TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI PIACENZA SOC. COOP. PER AZIONI

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Evelina Iaquinti (sostituita da GOT Avv.ssa Sciurpa)

CUSTODE:

Avv. Marusca Muselli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Stefano Tassi

CF:TSSSFN70C28G535K
con studio in PIACENZA (PC) VIA PISARONI
telefono: 0523490090
email: studio@ingstefanotassi.it
PEC: stefano.tassi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PONTENURE Via Guglielmo Marconi 52, della superficie commerciale di **93,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identificata come Lotto 1 - corpo A della presente perizia è costituita da un appartamento al piano primo e relativa cantina di pertinenza al piano seminterrato, sito in Via G. Marconi n.52, nel comune di Pontenure. L'unità immobiliare fa parte di un condominio denominato Condominio C3 - MARCONI 52.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 281 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 207,36 Euro, indirizzo catastale: Via Gugiemo Marconi 36, piano: S1 -T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: L'appartamento confina con Via Marconi, altra proprietà, vano scala comune, area cortilizia e strada privata. La cantina confina con altra proprietà, corridoio comune e area cortilizia.

B **box singolo** a PONTENURE Via Guglielmo Marconi 52, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identificata come Lotto 1- corpo B nella presente perizia è costituita da autorimessa di pertinenza dell'unità abitativa di cui al corpo A del medesimo lotto, parte di un condominio sito in Via G. Marconi n.52, nel comune di Pontenure. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terra in fabbricato pertinenziale ed ha accesso dal cortile condominiale.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 718 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 63,52 Euro, indirizzo catastale: Via Marconi 42, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: L'autorimessa confina con strada privata, area cortilizia comune e altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**110,30 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 76.985,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 69.286,50**
Data della valutazione:	**05/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4 anni, stipulato il 10/08/2022, con scadenza il 09/08/2026, registrato il 10/09/2022 a Piacenza ai nn. 7417 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3.600/anno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate sono tratte dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. Ilaria Lupini del 7 giugno 2024 e integrazione del 10 giugno 2024 in atti.
Si segnala che nella relazione preliminare suddetta l'esecutata è indicata come *** DATO OSCURATO *** ; nelle visure catastali risulta una distinzione tra *** DATO OSCURATO *** nonostante la corrispondenza del codice fiscale; in altri documenti (ad esempio nei contratti d'affitto) è indicata come *** DATO OSCURATO ***

Nel certificato di residenza rilasciato dal Comune di Pontenure al Custode, la signora è indicata come *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 18/10/2012 a firma di Notaio Luisi Eloisa Alessandria ai nn. 1401/1116 di repertorio, trascritta il 19/10/2012 a Piacenza ai nn. 9262 part.12265 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Documenti successivi correlati: annotazione n.462 dal 24/04/2015

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 **giudiziale**, iscritta il 12/04/2013 a Piacenza ai nn. 510 part./4179 generale, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 25/03/2024 a Piacenza ai nn. part.3266/gen.4155, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 14/04/2015 a Piacenza ai nn. 3135 part. 3973 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione- atto di citazione con dichiarazione di inefficacia dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.443,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**
Millesimi condominiali:	**100**

Ulteriori avvertenze:

Le unità immobiliari costituenti il lotto 1 fanno parte del Condominio C3- Marconi 52, Via Marconi n.52 Pontenure cf 91049730335.

[redacted]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le informazioni riportate sono tratte dalla relazione preliminare a fira dell'Avv. Ilaria Lupini del 7 giugno 2024 e integrazione del 10 giugno 2024 in atti.
Si segnala che nella relazione preliminare suddetta l'esecutata è indicata come *** DATO OSCURATO *** ; nelle visure catastali risulta una distinzione tra *** DATO OSCURATO *** nonostante la corrispondenza del codice fiscale; in altri documenti (ad esempio nei contratti d'affitto) è indicata come *** DATO OSCURATO ***

Nel certificato di residenza rilasciato dal Comune di Pontenure al Custode, la signora è indicata come *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.
Per 1/3 In forza di Dichiarazione di successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del registro di Piacenza in data 25/08/2003 numero di repertorio 1266/324 trascritta presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Piacenza il 20/11/2003 registro Generale n.16567 Registro Particolare n. 11470. Fa [redacted] r 2/3 In forza di Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Fermi Maria Teresa in data 27/11/2003 rep. 37683/2763, debitamente registrato, trascritto presso l'Agenzia Del Territorio- Servizio Di Pubblicità Immobiliare di Piacenza il 5/12/2003 nn. 12113/17539, favore[redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato edificato antecedentemente il 1967. Non sono state reperite le pratiche originarie di edificazione del fabbricato principale e dei fabbricati pertinenziali, come da dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico di Pontenure prot. n.9325 del 29/10/2024.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA **N. prot.913/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria.
Il titolo è riferito solamente a Corpo A.
Intervento di manutenzione straoridinaria demolizione e rifacimento pavimentazione, manutenzione impianti elettrico e idrosanitario

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria e sanzioni: €.1.500,00

.
Durante il sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie allegate ai titoli abilitativi depositati in Comune (DIA prot. 913/2005- non sono stati reperiti i titoli abilitativi originari). In particolare allo stato di fatto nell'appartamento risulta parzialmente demolito il muro di divisione tra locale cucinotto e soggiorno; il locale bagno risulta più largo in quanto il tramezzo di separazione tra bagno e camera da letto risulta in posizione diversa e nella stato di fatto risulta inoltre presente un balconcino accessibile dal locale soggiorno, non indicato in planimetria. Tali difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento schede catastali: €.500,00

.
Durante il sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali in atti (prot. 286 del 15-09-1952) . In particolare allo stato di fatto nell'appartamento risulta parzialmente demolito il muro di divisione tra locale cucinotto e soggiorno; il locale bagno risulta più

largo in quanto il tramezzo di separazione tra bagno e camera da letto risulta in posizione diversa e nella stato di fatto risulta inoltre presente un balconcino accessibile dal locale soggiorno, non indicato in planimetria. Tali difformità sono regolarizzabili mediante l'aggiornamento della scheda catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedasi quanto riportato al punto 7.1

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Si segnala che nella relazione preliminare di cui sopra l'esecutata è indicata come *** DATO OSCURATO *** ; nelle visure catastali risulta una distinzione tra *** DATO OSCURATO *** nonostante la corrispondenza del codice fiscale; in altri documenti (ad esempio nei contratti d'affitto) è indicata come *** DATO OSCURATO *** Nel certificato di residenza rilasciato dal Comune di Pontenure al Custode, la signora è indicata come *** DATO OSCURATO *** . Si segnala inoltre che gli indirizzi indicati in visura catastale riportano numeri civici non corrispondenti a quanto rilevato in loco.

BENI IN PONTENURE VIA GUGLIELMO MARCONI 52

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PONTENURE Via Guglielmo Marconi 52, della superficie commerciale di **93,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identificata come Lotto 1 - corpo A della presente perizia è costituita da un appartamento al piano primo e relativa cantina di pertinenza al piano seminterrato, sito in Via G. Marconi n.52, nel comune di Pontenure. L'unità immobiliare fa parte di un condominio denominato Condominio C3 - MARCONI 52.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 281 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 207,36 Euro, indirizzo catastale: Via Gugiemo Marconi 36, piano: S1 -T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: L'appartamento confina con Via Marconi, altra proprietà, vano scala comune, area cortilizia e strada privata. La cantina confina con altra proprietà, corridoio comune e area cortilizia.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale . Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare identificata come Lotto 1- corpo A della presente perizia è costituita da un appartamento all'interno dell'edificio residenziale plurifamiliare sito in Via Guglielmo Marconi n.52, nel comune di Pontenure .

Il fabbricato, edificato negli anni 50 del secolo scorso, è disposto su quattro livelli fuori terra e un piano interrato serviti da un vano scala centrale. L'edificio è realizzato con struttura in muratura portante e solai in laterocemento. Le murature di tamponamento sono intonacate in pessimo stato di conservazione. L'area esterna condominiale sul retro è adibita a cortile e area di manovra. L'accesso pedonale è ubicato su Via Marconi. Le facciate, i serramenti delle parti condominiali e le finiture interne delle parti comuni risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile e risultano in cattivo stato di conservazione.

L'unità di cui al corpo A è sita al piano primo con accesso da vano scala condominiale senza ascensore ed è dotata di cantina di pertinenza al piano seminterrato.
L'appartamento in oggetto è costituito da soggiorno-cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un ulteriore locale finestrato, un disimpegno oltre a un piccolo balcone. Le finiture interne (pavimentazione e bagno) e i serramenti esterni sono stati oggetto di interventi di manutenzione e revisione in epoca successiva rispetto alla realizzazione del fabbricato e risalgono probabilmente al 2005 anno in cui è stata presentata una pratica edilizia per interventi di manutenzione straordinaria, e sono in discreto stato conservativo. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, la pavimantazione è in piastrelle di ceramica colore chiaro. Le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro e risalgono invece all'epoca di costruzione dell'immobile, così come la porta di ingresso dell'appartamento che è in legno a doppia anta.
Il bagno è finestrato e dotato di pavimentazione e rivestimenti ceramici, lavabo, vaso, bidet e doccia.
L'altezza interna dei locali è 2,83 m. L'impianto di riscaldamento è a radiatori con caldaia autonoma alimentata a gas metano posizionata nel locale ripostiglio. L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento, con uno split interno nella zona giorno e unità esterna posizionata sul balcone. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia completo di impianto citofonico.
La cantina di pertinenza posta al piano seminterrato è accessibile da corridoio condominiale comune ed è dotata di pavimento piastrellato.
Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO piano primo	89,00	x	100 %	=	89,00
CANTINA piano seminterrato	21,50	x	20 %	=	4,30
Totale:	**110,50**				**93,30**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo.
Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:
- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima per età, posizone, ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dagli osservatori immobiliari.
In particolare la banca dati per le quotazioni immobiliari per il primo semestre 2024 redatta

dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) indica i seguenti valori commerciali per il comune di Pontenure, zona B1 (centro storico- tutto il paese):
- Abitazioni civili - stato conservativo ottimo: min 1.250€/mq - max 1.650 €/mq
- Abitazioni civili - stato conservativo normale: min 770€/mq - max 1150 €/mq
- Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale: min 650 €/mq - max 900 €/mq

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,30	x	750,00	=	**69.975,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 69.975,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 69.975,00**

BENI IN PONTENURE VIA GUGLIELMO MARCONI 52

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a PONTENURE Via Guglielmo Marconi 52, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identificata come Lotto 1- corpo B nella presente perizia è costituita da autorimessa di pertinenza dell'unità abitativa di cui al corpo A del medesimo lotto, parte di un condominio sito in Via G. Marconi n.52, nel comune di Pontenure. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terra in fabbricato pertinenziale ed ha accesso dal cortile condominiale.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 718 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 63,52 Euro, indirizzo catastale: Via Marconi 42, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: L'autorimessa confina con strada privata, area cortilizia comune e altra proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale . Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa è situata al piano terra in fabbricato pertinenziale separato rispetto all'edificio principale. L'accesso è situato nell'area cortilizia esterna posta sul retro dell'edificio principale . Il fabbricato pertinenziale disposto su un solo piano fuori terra è caratterizzato da struttura portante in muratura e soliao in laterocemento. La porta di accesso è in lamiera metallica di tipo scorrevole e la pavimentazione è in battuto di cemento.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	**17,00**				**17,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo.
Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:
- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima per età, posizone, ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dagli osservatori immobiliari.
In particolare la banca dati per le quotazioni immobiliari per il primo semestre 2024 redatta dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) indica i seguenti valori commerciali per il comune di Pontenure, zona B1 (centro storico- tutto il paese):
- Box - stato conservativo normale: min 530 €/mq - max 700 €/mq
Considerando l'ubicazione, il contesto immobilare e lo stato di fatto del fabbricato, si ritiene opportuno utilizzare i seguenti valori per unità di superficie per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	17,00	x	530,00	=	**9.010,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.010,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.010,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo aver esaminato l'atto di pignoramento e la relativa documentazione, sono state assunte preliminarmente le informazioni necessarie alla stima dei beni in oggetto, in particolare:
- in data 07/08/2024 venivano raccolte le visure catastali, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza (visure on-line tramite il sito SISTER);
- in data 07/08/2024 venivano raccolte informazioni relativamente alla presenza di contratti di locazione, comodato d'uso, leasing e/o altro registrati per l'immobile oggetto di stima, presentando richiesta di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate (prot. 57455 del 07/08/2024) con risposta del 11/09/2024 (prot.64118);
- in data 28/10/2024 veniva contattato l'amministratore di Condomini [redacted] er la raccolta delle informazioni relative a spese condominiali con risposta a mezzo posta elettronica del

04/11/2024;
- in data 28/08/2024 e in data 25/10/2024 veniva presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontenure con prot.0007507/2024 per la raccolta delle copie dei titoli abilitativi riferiti ai beni in oggetto con risposta del 29/10/2024.
Dopo aver preso accordi con il custode Avv. Marusca Muselli, il giorno 21 ottobre 2024 alle ore 16:00 si procedeva al sopralluogo.
Come già indicato nei paragrafi precedenti, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è ritenuto opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:
- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima come età, posizione e ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	93,30	0,00	69.975,00	69.975,00
B	box singolo	17,00	0,00	9.010,00	9.010,00
				78.985,00 €	**78.985,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.985,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 7.698,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 69.286,50**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a PONTENURE VIA GUGLIELMO MARCONI, della superficie commerciale di **54,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identificata come Lotto 2 della presente perizia è costituita da un negozio al piano terra sito in Via G. Marconi n.48, nel comune di Pontenure. L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "MARCONI 46"

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 8672 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 42 mq, rendita 691,95 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n.44, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Il negozio confina con Via Marconi, vano scala Comune, area comune e altra unità immobiliare di cui al lotto 3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**54,90 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 60.390,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 54.351,00**
Data della valutazione:	**05/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate sono tratte dalla relazione preliminare a fira dell'Avv. Ilaria Lupini del 7 giugno 2024 e integrazione del 10 giugno 2024 in atti.

Si segnala che nella relazione preliminare suddetta l'esecutata è indicata come *** DATO OSCURATO *** ; nelle visure catastali risulta una distinzione tra *** DATO OSCURATO *** nonostante la corrispondenza del codice fiscale; in altri documenti (ad esempio nei contratti d'affitto) è indicata come *** DATO OSCURATO ***

Nel certificato di residenza rilasciato dal Comune di Pontenure al Custode, la signora è indicata come *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 18/10/2012 a firma di Notaio Luisi Eloisa Alessandria ai nn. 1401/1116 di repertorio, trascritta il 19/10/2012 a Piacenza ai nn. 9262 part.12265 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Documenti successivi correlati: annotazione n.462 dal 24/04/2015

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 **giudiziale**, iscritta il 12/04/2013 a Piacenza ai nn. 510 part./4179 generale, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 25/03/2024 a Piacenza ai nn. part.3266/gen.4155, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 14/04/2015 a Piacenza ai nn. 3135 part. 3973 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione- atto di citazione con dichiarazione di inefficacia dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 365,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**
Millesimi condominiali:	**50**

Ulteriori avvertenze:

L'unità immonilare di cui al Lotto 2 è parte di un condominio denominato Condominio MARCONI 46 - C. Fisc. 91023640336, VIA G. MARCONI N.46 - 29010 Pontenure (PC).

[redacted]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le informazioni riportate sono tratte dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. Ilaria Lupini del 7 giugno 2024 e integrazione del 10 giugno 2024 in atti.
Si segnala che nella relazione preliminare suddetta l'esecutata è indicata come *** DATO OSCURATO *** ; nelle visure catastali risulta una distinzione tra P *** DATO OSCURATO *** nonostante la corrispondenza del codice fiscale; in altri documenti (ad esempio nei contratti d'affitto) è indicata come *** DATO OSCURATO ***

Nel certificato di residenza rilasciato dal Comune di Pontenure al Custode, la signora è indicata come *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono state reperite le pratiche originarie di edificazione del fabbricato principale, come da dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico di Pontenure prot. n.9325 del 29/10/2024. *** DATO OSCURATO ***

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non sono state reperite le pratiche originarie di edificazione del fabbricato principale, come da dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico di Pontenure prot. n.9325 del 29/10/2024.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non sono stati reperiti titoli abilitativi originari relativi alla costruzione dell'immobile, come da dichiarazione dell'Ufficio tecnico comunale; l'unità immobilare risulta conforme alla scheda catastale in atti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..
Lo stato dei luoghi risulta conforme, al netto delle tolleranze di legge, alle planimetrie catastali depositate in catasto in data 07/02/1994 prot. 208.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda quanto riportato al punto 7.1

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Si segnala che nella relazione preliminare di cui sopra l'esecutata è indicata come *** DATO OSCURATO *** ; nelle visure catastali risulta una distinzione tra *** DATO OSCURATO *** nonostante la corrispondenza del codice fiscale; in altri documenti (ad esempio nei contratti d'affitto) è indicata come *** DATO OSCURATO *** . Nel certificato di residenza rilasciato dal Comune di Pontenure al Custode, la signora è indicata come *** DATO OSCURATO *** . Si segnala inoltre che gli indirizzi indicati in visura catastale riportano numeri civici non corrispondenti a quanto rilevato in loco.

BENI IN PONTENURE VIA GUGLIELMO MARCONI

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PONTENURE VIA GUGLIELMO MARCONI, della superficie commerciale di **54,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identificata come Lotto 2 della presente perizia è costituita da un negozio al piano terra sito in Via G. Marconi n.48, nel comune di Pontenure. L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "MARCONI 46"

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 8672 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 42 mq, rendita 691,95 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n.44, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Il negozio confina con Via Marconi, vano scala Comune, area comune e altra unità immobiliare di cui al lotto 3.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale . Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare identificata come Lotto 2 della presente perizia è costituita da un negozio all'interno un complesso condominiale denominato Condominio "MARCONI 46", nel comune di Pontenure .
Il fabbricato è disposto su cinque livelli fuori terra e un piano interrato serviti da un vano scala centrale. L'edificio è realizzato con struttura in muratura portante e solai in laterocemento. Le murature di tamponamento sono intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione.

L'unità di cui al Lotto 2 è sita al piano terra con accesso sia dal vano scala comune sia dalla strada con una vetrina.
Il negozio in oggetto è costituito da un disimpegno e un locale servizio igienico dotati di finestre

con affaccio sul retro e un locale negozio con affaccio su strada con una vetrina e una finestra. Le finiture interne e serramenti riusltano piuttosto datati e in mediocre stato di conservazione. La porta di ingresso dal vano scala è in legno a doppia anta risalente all'epoca di costruzione dell'immobile. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica nel disimpegno e nel locale servizio igienico. Nel locale negozio la preesistente pavimentazione in ceramica riuslta in parte rivestita da pavimentazione in laminato effetto parquet di più recente installazione, inoltre una parte della pavimentazione del locale negozio è sopraelevata e in parte danneggiata per la presenza di scarichi idraulici. Nel locale negozio è presente un controsoffitto in doghe di alluminio. I serramenti sul retro sono in alluminio anodizzato con vetro singolo. I serramenti lato strada sono in pvc vetro singolo. La serranda sulla vetrina fronte strada è di tipo motorizzato ma non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto risulta assente la fornitura di energia elettrica. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia dotato di impianto citofonico. Il riscaldamento è a radiatori.

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
NEGOZIO	54,90	x	100 %	=	54,90
Totale:	**54,90**				**54,90**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo.
Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:
- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima per età, posizone, ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dagli osservatori immobiliari.

In particolare la banca dati per le quotazioni immobiliari per il primo semestre 2024 redatta dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) indica i seguenti valori commerciali per il comune di Pontenure, zona B1 (centro storico- tutto il paese):
- Magazzini - stato conservativo normale: min 490 €/mq - max 600 €/mq
- Negozio - stato conservativo normale: min 860 €/mq - max 1350 €/mq

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	54,90	x	1.100,00	=	**60.390,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.390,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.390,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo aver esaminato l'atto di pignoramento e la relativa documentazione, sono state assunte preliminarmente le informazioni necessarie alla stima dei beni in oggetto, in particolare:
- in data 07/08/2024 venivano raccolte le visure catastali, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza (visure on-line tramite il sito SISTER);
- in data 07/08/2024 venivano raccolte informazioni relativamente alla presenza di contratti di locazione, comodato d'uso, leasing e/o altro registrati per l'immobile oggetto di stima, presentando richiesta di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate (prot. 57455 del 07/08/2024) con risposta del 11/09/2024 (prot.64118);
- in data 28/10/2024 veniva contattato l'amministratore di Condominio (Geom. Marco Burzoni) per la raccolta delle informazioni relative a spese condominiali con risposta a mezzo posta elettronica del 05/11/2024;
-in data 28/08/2024 e in data 25/10/2024 veniva presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontenure con prot.0007507/2024 per la raccolta delle copie dei titoli abilitativi riferiti ai beni in oggetto con risposta del 29/10/2024.
Dopo aver preso accordi con il custode Avv. Marusca Muselli, il giorno 21 ottobre 2024 alle ore 16:00 si procedeva al sopralluogo.
Come già indicato nei paragrafi precedenti, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è ritenuto opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:
- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima come età, posizione e ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	54,90	0,00	60.390,00	60.390,00
				60.390,00 €	**60.390,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 60.390,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 6.039,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 54.351,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **studio** a PONTENURE Via Guglielmo Marconi 48, della superficie commerciale di **56,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identificata come Lotto 3 della presente perizia è costituita da uno studio medico al piano terra sito in Via G. Marconi n.48, nel comune di Pontenure. L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "MARCONI 46"

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 8672 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n.46 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Lo studio confina con Via Marconi, strada privata, area comune e altra unità immobiliare di cui al lotto 2.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**56,60 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 76.410,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 68.769,00**
Data della valutazione:	**05/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6anni dal 01/05/20214, stipulato il 22/04/2014, con scadenza il 30/04/2020, registrato il 30/04/2014 a Piacenza ai nn. 2291 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €4.800/anno.
*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate sono tratte dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. Ilaria Lupini del 7 giugno 2024 e integrazione del 10 giugno 2024 in atti.
Si segnala che nella relazione preliminare suddetta l'esecutata è indicata come *** DATO OSCURATO *** ; nelle visure catastali risulta una distinzione tra *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** nonostante la corrispondenza del *** DATO OSCURATO *** ; in altri documenti (ad esempio nei contratti d'affitto) è indicata come *** DATO OSCURATO ***

Nel certificato di residenza rilasciato dal Comune di Pontenure al Custode, la signora è indicata come *** DATO OSCURATO ***

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 18/10/2012 a firma di Notaio Luisi Eloisa Alessandria ai nn. 1401/1116 di repertorio, trascritta il 19/10/2012 a Piacenza ai nn. 9262 part.12265 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Documenti successivi correlati: annotazione n.462 dal 24/04/2015

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 **giudiziale**, iscritta il 12/04/2013 a Piacenza ai nn. 510 part./4179 generale, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 25/03/2024 a Piacenza ai nn. part.3266/gen.4155, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 14/04/2015 a Piacenza ai nn. 3135 part. 3973 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione- atto di citazione con dichiarazione di inefficacia dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 365,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**

Millesimi condominiali: **50**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'unità immonilare di cui al Lotto 3 è parte di un condominio denominato Condominio MARCONI [redacted], VIA G. MARCONI N.46 - 29010 Pontenure (PC).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le informazioni riportate sono tratte dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. Ilaria Lupini del 7 giugno 2024 e integrazione del 10 giugno 2024 in atti.
Si segnala che nella relazione preliminare suddetta l'esecutata è indicata come *** DATO OSCURATO *** ; nelle visure catastali risulta una distinzione tra *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** nonostante la corrispondenza del *** DATO OSCURATO *** ; in altri documenti (ad esempio nei contratti d'affitto) è indicata come *** DATO OSCURATO ***

Nel certificato di residenza rilasciato dal Comune di Pontenure al Custode, la signora è indicata come *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono state reperite le pratiche originarie di edificazione del fabbricato principale, come da dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico di Pontenure prot. n.9325 del 29/10/2024.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. prot.1948/2014, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO D'USO DA NEGOZIO AD AMBULATORIO MEDICO, presentata il 24/03/2014 con il n. 1948 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..
Non sono stati reperiti titoli abilitativi originari di costruzione dell'immobile. L'unità immobiliare

risulta conforme, al netto delle tolleranze di legge, agli elaborati progettuali depositati in Comune (SCIA prot.1948/2014 per cambio d'uso da negozio ad ambulatorio medico).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..
Lo stato dei luoghi risulta conforme, al netto delle tolleranze di legge, alle planimetrie catastali depositate in catasto in data 10/042014 prot. PC0024833.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda a quanto riportato al punto 7.1

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Si segnala che nella relazione preliminare di cui sopra l'esecutata è indicata come *** DATO OSCURATO *** ; nelle visure catastali risulta una distinzione tra *** DATO OSCURATO *** nonostante la corrispondenza del codice fiscale; in altri documenti (ad esempio nei contratti d'affitto) è indicata come *** DATO OSCURATO *** . Nel certificato di residenza rilasciato dal Comune di Pontenure al Custode, la signora è indicata come *** DATO OSCURATO *** . Si segnala inoltre che gli indirizzi indicati in visura catastale riportano numeri civici non corrispondenti a quanto rilevato in loco.

BENI IN PONTENURE VIA GUGLIELMO MARCONI 48

STUDIO

DI CUI AL PUNTO A

studio a PONTENURE Via Guglielmo Marconi 48, della superficie commerciale di **56,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identificata come Lotto 3 della presente perizia è costituita da uno studio medico al piano terra sito in Via G. Marconi n.48, nel comune di Pontenure. L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "MARCONI 46"

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 8672 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n.46 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Lo studio confina con Via Marconi, strada privata, area comune e altra unità immobiliare di cui al lotto 2.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale . Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare identificata come Lotto 3 della presente perizia è costituita da uno studio all'interno un complesso condominiale denominato Condominio "MARCONI 46", nel comune di Pontenure .
Il fabbricato è disposto su cinque livelli fuori terra e un piano interrato serviti da un vano scala centrale. L'edificio è realizzato con struttura in muratura portante e solai in laterocemento. Le murature di tamponamento sono intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione.

Lo studio in oggetto è costituito da una sala d'attesa con porta di ingresso sul retro,un locale servizio igienico finestrato e una sala visite con affaccio su strada con una vetrina e una finestra. Le finiture interne sono in buono stato di conservazione. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica effetto cotto nella sala di attesa e nella sala visite. Il servizio igienico è dotato di rivestimento e pavimentazione in ceramica . I serramenti esterni sono in pvc con vetro singolo ad eccezione della finestra del bagno che è in alluminio anodizzato. La serranda sulla vetrina lato strada è motorizzata ma non ne è stato verificato il funzionamento. L'impianto di riscaldamento è a ventilconvettori alimentata da caldaia autonoma a gas metano, L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia dotato di impianto citofonico.

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
STUDIO	56,60	x	100 %	=	56,60
Totale:	**56,60**				**56,60**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo.
Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:
- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima per età, posizone, ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dagli osservatori immobiliari.
In particolare la banca dati per le quotazioni immobiliari per il primo semestre 2024 redatta dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) indica i seguenti valori commerciali per il comune di Pontenure, zona B1 (centro storico- tutto il paese):
- Uffici - stato conservativo normale: min 740 €/mq - max 1100 €/mq

- Negozio - stato conservativo normale: min 860 €/mq - max 1350 €/mq
Considerando l'ubicazione, il contesto immobilare e lo stato di fatto del fabbricato, il contratto di locazione e relativa rendita si ritiene opportuno utilizzare i seguenti valori per unità di superficie per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56,60	x	1.350,00	=	**76.410,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 76.410,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.410,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo aver esaminato l'atto di pignoramento e la relativa documentazione, sono state assunte preliminarmente le informazioni necessarie alla stima dei beni in oggetto, in particolare:
- in data 07/08/2024 venivano raccolte le visure catastali, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza (visure on-line tramite il sito SISTER);
- in data 07/08/2024 venivano raccolte informazioni relativamente alla presenza di contratti di locazione, comodato d'uso, leasing e/o altro registrati per l'immobile oggetto di stima, presentando richiesta di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate (prot. 57455 del 07/08/2024) con risposta del 11/09/2024 (prot.64118);

- in data 25/10/2024 il custode Avv. Marusca Muselli trasmetteva a mezzo posta elettronica copia del contratto di locazione registrato a Piacenza il 30/04/2014 ufficio TGX serie 3T numero 2291;

- in data 28/10/2024 veniva contattato l'amministratore [redacted] r la raccolta delle informazioni relative a spese condominiali con risposta a mezzo posta elettronica del 05/11/2024;
-in data 28/08/2024 e in data 25/10/2024 veniva presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontenure con prot.0007507/2024 per la raccolta delle copie dei titoli abilitativi riferiti ai beni in oggetto con risposta del 29/10/2024.
Dopo aver preso accordi con il custode Avv. Marusca Muselli, il giorno 21 ottobre 2024 alle ore 16:00 si procedeva al sopralluogo.
Come già indicato nei paragrafi precedenti, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è ritenuto opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:
- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima come età, posizione e ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	studio	56,60	0,00	76.410,00	76.410,00
				76.410,00 €	**76.410,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.410,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 7.641,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.769,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a PONTENURE VIA BOLOGNA 4, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identificata come Lotto 4 della presente perizia è costituita da un'autorimessa al piano terra sito in Via Bologna n.4, nel comune di Pontenure. L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale plurifamilare.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1064 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 67,76 Euro, indirizzo catastale: Via Bologna n.4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**16,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 8.480,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 7.632,00**
Data della valutazione:	**05/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate sono tratte dalla relazione preliminare a fira dell'Avv. Ilaria Lupini del 7 giugno 2024 e integrazione del 10 giugno 2024 in atti.
Si segnala che nella relazione preliminare suddetta l'esecutata è indicata come [redacted]

nelle visure catastali risulta una distinzione tra *** DATO OSCURATO *** nonostante la corrispondenza del codice fiscale; in altri documenti (ad esempio nei contratti d'affitto) è indicata come *** DATO OSCURATO ***

Nel certificato di residenza rilasciato dal Comune di Pontenure al Custode, la signora è indicata come *** DATO OSCURATO ***

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 18/10/2012 a firma di Notaio Luisi Eloisa Alessandria ai nn. 1401/1116 di repertorio, trascritta il 19/10/2012 a Piacenza ai nn. 9262 part.12265 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Documenti successivi correlati: annotazione n.462 dal 24/04/2015

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 **giudiziale**, iscritta il 12/04/2013 a Piacenza ai nn. 510 part./4179 generale, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 25/03/2024 a Piacenza ai nn. part.3266/gen.4155, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 14/04/2015 a Piacenza ai nn. 3135 part. 3973 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione- atto di citazione con dichiarazione di inefficacia dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare di cui al lotto 4 è parte di un edificio residenziale plurifamiliare. Non è presente amministratore di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le informazioni riportate sono tratte dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. Ilaria Lupini del 7 giugno 2024 e integrazione del 10 giugno 2024 in atti.
Si segnala che nella relazione preliminare suddetta l'esecutata è indicata come *** DATO OSCURATO *** ; nelle visure catastali risulta una distinzione tra *** DATO OSCURATO *** nonostante la corrispondenza del codice fiscale; in altri documenti (ad esempio nei contratti d'affitto) è indicata come *** DATO OSCURATO ***

Nel certificato di residenza rilasciato dal Comune di Pontenure al Custode, la signora è indicata come *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.
In forza di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Boscarelli Vittorio in data 18/09/1995 rep. 36954, debitamente registrato, trascritto presso l'Agenzia Del Territorio- Servizio Di Pubblicità Immobiliare di Piacenza il 2/10/1995 nn. 7479/9605, favor [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 520**, per lavori di costruzione di nuovo fabbricato adibito ad abitazione e rimesse, rilasciata il 29/08/1968, agibilità del 24/07/1969 con il n. 520 di protocollo

CILA IN SNATORIA **N. prot.4286/2020**, presentata il 07/07/2020 con il n. 4286 di protocollo.
La pratica edilizia ha come oggetto l'unità immobiliare (di altra proprietà) adiacente a quella oggetto di pignoramento identificata catastalmente al sub.5. Tuttavia negli elaborati compare anche l'unità immobiliare oggetto di stima costituente il lotto 4 (sub.6) in quanto la pratica di sanatoria ha come oggetto un intervento di opere interne consistente nella realizzazione di una parete interna divisoria che ha comportato la divisione di un locale antecedentemente destinato a stenditoio comune in due locali adibiti ad autorimesse (ora catastalmente identificati al sub.5 e sub.6).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..
Lo stato dei luoghi risulta conforme alle planimetrie depositate in Comune con la CILA in SANATORIA prot.4286/20020 relativa all'adiacente autorimessa sub.5 di altra proprietà (sanatoria

per intervento di opere interne consistente nella realizzazione di una parete interna divisoria che ha comportato la divisione di un locale antecedentemente destinato a stenditoio comune in due locali adibiti ad autorimesse (ora catastalmente identificati al sub.5 e sub.6). Si segnala che non è stato possibile verificare il pagamento della sanzione e la correttezza del relativo importo.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..
Lo stato dei luoghi risulta conforme, al netto delle tolleranze di legge, alle planimetrie catastali depositate in catasto in data 27/09/1991 prot. 1372.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda a quanto riportato al punto 7.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Si segnala che nella relazione preliminare di cui sopra l'esecutata è indicata come *** DATO OSCURATO *** ; nelle visure catastali risulta una distinzione tra *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** nonostante la corrispondenza del codice fiscale; in altri documenti (ad esempio nei contratti d'affitto) è indicata come *** DATO OSCURATO *** . Nel certificato di residenza rilasciato dal Comune di Pontenure al Custode, la signora è indicata come *** DATO OSCURATO ***

BENI IN PONTENURE VIA BOLOGNA 4

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PONTENURE VIA BOLOGNA 4, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare identificata come Lotto 4 della presente perizia è costituita da un'autorimessa al piano terra sito in Via Bologna n.4, nel comune di Pontenure. L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale plurifamilare.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1064 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 67,76 Euro, indirizzo catastale: Via Bologna n.4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale . Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa è situata al piano terra in fabbricato residenziale plurifamiliare in Via Bologna n.4. L'accesso carrabile è situato in via Bologna, lo stradello carrabile comune è situato a sud del lotto. L'ingresso al box è situato nell'area cortilizia esterna comune posta sul retro dell'edificio . La porta di accesso è in lamiera metallica a due ante e la pavimentazione è in cemento.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA- superficie catastale	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	**16,00**				**16,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo.
Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:
- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima per età, posizone, ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dagli osservatori immobiliari.
In particolare la banca dati per le quotazioni immobiliari per il primo semestre 2024 redatta dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) indica i seguenti valori commerciali per il comune di Pontenure, zona B1 (centro storico- tutto il paese):
- Box - stato conservativo normale: min 530 €/mq - max 700 €/mq
Considerando l'ubicazione, il contesto immobilare e lo stato di fatto del fabbricato, si ritiene opportuno utilizzare i seguenti valori per unità di superficie per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	16,00	x	530,00	=	**8.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.480,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo aver esaminato l'atto di pignoramento e la relativa documentazione, sono state assunte preliminarmente le informazioni necessarie alla stima dei beni in oggetto, in particolare:
- in data 07/08/2024 venivano raccolte le visure catastali, gli estratti di mappa e le planimetrie

catastali presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza (visure on-line tramite il sito SISTER);
- in data 07/08/2024 venivano raccolte informazioni relativamente alla presenza di contratti di locazione, comodato d'uso, leasing e/o altro registrati per l'immobile oggetto di stima, presentando richiesta di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate (prot. 57455 del 07/08/2024) con risposta del 11/09/2024 (prot.64118);

- in data 28/08/2024 e in data 25/10/2024 veniva presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontenure con prot.0007507/2024 per la raccolta delle copie dei titoli abilitativi riferiti ai beni in oggetto con risposta del 29/10/2024.

Dopo aver preso accordi con il custode Avv. Marusca Muselli, il giorno 21 ottobre 2024 alle ore 16:00 si procedeva al sopralluogo.

Come già indicato nei paragrafi precedenti, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è ritenuto opportuno formulare un giudizio di stima sulla base di una metodologia di tipo comparativo. Si sono messe a confronto diverse fonti al fine di definire il più probabile prezzo unitario per unità di superficie, in particolare si è fatto riferimento a:
- i valori di vendita di beni simili a quelli in oggetto di stima come età, posizione e ubicazione e grado di finitura, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo;
- i valori di mercato secondo i dati ufficiali forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	16,00	0,00	8.480,00	8.480,00
				8.480,00 €	**8.480,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.480,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 848,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 7.632,00**

data 05/11/2024

il tecnico incaricato
Stefano Tassi