



**TRIBUNALE CIVILE
DI PIACENZA**

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
GIUDIZIALE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.°: 106/2024



Promossa da:

Nei confronti dei Sig.ri:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ARCHITETTO FABRIZIO MADINI

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n.394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Premessa

L'Ill.mo G. E. DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI, in data **13 GENNAIO 2025** nominava il sottoscritto architetto FABRIZIO MADINI, nato a Piacenza il giorno 31 luglio 1969, con studio in Piacenza, via Viganoni 12, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Piacenza al n. 394, quale esperto nella:

Esecuzione Immobiliare N	106/2024
Promossa da	[REDACTED]
Nei confronti dei Sig.ri:	[REDACTED]

In data **13 GENNAIO 2025** lo scrivente ha **prestato** giuramento di rito (in forma telematica), dopo che gli è stato conferito l'incarico per la stima dei beni immobiliari e più precisamente di svolgere i seguenti quesiti:

1. L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. La sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
3. La precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
4. La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente il quale dovrà essere allegato alla perizia;
5. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
6. L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
7. La valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti,

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente:

1. Per gli oneri di regolarizzazione urbanistica;
2. Per lo stato d'uso e di manutenzione;
3. Per lo stato di possesso;
4. I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
5. Per le eventuali spese condominiali insolute;
6. Per la riduzione del valore di mercato - riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10%- in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;
8. Un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
9. L'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;
10. Il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
11. L'allegazione o redazione di piante planimetriche per i Terreni e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);
12. La predisposizione, per ciascun lotto, di 2 CD-ROM comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due CD-ROM sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili.

L'esperto si coordinerà con il Custode per l'accesso sui luoghi e per le valutazioni di ordine tecnico-giuridico eventualmente necessarie ed ulteriori rispetto a quanto già riferito dal Delegato.

L'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare del 23.12.2010 e a quantificare l'onorario a percentuale sull'importo stimato secondo quanto previsto dall'art 13 del DM 30.05.2002 nella misura media delle percentuali previste per ogni scaglione, con distinzione degli importi dovuti a titolo di onorario, di spese con IVA e di quelle non assoggettate a IVA.

Fissa per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 cod. proc. civ., (udienza del 4 MAGGIO 2025).

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio per l'espletamento dell'incarico conferito richiedeva:

- Copia delle visure e delle planimetrie catastali degli immobili oggetto della presente, presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Piacenza;

Inoltre, effettuava:

- Tutti i previsti accertamenti edilizi ed urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lugagnano Val d'Arda (PC);

ADEMPIMENTI PER IL SOPRALLUOGO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

- Il **11 FEBBRAIO 2025 alle 11.30** effettuava il sopralluogo dei beni posti nel

COMUNE DI LUGAGNANO VAL D'ARDA (PC) VIA MATTEOTTI N.15

Alla presenza e del Custode, nominato dal Tribunale di Piacenza, IVG DI PARMA nella persona del

Verifica preliminare della documentazione presentata

Lo scrivente CTU ha preliminarmente appurato che la documentazione di cui all'Ex Articolo 567 cod. prod. Civ depositata dal legale della creditrice precedente era completa ed idonea. Sono infatti presenti i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, i certificati catastali e l'estratto della mappa censuaria, pertanto procedeva alla stesura della relazione peritale secondo lo schema previsto.

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni posti in **Lugagnano Val d'Arda (PC) Via Matteotti n. 15**



Oggetto di valutazione e di pignoramento è n. 1 unità immobiliare e più precisamente:

- **(C.F. al Foglio: 18 Mappale: 608 sub: 7) appartamento** posto al secondo ed ultimo piano (terzo fuori terra) con annesso un vano di **cantina** posto al piano interrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



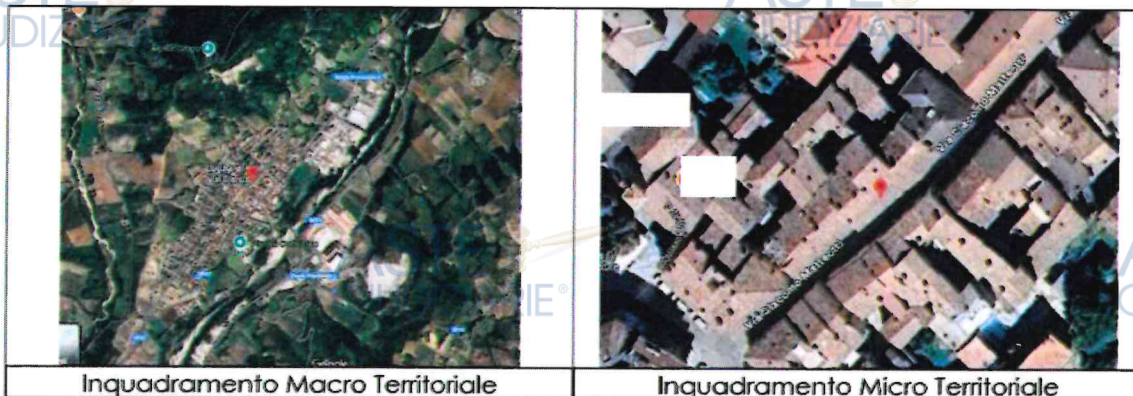
Quesito 1): L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

➤ **1.1 Identificazione e descrizione**

Oggetto di valutazione e di pignoramento è **la quota di 1/1 della piena proprietà**, di un Appartamento di tipo economico posto al secondo ed ultimo piano, composto soggiorno, cucina, due camere, antibagno, bagno, con annesso vano cantina al primo piano interrato.

Il tutto posto in fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Lugagnano Val D'Arda, Via Matteotti n.15.

(Coordinate GPS desunte da Google Maps: 44.823190008065886, 9.827807274902815).



Allegato 1: Inquadramento territoriale

I beni risultano in capo a

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

➤ **1.2 Dati catastali**

Quanto sopra è censito nel Comune di Lugagnano Val D'Arda (PC) al Catasto Fabbricati, come segue:

a) Abitazione dotata di cantina

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Fg.	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita (€)	
1	18	608	7			A/3	5	5 VANI	Totale: 126 m² escluse aree scoperte**:	Totale: 232,41	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie.
Indirizzo		VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 15 Piano S1 - 2									

Allegato 2: Visure catastali

Dette unità costituiscono parte di un fabbricato condominiale che insiste su un'area censita al CT foglio 18 mapp. 608 ente urbano di are 4.35.

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provinciali di Piacenza n.394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023653 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiwork.it
c.J. MONFR269L31G535P - P.IVA.01323910339

➤ 1.3 Confini

Dell'appartamento:

Scala comune, cortile comune, Via Matteotti, ragioni [REDACTED] o successi, ragioni [REDACTED]

Della cantina:

Corridoio di cantina, cortile comune, area condominiale, salvo altri.

➤ 1.4 Accessi

Le unità immobiliari in oggetto costituiscono parte di un fabbricato condominiale con accesso pedonale da via Matteotti n. 15. L'abitazione è accessibile dal corpo scale posto a sud mentre la cantina risulta accessibile tramite un corpo scale posto a nord



Accesso pedonale da Via Matteotti n. 15



Accesso pedonale da Via Matteotti n. 15



➤ Allegato 3: Estratto di mappa



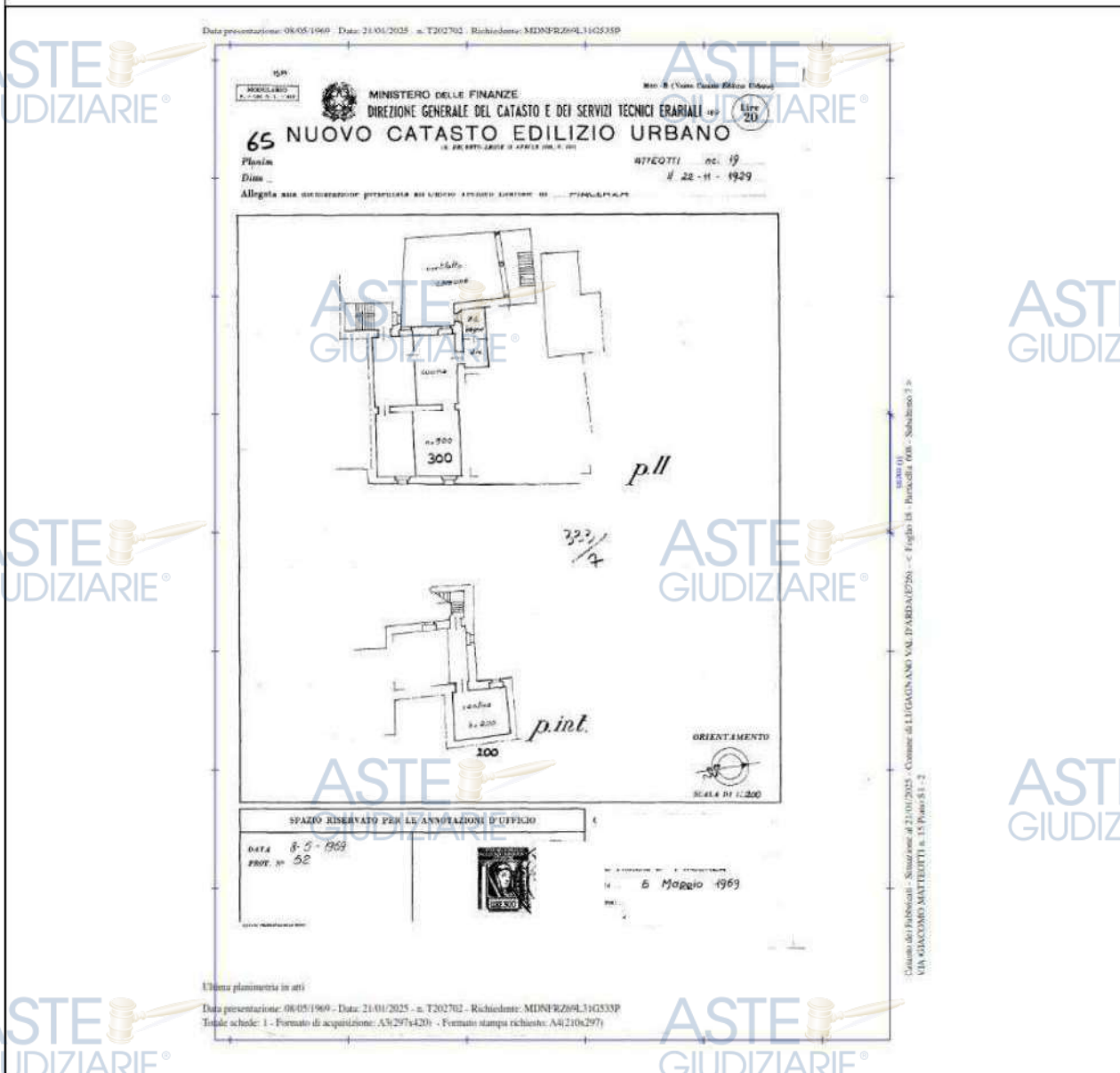
Quesito 2): la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione

Oggetto di valutazione e di pignoramento è un:

Appartamento di tipo economico posto al secondo ed ultimo piano, composto soggiorno, cucina, due camere, antibagno, bagno, con annesso vano cantina al primo piano interrato.

PLANIMETRIA CATASTALE:

Foglio: 18 Mappale: 608 sub: 7 (abitazione con un vano cantina)



Allegato 4: Planimetrie catastali

I beni costituiscono parte di un edificio condominiale con cortile interno disposto su tre piani fuori terra oltre ad interrato, dotato di due corpi scala, edificato presumibilmente nella prima metà del 900. Il fabbricato presenta murature portanti in mattoni pieni, solai in parte in latero cemento armato ed in parte a volta in mattoni pieni, facciate in parte intonacate e con rivestimento in pietra (prospetto su Via Matteotti) ed in parte intonacate (facciate interne), copertura a falde inclinate con manto di copertura con coppi in laterizio, pluviali e grondaie in lamiera. Il cortile interno risulta in cemento.

Il grado delle **finiture condominiali** risultano essere in:

- **Sufficienti condizioni di conservazione e di manutenzione.**



Internamente l'abitazione è così rifinita: pavimenti in graniglia e in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti in ceramica, porte interne in legno, serramenti esterni in legno con vetro camera chiusure esterne con persiane in legno.

L'abitazione è dotata di Impianto elettrico e impianto termoidraulico sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a gas metano con distribuzione con termosifoni a parete.

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339.

Si precisa che non sono è stato possibile verificare il funzionamento di detti impianti.

Si segnalano infiltrazioni di acqua piovana in più punti del soffitto dell'abitazione (presumibilmente causate da perdite dal manto di copertura) che hanno generato l'ammaloramento dell'intonaco (generando fessurazioni, distacchi e alterazioni cromatiche)



Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339.



Internamente la cantina è così rifinita: pavimento in battuto di cemento, pareti con mattoni e pietra a vista.



Il grado delle **finiture interne dell'abitazione** risultano essere in

- **Mediocri condizioni di conservazione e di manutenzione.**

Lugagnano Val d'Arda è un comune italiano di 3.961 abitanti della provincia di Piacenza.

Il suo territorio di 54,93 km², si estende sul versante settentrionale dell'Appennino ligure, rientrano nel territorio comunale la val Chero, con l'omonimo torrente che segna il confine comunale ad ovest, la val Chiavenna e la val d'Arda, dove si trova la sede comunale posta in una posizione decentrata rispetto al territorio. Da sud a nord il territorio comunale scende dalle pendici settentrionali dei monti Moria e Rovinasso fino alle ultime propaggini collinari verso la pianura. Lugagnano Val d'Arda dista dal capoluogo Piacenza 41 km circa e a 19 km dal Casello Autostrada A1 Fiorenzuola d'Arda.

Si segnala che:

- Non vi sono atti di asservimento urbanistico,
- Di cessioni di cubatura, di limiti all'edificabilità,
- Di vincoli per ragioni storico-artistiche.

- **TABELLA CONSISTENZE E CRITERIO DI MISURAZIONE.**

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, **la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.**

Le consistenze riportate sono desunte dalle planimetrie catastali in possesso verifica in loco con misurazioni a campione eseguite con disto-laser

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo "rapporto mercantile" che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

LOTTO	Identificazione Catastale	Uso	Piano	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente	Superficie parametrata (mq)
UNICO	FG 18 MAPP 608 SUB 7	ABITAZIONE	2	118,60	1,00	118,60
		CANTINA	PS1	25,00	0,25	6,25
TOT SUP COMMERCIALE						124,85

Quesito 3): la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio

La proprietà al momento del sopralluogo risultava essere libera da persone.

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

I beni costituiscono parte di un bene edificato presumibilmente in epoca antecedente al 01/09/1967.

Si precisa che a seguito di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono state reperite pratiche edilizia relativa al bene oggetto della presente.

Mentre a livello catastale, a seguito di istanza di accesso alle planimetrie d'impianto presso Direzione Provinciale di Piacenza Ufficio provinciale – Territorio, si è verificato che

"La planimetria d'impianto, di cui si fa richiesta, è quella attualmente presente in banca dati, risalente al 1969. Non esistono altre planimetrie, passate e successive a quella data.

Da notare che precedentemente l'identificativo riportava il mapp. 333, variato inseguito in mapp. 608, ma senza che la modifica abbia comportato l'aggiornamento della planimetria in questione."

- **Certificato di destinazione urbanistica**

Considerato che l'oggetto dell'esecuzione risultano essere unità immobiliari urbane avente area di pertinenza (in comune con le restanti unità che compongono il condominio) di superficie inferiore a mq. 5.000, non si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica (art. 30 - comma 2 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380), in quanto non necessario nel caso in esame.

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

Dalle risultanze del sopralluogo e dall'analisi della documentazione reperita catastale si sono riscontrate alcune lievi difformità (errata rappresentazione grafica del posizionamento di alcune finestre) che però non pregiudicano la vendibilità del bene in quanto tali difformità non sono da considerarsi rilevanti, anche secondo le indicazioni riportate nella Circolare n.2/2010 (prot. 36607), del 9 luglio 2010 dell'Agenzia del Territorio.

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

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

Il fabbricato ove sono posti i beni oggetto non è gestito da un amministratore condominiale pertanto non è stato possibile verificare l'importo annuo di spese fisse di gestione o di manutenzione.

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

➤ DEFINIZIONI DI VALORE

Basi del valore (definizione valore di mercato/valore di mercato con assunzioni - vendita forzata)

Si riportano di seguito le definizioni di Valore di Mercato e Valore di vendita forzata, secondo gli standard internazionali (IVS).

Valore di mercato

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un compratore e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Valore di mercato con assunzioni - vendita forzata

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339

Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato"

➤ CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Il metodo di stima utilizzato è quello di **tipo sintetico comparativo**, attingendo dai valore di mercato con beni ad esso simili, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato. Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.

➤ STRATEGIA COMMERCIALE DI VENDITA

Vista la tipologia, l'ubicazione, il contesto dei beni in oggetto oltre al loro stato conservativo e il livello delle finiture si prevede una strategia commerciale di vendita in un **LOTTO UNICO**

➤ CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, CON SPECIFICA DI QUELLA COMMERCIALE

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo "rapporto mercantile" che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

RICERCA DEL VALORE PER METRO QUADRO

Sono state assunte informazioni dalla banca dati delle quotazioni immobiliari redatte periodicamente dall' Agenzia del Territorio e da osservatori del mercato immobiliare locale, da operatori del settore edilizio e immobiliare della zona.

Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), confrontato con l'offerta di mercato.

Dettagli Via Giacomo Matteotti 15.

Immobilo: Valori OMI 2024/2
Catasto: Comune LUGAGNANO VAL D'ARDA
Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO STORICO TUTTO IL PACSC
OMI

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	640	950
Abitazioni di tipo economico	Normale	530	710
Box	Normale	400	495
Capannoni industriali	Normale	250	350
Capannoni tipici	Normale	300	400
Laboratori	Normale	350	450
Magazzini	Normale	370	460
Negozi	Normale	560	900

44.823268, 9.827867

NELLO SPECIFICO I VALORI UNITARI UTILIZZATI NELLA PRESENTE VALUTAZIONE HANNO TENUTO CONTO:

- Dell'ubicazione e del contesto;
- Dello stato manutentivo e conservativo;
- La Stima è a libero Mercato
- Sono stati considerati i diritti proporzionali sulle parti comuni (se presenti).

Sulla base delle considerazioni e valutazioni sopra riportate, si attribuisce un valore unitario pari a:

500,00 €/mq di superficie parametrata.

Il valore di stima è riferito a corpo e non a misura ed in lotto unico

TABELLA VALUTAZIONE

LOTTO	Identificazione Catastale	Uso	Piano	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente	Superficie parametrata (mq)	Valore al €/mq	Valore di stima
UNICO	FG 18 MAPP 608 SUB 7	ABITAZIONE	2	118,60	1,00	118,60	€ 500,00	59.300,00 €
		CANTINA	PS1	25,00	0,25	6,25	€ 500,00	3.125,00 €
		SUP TOTALE		143,60	SUP COMM	124,85	TOTALE LOTTO UNICO	€ 62.425,00
VALORE DI MERCATO (TOTALE LOTTO UNICO)								€ 62.425,00
ASSUNZIONI: VOCI DETRAZIONE/CORREZIONE				Presente	Importo / %	Detrazioni		
1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale				NO	€ -	€ -		
2) per lo stato d'uso e di manutenzione				NO	€ -	€ -		
3) per lo stato di possesso				NO	€ -	€ -		
4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;				NO	€ -	€ -		
5) per le eventuali spese condominiali insolute;				NO	€ -	€ -		
6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% – in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare				SI	10%	-€	6.242,50	
VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (TOTALE LOTTO UNICO)								€ 56.182,50
VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI - A CORPO DELLA QUOTA INTERA - (arrotondata per ECCESSO)					€ 56.000,00 (Euro CINQUANTA SEI mila)			

Quesito 8): un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene.

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è la QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETÀ dei beni pignorati in capo agli esecutati e pertanto **non sussistono problemi di comoda divisibilità o di alienazione separata di quote.**

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

Si segnalano infiltrazioni dalla copertura in più punti del soffitto dell'unità immobiliare che hanno causato l'ammaloramento dell'intonaco (generando fessurazioni, distacchi e alterazioni cromatiche).

Si consiglia un intervento di manutenzione puntuale per verificare e sanare le cause di tale infiltrazioni. Si ipotizzavano in € 1. 200,00 oltre IVA i costi delle opere sopraindicate.

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

Il fabbricato ove sono posti i beni oggetto non è gestito da un amministratore condominiale.

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

Si allegano alla presente planimetrie catastali oltre a report fotografico.

Allegato 4: Planimetrie catastali

Allegato 5: Documentazione fotografica

Quesito 12): la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 CD-ROM comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due CD-ROM sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili

Il sottoscritto ha provveduto ad:

- Inviare alle parti (e/o ai propri legali) e al custode giudiziario il presente elaborato peritale completo di allegati, tramite posta elettronica certificata.
- Inviare al delegato delle operazioni di vendita una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili tramite posta elettronica certificata.
- Depositare presente elaborato peritale completo di allegati, nel fascicolo telematico della presente procedura.

Redigere il calcolo di quanto dovuto a saldo della prestazione eseguita secondo quanto richiesto conteggiando le proprie competenze in base a quanto indicata nell'art. 13 del DM 30.05.2002, provvedendo ad esporre le spese sostenute in forma distinta dividendo le medesime fra: soggette ad IVA e non soggette ad IVA.

Il tutto come da allegato: ISTANZA DI LIQUIDAZIONE COMPENSI PERITO STIMATORE ex DM 30/05/2002 (ACCONTO).

CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI

L'autore di questo rapporto soddisfa i requisiti di indipendenza, obiettività e competenza e dispone di certificazione UNI 11558 IMQ livello avanzato.

Lo scopo della perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni ed il valore di mercato con assunzioni, alias vendita forzata.

La valutazione si intende sempre a corpo e non a misura.

Ai fini della valutazione si è considerato che indicazioni e documenti forniti dal Committente e/o dagli Enti interrogati, siano accurati e corretti in quanto i medesimi sono stati analizzati esclusivamente nei limiti dell'attività di valutazione.

La due diligence edilizia, che è circoscritta all'unità immobiliare in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Durante l'attività non sono stati eseguiti particolari rilievi metrici, topografici, indagini strumentali o alla presenza di amianto, verifiche in genere e controlli.

Durante l'attività non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche dei terreni.

Le conclusioni di questa perizia non devono essere usate per altri scopi rispetto a quanto concordato.

Chiusa la presente relazione peritale in Piacenza, addì 16 aprile 2025

L'esperto

ARCHITETTO

Fabrizio Madini

**Elenco allegati alla perizia**

- Allegato 1: Inquadramento territoriale;
- Allegato 2: Visure catastali;
- Allegato 3: Estratto di mappa;
- Allegato 4: Planimetrie catastali;
- Allegato 5: Documentazione fotografica.

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it
c.f. MDNFRZ69L31G535P - P.IVA 01323910339.