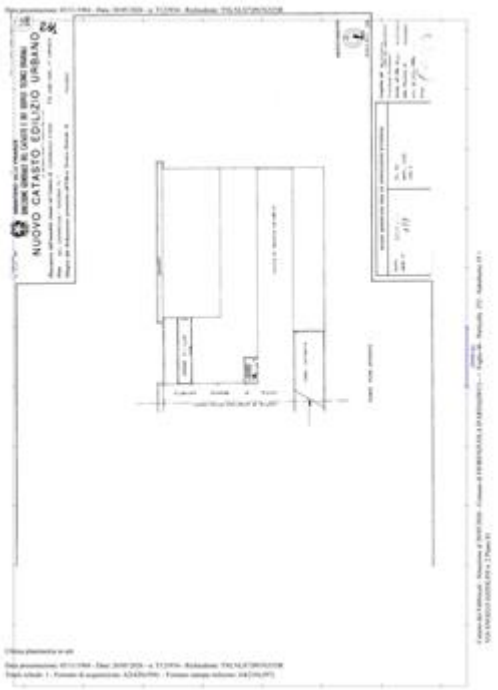
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

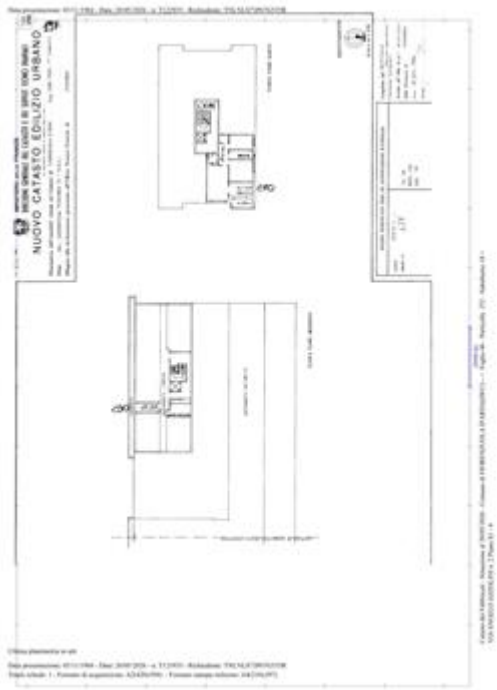
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)
L'immobile risulta ..
NON RILEVABILE

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)
L'immobile risulta ..
NON RILEVABILE

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)
L'immobile risulta ..
NON RILEVABILE

BENI IN FIORENZUOLA D'ARDA VIA ANGELO AZZOLINI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FIORENZUOLA D'ARDA VIA ANGELO AZZOLINI 2, della superficie commerciale di **83,63** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC), in Via Angelo Azzolini n. 2, al quarto piano di un fabbricato condominiale situato in un quartiere residenziale semicentrale.

La zona è caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici plurifamiliari realizzati tra gli anni Settanta e Ottanta in edilizia convezionata, oltre ad abitazioni, attività commerciali di vicinato, aree verdi e servizi pubblici. Il quartiere risulta completamente urbanizzato, dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e presenta una buona disponibilità di parcheggi pubblici.

Fiorenzuola d'Arda costituisce il secondo centro della provincia di Piacenza per popolazione, con circa 15.000 abitanti, rappresentando un importante polo commerciale, produttivo e di servizi della Val d'Arda. Il Comune è attraversato dalla Via Emilia (S.S. 9) ed è servito dal casello autostradale dell'Autostrada A1 Milano-Napoli, posto a breve distanza dal centro abitato, garantendo rapidi collegamenti sia verso Piacenza e Milano sia verso Parma e Bologna.

L'immobile gode pertanto di una posizione favorevole sotto il profilo residenziale e logistico, risultando prossimo ai principali servizi, alle attività commerciali, agli istituti scolastici, alla stazione ferroviaria e al centro storico, facilmente raggiungibili anche a piedi. Il traffico veicolare è prevalentemente locale e la disponibilità di parcheggi può considerarsi buona, rendendo la zona di buona appetibilità sul mercato immobiliare locale.

Il fabbricato condominiale è costituito da sei piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse e cantine, per un totale di n. 24 unità abitative realizzate nell'ambito di edilizia convenzionata.

La costruzione è stata edificata con inizio lavori nell'anno 1982 e ultimata nel 1984.

La struttura portante è costituita da telaio prefabbricato in cemento armato con travi e pilastri, tamponamenti esterni in muratura di laterizio, solai in laterocemento e copertura a padiglione anch'essa in laterocemento.

Le facciate sono rifinite con intonaco plastico tinteggiato; il cornicione è realizzato mediante pannelli prefabbricati con finitura in ghiaietto lavato, mentre le opere di lattoneria risultano in PVC.

Il vano scala condominiale è realizzato in cemento armato con rivestimento dei gradini in marmo ed è servito da ascensore con collegamento fino al piano interrato.

L'accesso pedonale al fabbricato avviene da Via Angelo Azzolini mediante ampia scalinata rivestita in pietra naturale e coperta da pensilina, nonché tramite rampa dedicata all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'ingresso al condominio è costituito da portone in profilati di alluminio anodizzato e vetro.

Le aree esterne pertinenziali sono sistemate a verde con camminamenti

pavimentati in elementi prefabbricati con finitura in ghiaietto.

L'accesso alle autorimesse avviene mediante rampa carrabile in calcestruzzo con parapetti metallici.

Il complesso risulta allacciato alla rete fognaria comunale, all'acquedotto ed alla rete di distribuzione del gas metano.

Le singole unità immobiliari risultano originariamente dotate di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2,70 mt.Identificazione catastale:

- foglio [redacted]), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, a Angelo Azzolini n. 2, piano: S1 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Appartamento: Area comune per più lati, vano scala comune e appartamenti sub 17 e sub 19; Cantina: area comune, corridoio comune alle cantine, cantine sub 37 e sub 39

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.








DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Rocca Viscontea, Parco Regionale dello Stirone, Rocca Pallavicino, Abbazia di Chiaravalle della Colomba.

SERVIZI

asilo nido	buono
campo da tennis	buono
campo da calcio	buono
centro commerciale	buono
centro sportivo	buono
cinema	buono
farmacie	buono
municipio	buono
musei	buono
negozi al dettaglio	buono
ospedale	buono
parco giochi	buono
palazzetto dello sport	buono
piscina	buono
polizia	buono
scuola elementare	buono
scuola per l'infanzia	buono
scuola media inferiore	buono
scuola media superiore	buono
spazi verde	buono
stadio	buono
supermercato	buono
teatro	buono
verde attrezzato	buono
vigili del fuoco	buono

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 32 km	buono
autobus distante 1,6 km	buono
autostrada distante 6 km	buono
ferrovia distante 2,8 km	buono
tangenziale distante 1,2 km	buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	nella media
livello di piano:	buono
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	buono
qualità degli impianti:	buono
qualità dei servizi:	buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da appartamento ad uso abitativo posto al quarto piano del fabbricato condominiale, con accesso dal vano scala comune servito da ascensore.

L'alloggio presenta la seguente distribuzione interna:

- ingresso;
- soggiorno;
- cucina abitabile con accesso diretto alla loggia;
- disimpegno;
- due camere da letto;
- bagno.

La distribuzione degli ambienti distingue chiaramente la zona giorno dalla zona notte e risulta razionale e funzionale.

Tutti i locali principali sono dotati di illuminazione ed aerazione naturale mediante aperture prospicienti l'esterno; la cucina dispone di accesso diretto alla loggia con parapetto in muratura.

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato in essenza mogano con finitura tinta noce.

I serramenti esterni risultano in PVC con avvolgibili anch'essi in PVC.

La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita prevalentemente da piastrelle in monocottura smaltata; il bagno presenta pavimenti in ceramica e rivestimento in bicottura a tutta altezza ed è dotato di lavabo, lavatoio, piatto doccia e sanitari.

Le pareti ed i soffitti risultano intonacati al civile con finitura a gesso e tinteggiati.

L'unità immobiliare era originariamente dotata di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in acciaio alimentati da caldaia murale a gas metano. Nel corso del sopralluogo è stato accertato che la caldaia, originariamente installata nella cucina, risulta rimossa e non più presente; pertanto non è stato possibile verificarne le caratteristiche tecniche né il funzionamento dell'impianto.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, che appaiono risalenti all'epoca della costruzione dell'edificio.

L'unità non risulta dotata di impianto di climatizzazione estiva.

L'altezza interna netta dei locali è pari a m 2,70.

Le finiture interne sono riconducibili all'epoca di costruzione del fabbricato e risultano di livello medio rispetto al capitolato originario.

Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in completo stato di abbandono, con diffuse condizioni di degrado manutentivo, presenza di arredi vetusti e deteriorati e generale necessità di interventi di manutenzione straordinaria. La loggia risulta invasa da guano di volatili e, nelle attuali condizioni, non è utilizzabile.

Completa la proprietà una cantina posta al piano interrato, accessibile dalle parti comuni condominiali.

Il locale presenta pavimentazione in calcestruzzo, pareti intonacate, finestra metallica affacciata sul cavedio ed altezza interna pari a m 2,20.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: mediocre

infissi interni: realizzati in legno tamburato mediocre

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in tinteggiatura mediocre

pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle di cemento mediocre

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica mediocre

plafoni: realizzati in intonaco al di sopra della media

portone di ingresso: realizzato in alluminio e vetro mediocre

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC mediocre

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento mediocre

rivestimento interno: posto in abitazione realizzato in intonaco di cemento mediocre

scale: interna condominiale con rivestimento in marmo mediocre

Degli Impianti:

ascensore: condominiale conformità: conforme buono

citofonico: tradizionale conformità: non rilevabile. impianto riconducibile all'epoca di costruzione del fabbricato scarso

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. impianto riconducibile all'epoca di costruzione del fabbricato scarso

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. impianto riconducibile all'epoca di costruzione del fabbricato scarso

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile. impianto riconducibile all'epoca di costruzione del fabbricato scarso

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile. impianto riconducibile all'epoca di costruzione del fabbricato scarso

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato buono

scale esterne: scale condominiali costruite in cemento armato buono

scale interne: scale condominiali realizzate in cemento armato buono

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele — buono

strutture verticali: costruite in muratura in laterizio — buono

strutture verticali: costruite in pilastri in cemento armato — buono

travi: costruite in cemento armato — buono







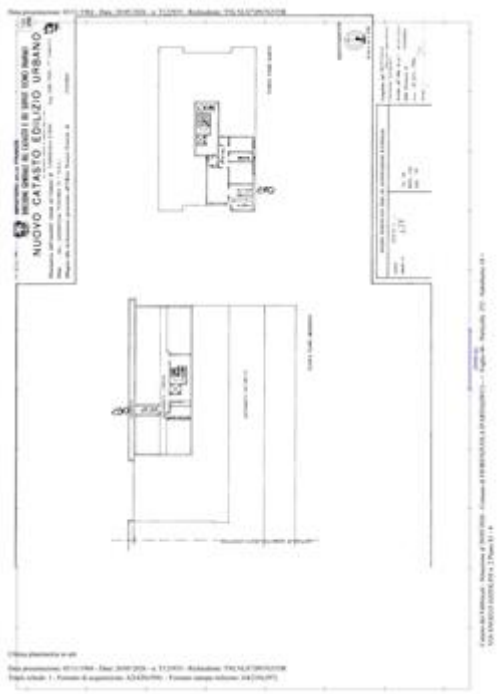

CONSISTENZA:

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	82,00	x	100 %	=	82,00
balcone	6,50	x	25 %	=	1,63
Totale:	**88,50**				**83,63**



ACCESSORI:

cantina, identificato con il numero 20.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	8,50	x	20 %	=	1,70
Totale:	**8,50**				**1,70**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati Quotazioni immobiliari 2° semestre 2025

Descrizione: Abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.500,00 pari a 775,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/12/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1/2013

Descrizione: Appartamento in condominio al primo piano con cantina., 1

Indirizzo: Via Azzolini, 2 Fiorenzuola D'Arda, PC

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 64.320,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.180,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 6.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/02/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 8/2020

Descrizione: appartamento al piano rialzato con cantina, box auto., 1

Indirizzo: Via Azzolini, 2 Fiorenzuola D'Arda, PC

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 55.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 6.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/03/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 184/2017

Descrizione: appartamento al piano terreno, con cantina e autorimessa al piano interrato,facenti parte di fabbricato in condominio denominato "Arizona". Con riguardo alla situazione urbanistica, edilizia e catastale si rinvia a quanto indicato in perizia., 1

Indirizzo: Via Anselmo Tanzi, 3/B Fiorenzuola D'Arda, PC

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 95.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 71.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 160.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: canali commerciali online
Descrizione: Appartamento
Superfici principali e secondarie: 93
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 92.000,00 pari a 989,25 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 78.200,00 pari a 840,86 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: canali commerciali online
Descrizione: Appartamento
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 72.250,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: valori Osservatorio Immobiliare FIAIP
Descrizione: Appartamenti da ristrutturare
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 77.500,00 pari a 775,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: canali commerciali online
Descrizione: Appartamento
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 82.000,00 pari a 964,71 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 69.700,00 pari a 820,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Quotazioni immobiliari 2° semestre 2025
Valore minimo: 650,00
Valore massimo: 900,00
valori Osservatorio Immobiliare FIAIP
Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 900,00

canali commerciali online

Valore minimo: 965,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: valori tendenzialmente più alti di quelli di mercato di almeno il 15%

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare la sottoscritta ha adottato il criterio sintetico-comparativo, ritenuto il metodo estimativo maggiormente idoneo in relazione alle caratteristiche del bene ed alla tipologia del mercato immobiliare di riferimento.

Il procedimento estimativo è stato sviluppato mediante analisi comparativa dei valori di immobili aventi caratteristiche analoghe per ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, epoca costruttiva, stato manutentivo e livello delle finiture. A tal fine sono stati presi in esame i prezzi richiesti per immobili posti in vendita attraverso i principali canali di commercializzazione immobiliare, opportunamente confrontati con i valori effettivamente riscontrabili sul mercato locale e adeguati in considerazione dello scostamento generalmente esistente tra i prezzi richiesti e quelli normalmente raggiunti in sede di compravendita.

Ai fini della determinazione del valore unitario sono stati inoltre consultati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare FIAIP della Provincia di Piacenza, utilizzati quali parametri di confronto e verifica della congruità della valutazione.

La determinazione del valore ha inoltre tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, in particolare, della favorevole ubicazione in quartiere residenziale semicentrale, dell'epoca di costruzione del fabbricato, della distribuzione interna degli ambienti, della presenza dell'ascensore, della cantina e dell'autorimessa pertinenziale, nonché dello stato di conservazione dell'unità immobiliare.

In particolare, l'appartamento si presenta in pessimo stato manutentivo, con finiture risalenti all'epoca della costruzione, impianti tecnologici obsoleti, assenza della caldaia, loggia in stato di degrado per la presenza di guano di volatili e generale stato di abbandono, condizioni che rendono necessari significativi interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione edilizia ed impiantistica.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e delle risultanze dell'indagine estimativa svolta, si ritiene congruo attribuire all'unità immobiliare un valore unitario pari a: € 845,00/m² di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	83,62	x	845,00	=	**70.658,90**
Valore superficie accessori:	1,70	x	845,00	=	**1.436,50**
					72.095,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.095,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.095,40**

BENI IN FIORENZUOLA D'ARDA VIA ANGELO AZZOLINI 2

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a FIORENZUOLA D'ARDA VIA ANGELO AZZOLINI 2, della superficie commerciale di **15,89** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato condominiale è costituito da sei piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse e cantine, per un totale di n. 24 unità abitative realizzate nell'ambito di edilizia convenzionata.

La costruzione è stata edificata con inizio lavori nell'anno 1982 e ultimata nel 1984.

La struttura portante è costituita da telaio prefabbricato in cemento armato con travi e pilastri, tamponamenti esterni in muratura di laterizio, solai in laterocemento e copertura a padiglione anch'essa in laterocemento.

Le facciate sono rifinite con intonaco plastico tinteggiato; il cornicione è realizzato mediante pannelli prefabbricati con finitura in ghiaietto lavato, mentre le opere di lattoneria risultano in PVC.

Il vano scala condominiale è realizzato in cemento armato con rivestimento dei gradini in marmo ed è servito da ascensore con collegamento fino al piano interrato.

L'accesso pedonale al fabbricato avviene da Via Angelo Azzolini mediante ampia scalinata rivestita in pietra naturale e coperta da pensilina, nonché tramite rampa dedicata all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'ingresso al condominio è costituito da portone in profilati di alluminio anodizzato e vetro.

Le aree esterne pertinenziali sono sistemate a verde con camminamenti pavimentati in elementi prefabbricati con finitura in ghiaietto.

L'accesso alle autorimesse avviene mediante rampa carrabile in calcestruzzo con parapetti metallici.

Il complesso risulta allacciato alla rete fognaria comunale, all'acquedotto ed alla rete di distribuzione del gas metano.

Le singole unità immobiliari risultano originariamente dotate di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt.Identificazione catastale:

- foglio [redacted] categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 101,64 Euro, indirizzo catastale: Via Angelo Azzolini n. 2, piano: S1 , intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: autorimesse sub 61 e 63, cantina sub 34, corsia di manovra comune

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.






DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Rocca Viscontea, Parco Regionale dello Stirone, Rocca Pallavicino, Abbazia di Chiaravalle della Colomba.

SERVIZI

asilo nido	buono
campo da tennis	buono
campo da calcio	buono
centro commerciale	buono
centro sportivo	buono
cinema	buono
farmacie	buono
municipio	buono
musei	buono
negozi al dettaglio	buono
ospedale	buono
parco giochi	buono
palazzetto dello sport	buono

piscina	buono
polizia	buono
scuola elementare	buono
scuola per l'infanzia	buono
scuola media inferiore	buono
scuola media superiore	buono
spazi verde	buono
stadio	buono
supermercato	buono
teatro	buono
verde attrezzato	buono
vigili del fuoco	buono

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 32 km	buono
autobus distante 1,6 km	buono
autostrada distante 6 km	buono
ferrovia distante 2,8 km	buono
tangenziale distante 1,2 km	buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	nella media
livello di piano:	buono
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	buono
qualità dei servizi:	buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità è altresì dotata di autorimessa posta al piano interrato autorimessa di forma rettangolare, con sviluppo longitudinale prevalente e larghezza contenuta.

L'accesso avviene mediante rampa carrabile condominiale e gli spazi di manovra risultano ampi ed agevoli.

Il box auto presenta pavimentazione in calcestruzzo lisciato, porta basculante metallica e sviluppo planimetrico di forma rettangolare, con larghezza contenuta rispetto alla lunghezza.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura in cemento armato , il rivestimento è realizzato in a vista	buono
pavimentazione esterna: realizzata in calcestruzzo	mediocre
pavimentazione interna: realizzata in calcestruzzo	mediocre
plafoni: realizzati in pannelli in calcestruzzo	buono
portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera preverniciata	mediocre
rivestimento esterno: realizzato in tinteggiatura	mediocre
rivestimento interno: posto in autorimessa	mediocre

realizzato in intonaco di cemento

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. impianto riconducibile all'epoca di costruzione del fabbricato — scarso

idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile. impianto riconducibile all'epoca di costruzione del fabbricato — scarso

Delle Strutture:

solai: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera — buono

strutture verticali: costruite in muratura in forati — buono

strutture verticali: costruite in muratura in cemento armato — buono

travi: costruite in cemento armato — buono









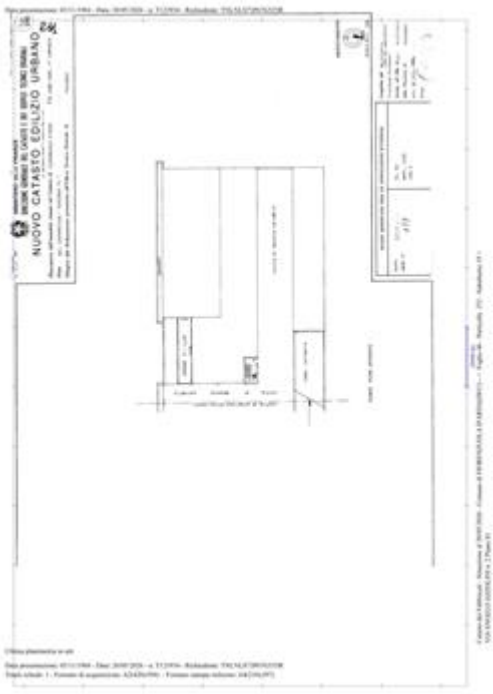


CONSISTENZA:

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
autorimessa	31,77	x	50 %	=	15,89
Totale:	**31,77**				**15,89**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati Quotazioni immobiliari - 2° semestre 2025

Descrizione: Box

Superfici principali e secondarie: 10

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.750,00 pari a 675,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/12/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1/2013

Descrizione: Appartamento in condominio al primo piano con cantina., 1

Indirizzo: Via Azzolini, 2 Fiorenzuola D'Arda, PC

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 64.320,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.180,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 6.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/02/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 8/2020

Descrizione: appartamento al piano rialzato con cantina, box auto., 1

Indirizzo: Via Azzolini, 2 Fiorenzuola D'Arda, PC

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 55.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 6.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/03/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 184/2017

Descrizione: appartamento al piano terreno, con cantina e autorimessa al piano interrato,facenti parte di fabbricato in condominio denominato "Arizona". Con riguardo alla situazione urbanistica, edilizia e catastale si rinvia a quanto indicato in perizia., 1

Indirizzo: Via Anselmo Tanzi, 3/B Fiorenzuola D'Arda, PC
Superfici accessorie:
Prezzo: 53.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 95.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 71.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 160.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: canali commerciali online
Descrizione: Box
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 16.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 13.600,00 pari a 971,43 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: canali commerciali online
Descrizione: Box
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 12.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 10.200,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: canali commerciali online
Descrizione: Box
Superfici principali e secondarie: 18
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 17.000,00 pari a 944,44 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Quotazioni immobiliari 2° semestre 2025
Valore minimo: 550,00
Valore massimo: 800,00
canali commerciali online

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 971,00

Note: valori tendenzialmente più alti di quelli di mercato di almeno il 15%

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare la sottoscritta ha adottato il criterio sintetico-comparativo, ritenuto il metodo estimativo maggiormente idoneo in relazione alle caratteristiche del bene ed alla tipologia del mercato immobiliare di riferimento.

Il procedimento estimativo è stato sviluppato mediante analisi comparativa dei valori di immobili aventi caratteristiche analoghe per ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, epoca costruttiva, stato manutentivo e livello delle finiture. A tal fine sono stati presi in esame i prezzi richiesti per immobili posti in vendita attraverso i principali canali di commercializzazione immobiliare, opportunamente confrontati con i valori effettivamente riscontrabili sul mercato locale e adeguati in considerazione dello scostamento generalmente esistente tra i prezzi richiesti e quelli normalmente raggiunti in sede di compravendita.

Ai fini della determinazione del valore unitario sono stati inoltre consultati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate utilizzati quali parametri di confronto e verifica della congruità della valutazione.

La determinazione del valore ha inoltre tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, in particolare, della favorevole ubicazione in quartiere residenziale semicentrale, dell'epoca di costruzione del fabbricato. Nella determinazione del valore si è tenuto conto delle dimensioni contenute del box, della conformazione planimetrica sviluppata prevalentemente in lunghezza con larghezza ridotta, delle limitate condizioni di fruibilità, nonché dello stato manutentivo complessivo.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e delle risultanze dell'indagine estimativa svolta, si ritiene congruo attribuire all'unità immobiliare un valore unitario pari a: € 800,00/m² di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	15,88	x	800,00	=	**12.704,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.704,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.704,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PIACENZA, ufficio del registro di FIORENZUOLA D'ARDA, conservatoria dei registri immobiliari di PIACENZA, ufficio tecnico di FIORENZUOLA D'ARDA, osservatori del mercato immobiliare FIAIP DELLA PROVINCIA DI PIACENZA, ed inoltre: BANCA DATI VALUTAZIONI OMI AGENZIA DELL'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	83,62	1,70	72.095,40	72.095,40
B	box singolo	15,88	0,00	12.704,00	12.704,00
				84.799,40 €	**84.799,40 €**

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: **€. 84.799,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 16.959,88**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.510,52**

data 13/08/2026

il tecnico incaricato
Annalisa Tinelli