

MINISTRO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

* * *

Liquidazione Coatta Amministrativa

“SALVO D’ACQUISTO Società Cooperativa”

Commissario Liquidatore: Dott. ssa Stefania Droghetti

* * *

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
INERENTE LA STIMA DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI DI PERTINENZA
DELLA “SALVO D’ACQUISTO SOCIETA’ COOPERATIVA”
CON SEDE LEGALE IN PIACENZA (PC)**

* * *



Ing. MARCO RUBIN

STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA

Via D’Azeglio n.42 – 40123 Bologna @ Via Cortevvecchia n.3 – 44121 Ferrara

e-mail: studiorubin@studiorubin.eu – web: www.studiorubin.eu

Tel. 0532 804018 - Mob. 335 6675431 - Fax 02 87181856

INDICE

1. PREMESSA	3
2. UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA PROPRIETA'	4
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	5
4. CONSISTENZA DEI BENI	6
5. CONFORMITA' URBANISTICA	7
6. SITUAZIONE URBANISTICA	8
7. SITUAZIONE CATASTALE	10
8. IPOTECHE E GRAVAMI DI CUI A TUTTI I BENI DELLA SOCIETA' IN ROTTAFRENO (PC), A TUTTO IL 07/10/2024	16
9. PROVENIENZA	24
10. STATO DI OCCUPAZIONE	25
11. DEFINIZIONI	25
12. MERCATO DI RIFERIMENTO	26
13. CRITERI E METODI DI STIMA	28
14. VALUTAZIONE ALL'ATTUALITA'	33
15. CONCLUSIONI	34
ALLEGATI	
ALL.01 - RILIEVI FOTOGRAFICI	
ALL.02 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE	
ALL.03 - PRATICHE EDILIZIE	
ALL.04 - COMPARABILI DA ATTI DI PROVENIENZA	
ALL.05 - PROVENIENZA	
ALL.06 - VISURE IPOTECARIE	
ALL.07 - CONVENZIONI	
ALL.08 - LIMITI E ASSUNZIONI DELLA STIMA	

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco Rubin, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ferrara al n. 1372, nonché agli Albi dei C.T.U. e dei Periti del Tribunale al n. 567, è stato incaricato dal Commissario Liquidatore Dott.ssa Stefania Droghetti di eseguire una relazione di Consulenza Tecnica inerente la stima delle immobilizzazioni materiali di pertinenza della società "SALVO D'ACQUISTO Società Cooperativa" con sede legale in Piacenza (PC), individuate in Comune di Rottofreno (PC), Via Paul Harris n. 8.

Lo scrivente, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, ha dato immediato inizio alle operazioni peritali analizzando tutta la documentazione resa disponibile e recandosi presso gli immobili oggetto di valutazione, per effettuare rilievi e valutazioni tecniche, nonché per raccogliere informazioni utili e documentazione.

Il sottoscritto, per assolvere il mandato affidatogli, si è recato poi presso:

- ♦ l'Agenzia del Territorio di Piacenza, per l'effettuazione di visure e accertamenti;
- ♦ gli Uffici Tecnici Comunali di Rottofreno (PC);
- ♦ seri e disinteressati esperti del settore immobiliare per esperire specifiche analisi di mercato.

2. UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA PROPRIETA'

Oggetto del presente rapporto è l'appartamento con due posti auto siti nel Comune di Rottofreno (PC), località San Nicolò, Via Paul Harris n. 8, situato all'interno di un complesso immobiliare composto da tre edifici.



Immagine n.1 - Inquadramento generale



Immagine n.2 - Inquadramento generale

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appartamento posto al piano terra e di due autorimesse poste al piano seminterrato, situati in un complesso immobiliare formato da più fabbricati.

Dal punto di vista costruttivo il complesso immobiliare presenta una struttura portante a telaio con pilastri e travi in c.a. e tamponatura in laterizio con tramezzature interne in muratura; i solai sono in laterocemento; esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare ad uso di abitazione civile è posta al piano terra dell'edificio denominato A ed è composta da un vano ad uso di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, balcone, terrazza e giardino esclusivo.

E' allo stato grezzo pertanto non sono presenti pavimenti, rivestimenti e sanitari.

Gli infissi interni sono in legno con vetrocamera; gli infissi esterni sono avvolgibili in PVC che necessitano alcune manutenzioni.

L'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico e l'impianto di condizionamento sono predisposti, ma privi di elementi esterni come frutti, caldaia, termosifoni.

L'ingresso pedonale all'appartamento avviene da Via Paul Harris con vialetto condominiale di ingresso; sulla corte esclusiva è presente un passaggio pedonale ad uso esclusivo dell'appartamento.

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
C	Autorimessa	17	1775	39	29,65	1,00	29,65	29,65
TOTALE SUPERFICI								29,65

Tabella n.3: consistenza unità immobiliare C

5. CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Rottofreno (PC), si sono evidenziate le seguenti Pratiche Edilizie:

- a) Permesso di Costruire n. 19/07 del 13/09/2007 a nome della società **V.B. Costruzioni S.r.l.** per lavori di realizzazione di n. 3 edifici residenziali denominati "A" (n. 9 app.) - "B" (n. 6 app.) - "C" (n. 9 app.);
- b) Denuncia di Inizio Attività n. 24/2010 del 10/03/2010 a nome di **Bariola Antonio** in qualità di presidente della società Salvo D'Acquisto Società Cooperativa, per la variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 19/07 del 13/09/2007;
- c) Certificato di conformità edilizia e Agibilità prot. n. 11070 del 21/10/2010 a nome della Soc. Coop. Salvo D'acquisto.

Rispetto ai sopracitati titoli edilizi sono state riscontrate numerose difformità

nell'appartamento che di seguito si andranno ad elencare:

- **il disimpegno è stato rilevato più grande rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico a discapito della camera da letto singola;**
- **nel portico è stato rilevato un muretto basso non indicato nell'elaborato grafico;**

- l'altezza interna è stata rilevata pari a ml 2,75 mentre nell'elaborato grafico è indicata pari a ml 2,70;
- tutti i vani hanno dimensioni differenti rispetto a quelle indicate nell'elaborato grafico:
 - ✓ soggiorno: misure rilevate ml 4,87, ml 5,62, ml 3,77, ml 4,15, ml 1,15, ml 1,48 mentre le misure indicate nell'elaborato grafico sono ml 4,80, ml 5,75, ml 3,70, ml 4,15, ml 1,10, ml 1,60;
 - ✓ letto matrimoniale: misure rilevate ml 4,00, ml 3,45 mentre le misure indicate nell'elaborato sono ml 4,10, ml 3,50;
 - ✓ bagno: la larghezza rilevata è pari a ml 2,10 mentre quella indicata nell'elaborato grafico è pari a ml 2,15;
 - ✓ letto singolo: misure rilevate ml 4,00, ml 2,70 mentre le misure indicate nell'elaborato grafico sono ml 4,10, ml 2,75.

Per quanto riguarda le autorimesse l'altezza rilevata è pari a ml 2,50 mentre nell'elaborato grafico è indicata pari a ml 2,40.

Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'interessato all'acquisto.

6. SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Rottofreno ha adottato il Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) con atto C.C. n. 60 del 19.11.2022 ai sensi dell'art. 46 della LR 24/2017 attraverso Variante generale diretta a unificare e conformare le previsioni dei piani vigenti (PSC e RUE

approvati rispettivamente atti C.C. n. 66 e 67 del 12.12.2017) possibile secondo i disposti dell'art. 3, comma 2, della L.R. n. 24/2017.



Tavola n.1: PUG Assetto città consolidata

L'immobile oggetto di stima risulta individuato come segue:

- ♦ **Tessuti prevalentemente residenziali:** Tessuti recenti (art. 19 NTA);
- ♦ **Tipologie di trasformazione:** Qualificazione edilizia (art. 27 NTA).

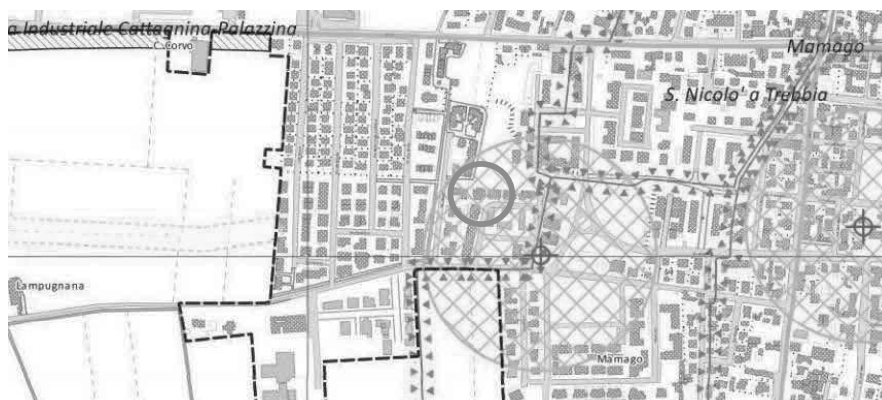


Tavola n.2: PUG Fasce di rispetto

- ♦ Pozzi idropotabili destinati al consumo umano – zona di tutela assoluta di 10 metri (art. 38 NTA);
- ♦ Fascia di rispetto dei pozzi – 200 mt (art. 38 NTA).

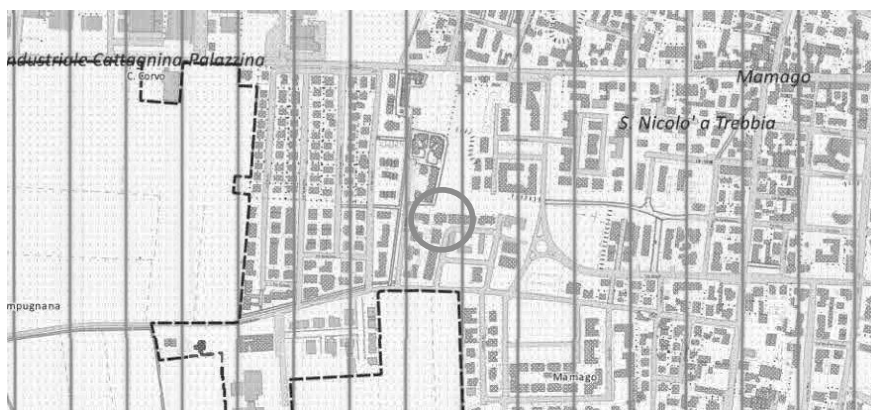


Tavola n.3: PUG Tutele paesaggistico-ambientali

- ♦ 16 a Sistema urbanizzato di Rottofreno e San Nicolò (art. 53 NTA).

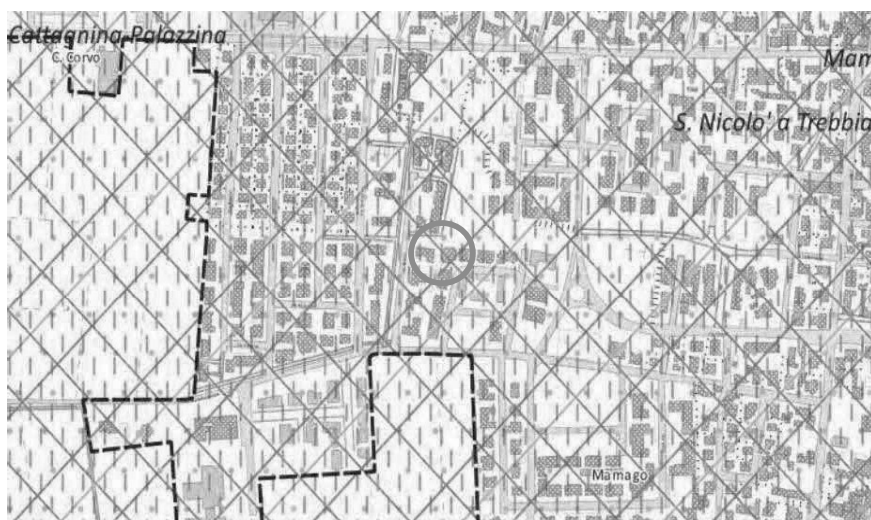


Tavola n.4: PUG Rischi naturali industriali e sicurezza

- ♦ D_Depositi detritici, alluvionali ghiaiosi, limosi o indifferenziati (art. 63 NTA);
- ♦ Zone di vulnerabilità intrinseca alta, elevata ed estremamente elevata dell'acquifero superficiale (art. 68 NTA);
- ♦ R2 Rischio medio e R1 rischio moderato o nullo (art. 66 NTA).

7. SITUAZIONE CATASTALE

Gli immobili in esame sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Rottofreno al foglio 17 come segue:

- ♦ foglio 17, mapp. 1775, sub. 7, piano terra, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 85,00 mq (escluse aree scoperte 70,00 mq), rendita € 290,51.

Intestati: Salvo D'Acquisto Società Cooperativa con sede in Piacenza (PC), C.F. 01873400368, proprietà 1/1.

Confini: a nord con il vuoto sul mapp. 1775 sub. 1 (area cortiliva comune), a est con il mapp. 1775 sub. 8, a sud con la Via Paul Harris e il mapp. 1775 sub. 2 (vialetto, ingresso e vano scala comuni), a ovest con il mapp. 1775 sub. 6 e sub. 2 (vialetto, ingresso e vano scala comuni).

Derivante da:

- Costituzione Catastale tramite Accatastamento di nuova costruzione del 02/04/2010 Pratica n. PC0053205 in atti dal 02/04/2010 (n. 1245.1/2010).
- Elaborato di Tipo Mappale del 05/03/2010 Pratica n. PC0036558 in atti dal 05/03/2010 presentato il 05/03/2010 (n. 36558.1/2010), per costituzione del mapp. 1775 al catasto terreni, derivante dal precedente mapp. 1693.
- Precedentemente individuato al catasto terreni con il mapp. 1693 (prato), così come risulta dall'Elaborato di Frazionamento del 04/04/2007 Pratica n. PC0116077 in atti dal 04/04/2007 (n. 116077.1/2007). Il mapp. 1693 deriva dalla soppressione del precedente mapp. 1668 e dalla variazione dei mapp. 1692, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699.

- Il precedente mapp. 1668, proviene dall'Elaborato di Frazionamento del 18/08/2006 Pratica n. PC0066760 in atti dal 18/08/2006 (n. 66760.1/2006) e deriva dalla soppressione dei precedenti mapp. 960, 962, comprende i mapp. 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667 e dalla variazione dei mapp. 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676.
- Il precedente mapp. 960, costituito ante vent'ennio tramite Elaborato di Frazionamento del 16/12/1997 in atti dal 16/12/1997 (n.50124.2/1997), è stato costituito dalla soppressione dei mapp. 86, 634 e 958 e dalla variazione del mapp. 962.

Conformità catastale - Rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate
Servizi Catastali sono state riscontrate le difformità che di seguito si andranno ad elencare:

- **il disimpegno è stato rilevato più grande rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico a discapito della camera da letto singola;**
 - **nel portico è stato rilevato un muretto basso non indicato nell'elaborato grafico;**
 - **l'altezza interna è stata rilevata pari a ml 2,75 mentre nell'elaborato grafico è indicata pari a ml 2,70.**
- ♦ foglio 17, mapp. 1775, sub. 32, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 27,00 mq, sup. catastale 33,00 mq, rendita € 94,82.

Intestati: Salvo D'Acquisto Società Cooperativa con sede in Piacenza (PC), C.F. 01873400368, proprietà 1/1.

Confini: a nord con il mapp. 1775 sub. 33, a est e a sud con il terreno del mapp. 1775, a ovest con il mapp. 1775 sub. 1 (area cortiliva comune).

Derivante da:

- Voltura D'Ufficio per Rettifica Intestazione per errato Accatastamento del 02/04/2010 DOM. 165042/2010 Voltura n. 6140.1/2010 - Pratica n. PC0171916 in atti dal 26/10/2010.
- Costituzione Catastale tramite Accatastamento di nuova costruzione del 02/04/2010 Pratica n. PC0053205 in atti dal 02/04/2010 (n. 1245.1/2010).
- Elaborato di Tipo Mappale del 05/03/2010 Pratica n. PC0036558 in atti dal 05/03/2010 presentato il 05/03/2010 (n. 36558.1/2010), per costituzione del mapp. 1775 al catasto terreni, derivante dal precedente mapp. 1693.
- Precedentemente individuato al catasto terreni con il mapp. 1693 (prato), così come risulta dall'Elaborato di Frazionamento del 04/04/2007 Pratica n. PC0116077 in atti dal 04/04/2007 (n. 116077.1/2007). Il mapp. 1693 deriva dalla soppressione del precedente mapp. 1668 e dalla variazione dei mapp. 1692, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699.
- Il precedente mapp. 1668, proviene dall'Elaborato di Frazionamento del 18/08/2006 Pratica n. PC0066760 in atti dal 18/08/2006 (n. 66760.1/2006) e deriva

dalla soppressione dei precedenti mapp. 960, 962, comprende i mapp. 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667 e dalla variazione dei mapp. 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676.

- Il precedente mapp. 960, costituito ante vent'ennio tramite Elaborato di Frazionamento del 16/12/1997 in atti dal 16/12/1997 (n.50124.2/1997), è stato costituito dalla soppressione dei mapp. 86, 634 e 958 e dalla variazione del mapp. 962.

Conformità catastale: la situazione catastale risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali.

- ♦ foglio 17, mapp. 1775 sub. 39, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 26,00 mq, sup. catastale 31,00 mq, rendita € 91,31.

Intestati: Salvo D'Acquisto Società Cooperativa con sede in Piacenza (PC), C.F. 01873400368, proprietà 1/1.

Confini: a nord con il mapp. 1775 sub. 1 (area cortiliva comune), a est con il mapp. 1775 sub. 40, a sud con il terreno del mapp. 1775, a ovest con il mapp. 1775 sub. 38.

Derivante da:

- Voltura D'Ufficio per Rettifica Intestazione per errato Accatastamento del 02/04/2010 DOM. 165042/2010 Voltura n. 6140.1/2010 - Pratica n. PC0171916 in atti dal 26/10/2010.

- Costituzione Catastale tramite Accatastamento di nuova costruzione del 02/04/2010 Pratica n. PC0053205 in atti dal 02/04/2010 (n. 1245.1/2010).
- Elaborato di Tipo Mappale del 05/03/2010 Pratica n. PC0036558 in atti dal 05/03/2010 presentato il 05/03/2010 (n. 36558.1/2010), per costituzione del mapp. 1775 al catasto terreni, derivante dal precedente mapp. 1693.
- Precedentemente individuato al catasto terreni con il mapp. 1693 (prato), così come risulta dall'Elaborato di Frazionamento del 04/04/2007 Pratica n. PC0116077 in atti dal 04/04/2007 (n. 116077.1/2007). Il mapp. 1693 deriva dalla soppressione del precedente mapp. 1668 e dalla variazione dei mapp. 1692, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699.
- Il precedente mapp. 1668, proviene dall'Elaborato di Frazionamento del 18/08/2006 Pratica n. PC0066760 in atti dal 18/08/2006 (n. 66760.1/2006) e deriva dalla soppressione dei precedenti mapp. 960, 962, comprende i mapp. 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667 e dalla variazione dei mapp. 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676.
- Il precedente mapp. 960, costituito ante vent'ennio tramite Elaborato di Frazionamento del 16/12/1997 in atti dal 16/12/1997 (n.50124.2/1997), è stato costituito dalla soppressione dei mapp. 86, 634 e 958 e dalla variazione del mapp. 962.

Conformità catastale: la situazione catastale risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali.

* * *

Comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., quali area cortiliva (mapp. 1775 sub. 1), vialetto d'ingresso e vano scala (mapp. 1775 sub. 2).

8. IPOTECHE E GRAVAMI DI CUI A TUTTI I BENI DELLA SOCIETA' IN ROTTAFRENO (PC), A TUTTO IL 07/10/2024

La ricerca delle Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudizievoli sono state effettuate su tutte le particelle censite al catasto terreni, frazionate dal 1997 (ante vent'ennio) fino ad oggi con la costituzione del mapp. 1775 al catasto fabbricati ai sub. 7, 32 e 39 e sui soggetti "Salvo D'Acquisto Società Cooperativa" e **VB Costruzioni S.r.l.**

Sulle unità immobiliari in oggetto risultano gravare le seguenti ipoteche e gravami:

- ♦ Ipoteca Volontaria – concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscrizione a Piacenza del 18/04/2007, Reg. gen. n. 6776, Reg. part. n. 1262; atto notaio Giancani Luigi del 12/04/2007, rep. 73211/18501; Importo Capitale € 2.000.000,00 - Totale € 3.000.000,00; a favore della **Banca di Piacenza - Società Cooperativa per azioni**, contro **Validone Impresa Società a responsabilità limitata**. La presente ipoteca grava sul terreno censito al N.C.T. del Comune di Rottafreno, foglio 17, mapp. 1672.

Note:

- ✓ Annotazione presentata il 21/08/2007 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 2422, Reg. gen. n. 14499. Tipo di atto: 0809 - Erogazione parziale.
- ✓ Annotazione presentata il 24/10/2007 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 3475, Reg. gen. n. 17880. Tipo di atto: 0809 - Erogazione parziale.
- ✓ Annotazione presentata il 06/11/2007 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 3807, Reg. gen. n. 18891. Tipo di atto: 0800 - Atto di rettifica di somma erogata parzialmente.
- ✓ Annotazione presentata il 11/07/2008 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 2241, Reg. gen. n. 12056. Tipo di atto: 0808 - Erogazione a saldo.
- ✓ Annotazione presentata il 17/11/2008 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 3328, Reg. gen. n. 18538. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.
- ✓ Annotazione presentata il 17/11/2008 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 3329, Reg. gen. n. 18539. Tipo di atto: 0810 - Frazionamento in quota.
- ✓ Annotazione presentata il 11/05/2009 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 1137, Reg. gen. n. 6873. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.
- ✓ Annotazione presentata il 27/10/2009 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 2724, Reg. gen. n. 15845. Tipo di atto: 0800 - Riduzione di somma di quota di mutuo frazionato.
- ✓ Annotazione presentata il 27/10/2009 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 2725, Reg. gen. n. 15846. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.

- ✓ Annotazione presentata il 27/10/2009 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 2726, Reg. gen. n. 15847. Tipo di atto: 0810 - Frazionamento in quota.
- ✓ Annotazione presentata il 27/10/2009 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 2727, Reg. gen. n. 15848. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.
- ✓ Annotazione presentata il 24/11/2009 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 2980, Reg. gen. n. 17372. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.
- ✓ Annotazione presentata il 24/11/2009 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 2982, Reg. gen. n. 17374. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.
- ✓ Annotazione presentata il 04/12/2009 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 3145, Reg. gen. n. 18071. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.
- ✓ Annotazione presentata il 14/12/2009 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 3208, Reg. gen. n. 18388. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.
- ✓ Annotazione presentata il 11/01/2010 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 21, Reg. gen. n. 344. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.
- ✓ Annotazione presentata il 13/01/2010 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 43, Reg. gen. n. 454. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.
- ✓ Annotazione presentata il 07/09/2010 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 1777, Reg. gen. n. 13120. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.
- ✓ Annotazione presentata il 17/01/2011 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 105, Reg. gen. n. 745. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.

- ✓ Annotazione presentata il 09/01/2012 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 40, Reg. gen. n. 262. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.
- ✓ Annotazione presentata il 23/10/2013 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 1563, Reg. gen. n. 10849. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.
- ✓ Annotazione presentata il 10/10/2014 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 1000, Reg. gen. n. 9833. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.
- ✓ Annotazione presentata il 10/10/2014 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 1001, Reg. gen. n. 9834. Tipo di atto: 0821 - Riduzione di somma.
- ✓ Annotazione presentata il 10/10/2014 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 1002, Reg. gen. n. 9835. Tipo di atto: 0810 - Frazionamento in quota.
- ✓ Comunicazione n. 641 del 22/05/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/04/2015.
- ✓ Cancellazione parziale eseguita in data 26/05/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
- ✓ Comunicazione n. 1015 del 24/08/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/05/2015.
- ✓ Cancellazione parziale eseguita in data 26/08/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
- ✓ Comunicazione n. 993 del 23/07/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2019.

- ✓ Cancellazione parziale eseguita in data 31/07/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
- ✓ Comunicazione n. 167 del 27/01/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2019.
- ✓ Cancellazione parziale eseguita in data 06/02/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
- ✓ Comunicazione n. 1416 del 15/10/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/09/2020.
- ✓ Cancellazione parziale eseguita in data 10/11/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
- ✓ Comunicazione n. 319 del 13/02/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/01/2024.
- ✓ Cancellazione parziale eseguita in data 16/02/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
- ♦ Ipoteca Volontaria – concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscrizione a Piacenza del 17/12/2007, Reg. gen. n. 21424, Reg. part. n. 4362; atto notaio Ercolano Francesco del 12/12/2007, rep. 16598/4900; Importo Capitale € 2.100.000,00 - Totale € 3.150.000,00; a favore del **Banco di Sicilia Società per azioni**, contro Salvo D'Acquisto Società Cooperativa. La presente ipoteca grava sul

terreno censito al N.C.T. del Comune di Rottofreno, foglio 17, mapp. 1693 (lotto di terreno edificabile).

Note:

- ✓ Annotazione presentata il 14/01/2008 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 146, Reg. gen. n. 802. Tipo di atto: 0809 - Erogazione parziale.
- ✓ Annotazione presentata il 10/11/2010 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 2182, Reg. gen. n. 15698. Tipo di atto: 0808 - Erogazione a saldo.
- ✓ Annotazione presentata il 10/11/2010 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 2183, Reg. gen. n. 15699. Tipo di atto: 0821 - Riduzione di somma.
- ✓ Annotazione presentata il 10/11/2010 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 2184, Reg. gen. n. 15700. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.
- ✓ Annotazione presentata il 12/11/2010 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 2200, Reg. gen. n. 15777. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.
- ✓ Annotazione presentata il 12/11/2010 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 2201, Reg. gen. n. 15778. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.
- ✓ Annotazione presentata il 22/12/2010 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 2482, Reg. gen. n. 17576. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.
- ✓ Annotazione presentata il 14/01/2011 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 90, Reg. gen. n. 611. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.

- ✓ Annotazione presentata il 28/01/2011 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 275, Reg. gen. n. 1616. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.
- ✓ Annotazione presentata il 28/01/2011 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 287, Reg. gen. n. 1681. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.
- ✓ Annotazione presentata il 18/06/2013 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 1109, Reg. gen. n. 6607. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.
- ✓ Annotazione presentata il 20/12/2013 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 1813, Reg. gen. n. 12973. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.
- ✓ Annotazione presentata il 08/05/2020 Servizio di P.I. di Piacenza; Reg. part. n. 791, Reg. gen. n. 4345. Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.
- ◆ Convenzione Edilizia a favore del Comune di Rottofreno; trascrizione a Piacenza del 06/08/2004, Reg. gen. n. 12586, Reg. part. n. 8825; atto del **notaio Ercolano Francesco**, rep. 9999 del 30/07/2004.

Riguardante i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Rottofreno, foglio 17, mapp. 958, 960, 962, 86 e 634. Per ogni ulteriore chiarimento si rimanda alla convenzione allegata (cfr. All.07).
- ◆ Convenzione Edilizia a favore del Comune di Rottofreno, contro **VB Costruzioni S.r.l.**; trascrizione a Piacenza del 20/01/2007, Reg. gen. n. 1331, Reg. part. n. 868; atto del **notaio Ercolano Francesco** del 23/12/2006, rep. 15694/4212.

Tale convenzione riguarda gli alloggi realizzati in area convenzionata i quali dovranno essere venduti al prezzo convenzionato stabilito in accordo con l'Amministrazione Comunale di Rottofreno di € 1.497,72 al mq di superficie vendibile. Per ogni ulteriore chiarimento si rimanda alla convenzione allegata (cfr. All.07).

Riguardante i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Rottofreno, foglio 17, mapp. 1661, 1670, 1679, 1671, 1680, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668 e 1669.

Note: riscontrata modifica della Convenzione tramite trascrizione presentata il 05/07/2013 Servizio di P.I. di Piacenza, Reg. part. n. 5084, Reg. gen. n. 7260. Tipo di atto: 0100.

- ♦ Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di **Enel Distribuzione S.p.A.** contro **VB Costruzioni S.r.l.** - **Cantoni Alberto**; trascrizione a Piacenza del 22/06/2007, Reg. gen. n. 10427, Reg. part. n. 6495; atto del **notaio Toscani Massimo** del 31/05/2007, rep. 139913/35992.

Riguardante i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Rottofreno, foglio 17, mapp. 1682 e 1681 ed il fabbricato con relativa area di sedime censito al N.C.E.U. del Comune di Rottofreno, foglio 17, mapp. 1680.

- ♦ Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di **Enel Distribuzione S.p.A.** contro **VB Costruzioni S.r.l.** trascrizione a Piacenza del 22/06/2007, Reg. gen. n.

10428, Reg. part. n. 6496; atto del notaio Toscani Massimo del 31/05/2007, rep. 139913/35992.

Riguardante i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Rottofreno, foglio 17, mapp. 1673, 1665, 1679 e 1665.

- ♦ Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore del Comune di Rottofreno, contro VB Costruzioni S.r.l. - Cantoni Luigi; trascrizione a Piacenza del 24/09/2007, Reg. gen. n. 15730, Reg. part. n. 9672; atto del notaio Ercolano Francesco del 18/09/2007, rep. 16371/4729.

Riguardante il terreno censito al N.C.T. del Comune di Rottofreno, foglio 17, mapp. 1681.

- ♦ Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore del Comune di Rottofreno, contro VB Costruzioni S.r.l. - Cantoni Alberto - Fontanabona Marta; trascrizione a Piacenza del 20/01/2011, Reg. gen. n. 1056, Reg. part. n. 719; atto notaio Ercolano Francesco del 23/12/2010, rep. 19288/6953.

Riguardante i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Rottofreno, foglio 17, mapp. 1692, 1696, 1710, 1715, 1669, 1717, 1718, 1711, 1714, 1713, 1712, 1705, 1706 e 1680 ed il fabbricato con relativa area di sedime censito al N.C.E.U. del Comune di Rottofreno, foglio 17, mapp. 1682.

9. PROVENIENZA

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti con atto di compravendita del notaio

Ercolano Francesco del 12/12/2007, rep. 16597/4899; trascritto a Piacenza il 17/12/2007, Reg. gen. 21423, Reg. part. 12693.

10. STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta attualmente libero mentre l'autorimessa (sub. 39) è occupato da materiale di vario genere di proprietà di terzi.

11. DEFINIZIONI

Valutazione: indica il processo di analisi sistematica di fatti, circostanze ed altri dati di rilievo concernenti la proprietà oggetto di stima, che conduce ad una opinione professionale di valore, sostenibile ed espressa in forma scritta, ad una certa data.

Data di riferimento della valutazione: data alla quale si riferisce la stima e identifica le condizioni del mercato esistenti all'atto dell'intervento. Essa può essere correntemente indicata come "Data della stima".

Valore di Mercato in ipotesi di Liquidazione Forzata Giudiziaria (VLF): indica il probabile ammontare che potrebbe essere realizzato dalla vendita coatta giudiziaria di un bene mediante asta competitiva pubblicizzata, alla data di riferimento dello studio, tra una parte cedente e una acquirente, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dei beni e delle condizioni esistenti e nel presupposto di avere a disposizione un intervallo di tempo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato. Il valore è pertanto da intendersi quale valore di porre alla base d'asta.

12. MERCATO DI RIFERIMENTO

Nella ricerca del valore di mercato si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie, in riferimento agli attuali valori di mercato ed alle considerazioni di mercato sopra descritte.

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare e siti internet di rilevanza nazionale i cui risultati sono riportati di seguito.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHIESTO [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
1	Appartamento - Via Masina - San Nicolò di Rottofreno (PC)	238.000,00	142	1.676,06	Immobiliare.it
2	Appartamento - Via Paul Harris - San Nicolò di Rottofreno (PC)	129.000,00	100	1.290,00	Immobiliare.it
3	Appartamento - Via Don Borea - San Nicolò di Rottofreno (PC)	129.000,00	90	1.433,33	Immobiliare.it
4	Appartamento - San Nicolò di Rottofreno (PC)	70.000,00	52	1.346,15	Immobiliare.it
5	Appartamento - San Nicolò di Rottofreno (PC)	85.000,00	62	1.370,97	Immobiliare.it
6	Appartamento - Piazza Pace - San Nicolò di Rottofreno (PC)	115.000,00	70	1.642,86	Immobiliare.it
Prezzo medio APPARTAMENTI (Σ importo / Σ superfici) = €/mq				1.484,49	

Tabella n.4: comparabili di mercato

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzioni, attesi gli sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare, come confermato dalle statistiche Idealista nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita del 22,2% circa che lo scrivente ritiene in linea con l'andamento del mercato locale.



Immagine n.3 - tabella Idealista

Si è proceduto alla verifica della presenza di trascrizioni che dimostrino l'avvenuta compravendita di immobili nella zona dove insistono gli immobili oggetto di valutazione, avvalendosi anche della convenzione di Studio con il portale STIMATRIX, specializzato nella ricerca di comparabili di mercato.

Nella tabella che segue si riportano i dati ricavati dagli atti di compravendita estratti e che si allegano alla presente (cfr. All.04):

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHIESTO/VENDITA	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
1	Appartamento - Via Paul Harris n. 12 - San Nicolò di Rottofreno (PC)	178.500,00	119	1.500,00	Compravendita Notaio Bianco Raffaello Rep. 20.449 del 19/07/2022
2	Appartamento - Via Paul Harris n. 12, 14, 16, 18 - San Nicolò di Rottofreno (PC)	135.000,00	103	1.310,68	Compravendita Notaio Bianco Raffaello Rep. 22.690 del 19/12/2023
3	Appartamento - Via Paul Harris n. 12, 14, 16, 18 - San Nicolò di Rottofreno (PC)	71.000,00	57	1.245,61	Vendita Notaio Fermi Maria Teresa Rep. 116.320 del 11/12/2023
4	Appartamento - Via Masina n. 4 - San Nicolò di Rottofreno (PC)	155.000,00	119	1.302,52	Compravendita Notaio Vullo Antonio Rep. 33780 del 27/10/2022
Prezzo medio APPARTAMENTI (Σ importo / Σ superfici) = €/mq				1.355,52	

Tabella n.5 – comparabili da compravendite

Si precisa che il valore medio indicato è stato ottenuto dividendo la somma dei prezzi dei comparabili per la somma delle consistenze degli stessi.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	890	1.250
Abitazioni civili	Ottimo	1.350	1.800
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1.200
Box	Normale	650	850
Uffici	Normale	850	1.200
Ville e villini	Normale	1.000	1.450
Ville e villini	Ottimo	1.500	1.900

Tabella n.6: valori OMI – Rottofreno E1/Suburbana/SAN NICOLÒ

I dati raccolti sono poi stati utilizzati per addivenire alle conclusioni di valore riportate ai capitoli successivi.

13. CRITERI E METODI DI STIMA

Lo studio è finalizzato a fornire il “**Valore di Mercato in ipotesi di Liquidazione Forzata Giudiziaria (VLF)**” dei beni immobili in oggetto, descritti ai capitoli precedenti.

Per la seguente valutazione si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine.

I valori sono stati determinati avvalendosi della consulenza di operatori nel settore immobiliare, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, colleghi ed esperienza personale.

La Valutazione delle Proprietà in oggetto è stata condotta per comparazione con beni simili, come dettagliatamente esposto nel precedente capitolo 12 "*Mercato di riferimento*", della zona in cui insistono gli immobili, e sulla base della superficie commerciale.

Per l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alle superfici commerciali calcolate, lo scrivente ha applicato, ai valori unitari di cui alle analisi di mercato riportate al capitolo precedente, i **coefficienti di merito** calcolati rapportando i comparabili alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di valutazione e considerando che la vendita sarà coatta mediante asta competitiva giudiziaria. Il Valore di Mercato calcolato sarà pertanto da intendersi quale Valore di Mercato in ipotesi di vendita coatta giudiziaria, da porre alla base di un'asta competitiva, previa adeguata pubblicità.

In particolare, sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito o ponderazione:

1. **"sconto o maggiorazione sul prezzo"**: trattasi di coefficiente deprezzativo ricavato dalla tabella Idealista (Immagini n. 3) pari al 22% medio;
2. **"vetustà"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto l'anno di costruzione o ristrutturazione dell'immobile;

3. **"posizione/esposizione"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la posizione in cui è collocato l'immobile;
4. **"tipologia edilizia/finiture"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la tipologia delle finiture e delle caratteristiche costruttive dell'immobile;
5. **"commerciabilità/superficie"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la consistenza della superficie dell'immobile;
6. **"completamento finiture"**: trattasi di coefficiente deprezzativo che tiene conto degli interventi ancora da realizzare per considerare l'immobile finito.

Di seguito l'analisi svolta per l'appartamento oggetto della perizia:

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE / STATO IMPIANTI	COMMERCIALITÀ / SUPERFICIE	COMPLETAMENTO FINITURE	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO €/MQ
1	Appartamento - Via Masina - San Nicolò di Rottofreno (PC)	0,78	1,05	1,00	0,80	1,05	0,80	0,55	922,45
2	Appartamento - Via Paul Harris - San Nicolò di Rottofreno (PC)	0,78	1,10	1,00	0,90	1,02	0,80	0,63	812,85
3	Appartamento - Via Don Borea - San Nicolò di Rottofreno (PC)	0,78	1,10	1,00	0,90	1,00	0,80	0,62	885,46
4	Appartamento - San Nicolò di Rottofreno (PC)	0,78	1,02	1,00	0,95	0,95	0,80	0,57	773,26
5	Appartamento - San Nicolò di Rottofreno (PC)	0,78	1,02	1,00	0,95	0,98	0,80	0,59	812,38
6	Appartamento - Piazza Pace - San Nicolò di Rottofreno (PC)	0,78	1,02	1,00	0,95	1,00	0,80	0,60	993,36
Valore medio unitario €/mq									866,63

Tabella n.7 - calcolo valore medio da comparabili di mercato

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE / STATO IMPIANTI	COMMERCIALITA' / SUPERFICIE	COMPLETAMENTO FINITURE	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO €/mq
1	Appartamento - Via Paul Harris n. 12 - San Nicolò di Rottofreno (PC)	1	0,98	1,00	0,80	1,05	0,80	0,66	987,84
2	Appartamento - Via Paul Harris n. 12, 14, 16, 18 - San Nicolò di Rottofreno (PC)	1	1,00	1,00	0,90	1,02	0,80	0,73	962,56
3	Appartamento - Via Paul Harris n. 12, 14, 16, 18 - San Nicolò di Rottofreno (PC)	1	1,00	1,00	0,90	0,95	0,80	0,68	852,00
4	Appartamento - Via Masina n. 1 - San Nicolò di Rottofreno (PC)	1	1,05	1,00	0,90	1,05	0,80	0,79	1.033,94
Valore medio unitario €/mq									959,09

Tabella n.8 - calcolo valore medio da comparabili di compravendite

Per valore medio di riferimento si è considerato la media dei valori medi sopra indicati e dei valori minimi OMI per le abitazioni di tipo civile normali, ovvero (€ 866,63 + € 959,09 + € 890,00) / 3, pari a €/mq 905,24.

* * *

Per quanto riguarda le autorimesse si è preso in considerazione il valore sopra ricavato decurtato del 50%, in quanto, secondo le norme UNI, la superficie delle autorimesse va calcolata al 50% delle superfici principali. Pertanto, per valore medio di riferimento si è considerato €/mq 905,24 / 2, pari a €/mq 452,62.

* * *

Si precisa che il valore indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva

se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche eseguibili dall'acquirente. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione sul prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Sarà comunque cura dell'interessato acquirente chiedere l'aggiornamento delle eventuali spese condominiali insolute prima della partecipazione alla vendita giudiziaria.

Non si escludono difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte. Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili, né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini o la verifica di eventuali barriere architettoniche.

Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate.

Si raccomanda comunque al potenziale acquirente di prendere visione dell'immobile prima della partecipazione alla procedura di vendita, ovvero prima di formulare un'eventuale offerta, al fine di verificare se lo stesso risponda alle caratteristiche e ai requisiti attesi.

14. VALUTAZIONE ALL'ATTUALITA'

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, di seguito si riportano le valutazioni effettuate.

ID	DESCRIZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
A	Appartamento	17	1775	7	81,72	905,24	73.973,76	74.000,00
TOTALE								74.000,00
Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi								- 11.100,00
Detrazione spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino (valore meramente indicativo, fatti salvi i migliori conteggi all'esito di una progettazione esecutiva degli interventi)								- 7.000,00
TOTALE								55.900,00

Tabella n.9: Stima valori di mercato

ID	DESCRIZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
B	Autorimessa	17	1775	32	30,00	452,62	13.578,57	14.000,00
TOTALE								14.000,00
Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi								- 2.100,00
Detrazione spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino (valore meramente indicativo, fatti salvi i migliori conteggi all'esito di una progettazione esecutiva degli interventi)								- 1.000,00
TOTALE								10.900,00

Tabella n.10: Stima valori di mercato

ID	DESCRIZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
C	Autorimessa	17	1775	39	29,65	452,62	13.420,15	13.000,00
TOTALE								13.000,00
Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi								- 1.950,00
Detrazione spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino (valore meramente indicativo, fatti salvi i migliori conteggi all'esito di una progettazione esecutiva degli interventi)								- 1.000,00
TOTALE								10.050,00

Tabella n.11: Stima valori di mercato

15. CONCLUSIONI

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, determinato il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie in riferimento agli attuali valori di mercato, è opinione dello scrivente che alla data della presente perizia il Valore di Mercato in ipotesi di vendita coatta giudiziaria degli immobili in oggetto sia da esprimersi pari a:

LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE
A	Appartamento a San Nicolò di Rottofreno (PC), Via Paul Harris n. 8	€ 55.900,00
B	Autorimessa a San Nicolò di Rottofreno (PC), Via Paul Harris	€ 10.900,00
C	Autorimessa a San Nicolò di Rottofreno (PC), Via Paul Harris	€ 10.050,00
TOTALE		€ 76.850,00

Tabella n.12: Valore di Mercato

Si precisa che i valori determinati sono da intendersi come il più probabile valore di mercato nell'ambito di una vendita coatta giudiziaria, valori da porre alla base di un'asta competitiva, organizzata previa adeguata campagna pubblicitaria, fatti salvi gli esiti della stessa. Si precisa inoltre che suddetti valori sono da

intendersi già al netto delle spese di sanatoria/messa in pristino di cui si è prudentemente tenuto conto.

* * *

Il sottoscritto, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- ♦ ispezione dei beni oggetto di stima;
- ♦ effettuazione di visure e ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza (PC);
- ♦ ricerche di Pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici del Comune di Rottofreno;
- ♦ stima dei valori previo esperimento di indagini di mercato e analisi dei beni oggetto di perizia;
- ♦ descrizione e valutazione degli immobili;
- ♦ ogni altra attività e valutazione utile all'espletamento dell'incarico conferito;

ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Ad evasione dell'incarico conferito, lo scrivente allega alla presente relazione la seguente documentazione:

1. Rilievi fotografici;
2. Documentazione catastale;
3. Pratiche edilizie;
4. Comparabili da atti di provenienza;

5. Provenienza;
6. Visure ipotecarie;
7. Convenzioni;
8. Limiti e assunzioni della stima.

Ferrara, 8 ottobre 2024

Ing. Marco Rubin

