



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 115/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

dott.sa Maria Rosaria Sciurpa



CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Parma e Piacenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2026



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Roberto Skabic

CF:SKBRRT51H17G535U

con studio in PIACENZA (PC) via Sebastiano Ricci 18

telefono: 0523337473

fax: 0523337473

email: ingeska@libero.it

PEC: roberto.skabic@ingpec.eu



tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 1 di 42



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 115/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****1**

appartamento a PIACENZA in via Antonio Anguissola 10 della superficie commerciale di circa 71 mq. L'immobile è principalmente distribuito al piano primo di un edificio condominiale di gradevoli caratteristiche architettoniche, ubicato nella prima periferia del capoluogo (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A1: planimetria catastale; cfr. Allegato A1a: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C1: raccolta fotografica).

L'edificio è stato realizzato nell'anno 2006 e da tale data non ha subito altri interventi legittimi di riqualificazione edilizia; i locali dell'appartamento sono tutti ubicati al piano primo, a cui si accede dal piano terreno attraverso un vano scala comune con ingresso dalla via Anguissola.

Identificazione catastale: foglio 39 particella 203 sub.17 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 71 mq, superficie totale (escluse aree scoperte) 68 mq, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Anguissola n.10, p. 1, intestato a [REDACTED] per l'intera proprietà.

Coerenze al piano primo: prospetto su cortile comune, beni di terzi, pianerottolo di accesso, vano scala comune e ancora prospetto su cortile comune.

1.1

locale ad uso di cantina privata ubicato nel seminterrato dell'edificio condominiale (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A1b: planimetria catastale; cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C1: raccolta fotografica). L'immobile è raggiungibile attraverso il vano scala condominiale e il corridoio del piano seminterrato, comune alle altre cantine del fabbricato.

Identificazione catastale: foglio 39 particella 203 sub. 38 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, superficie catastale totale 2 mq, rendita 3,72 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Anguissola n.10, piano: S1, intestato a [REDACTED] per l'intera proprietà.

Coerenze al piano seminterrato: prospetto su beni di cui al map. 203, subalterni 52,37,54 e 39.

1.2

area urbana ubicata al piano seminterrato dell'edificio condominiale della superficie reale di 78 mq (catastale 11 mq) di piena proprietà della società [REDACTED] (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A1c: planimetria catastale (subalterni piano S1); cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C1: raccolta fotografica). Due lati del perimetro dell'immobile confinano con il cortile dell'edificio condominiale nei pressi del cancello carraio; in particolare, è raggiungibile attraverso la rampa che unisce il piano seminterrato del cortile alla via A. Anguissola.

Identificazione catastale: foglio 39 particella 203 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/1, consistenza 11 mq, indirizzo catastale: via Antonio Anguissola n.10, piano: S1, intestato a [REDACTED] per l'intera proprietà.

Coerenze al piano seminterrato: confinante con beni di terzi, bene di cui al map. 203/36 e cortile comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,85 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,66 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 103.300,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.200,00
Data di conclusione della relazione:	10/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile principale (appartamento) e gli accessori (cantina e area urbana) risultano liberi da locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** iscritta a Piacenza in data 04/03/2005 ai n.ri 3384/736, a favore di [REDACTED] e contro la società [REDACTED] per l'intero della piena proprietà per complessivi euro 2.550.000,00, concessa a garanzia di posizione debitoria di originari euro 1.275.000,00, derivante dal contratto di mutuo fondiario concesso dal medesimo istituto con atto stipulato in data 01/03/2005, n. 61891/21906 di repertorio a rogito del notaio Vittorio Boscarelli successivamente frazionata con atto a rogito del notaio Rizzo Corallo Filippo stipulato in data 16/01/2007 al n. 35506 di repertorio, annotata a margine di detta ipoteca in data 20/09/2007 ai n.ri 15607/2783, gravante solo sui beni censiti al catasto fabbricati al fg. 39 mappale 203 subalterni 17, 22, 35, 38 e 49 con la precisazione che alla data odierna non risulta iscritta la rinnovazione dell'ipoteca stessa.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento immobiliare trascritto presso gli Uffici di pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 30/10/2024 ai n.ri. 14997/11545, a favore delle signore [REDACTED] e contro la società [REDACTED] per l'intero della piena proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 24/09/2024, n. 2378 di repertorio.

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 3 di 42



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 940,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.716,00
Millesimi condominiali:	88,49 tab A - 108,31 tab B



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

L'immobile è pervenuto all'esecutata [REDACTED] per la piena ed esclusiva proprietà:

- in parte, per acquisto fattone dalla società [REDACTED] e costituzione di diritto di sopralzo con atto autenticato dal notaio Vittorio Boscarelli in data 16/04/2004, n. 59553/20766 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 27/04/2004 ai n.ri 6440/4629 e ai n.ri 6441/4630;
- in parte, per acquisto fattone dalla società [REDACTED] con atto a rogito del notaio Vittorio Boscarelli in data 07/06/2006 n. 65650/23649 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 21/06/2006 ai n.ri 9973/6492 e successivo atto di trasferimento della sede sociale da Piacenza a Foggia con atto stipulato in data 01/08/2008 n. 70272/26486 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 16/07/2008 ai n.ri 12374/8073.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED], in forza di titolo per cui risulta osservata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c. nel ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Le ricerche eseguite e l'azione di accesso agli atti, condotta presso terzi e l'Ufficio urbanistica del Comune di Piacenza attraverso il portale "Inpratica" e conclusasi in data 11/11/2025, ha fatto emergere per l'edificio originariamente costruito in periodo anteriore all'anno 1967 la presenza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia in sanatoria n.4369 A,B,C ;
- Comunicazione di attività edilizia n.1493 del 28/11/2003 per ristrutturazione edilizia;
- Comunicazione di attività edilizia n.183 del 05/02/2004 per varianti in corso d'opera;
- Permesso di costruire n.403 del 23/09/2004 per sopralzo;



tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 4 di 42



- Comunicazione di attività edilizia n.1880 del 11/10/2004 per varianti in corso d'opera;
- Comunicazione di attività edilizia n.122 del 03/02/2005 per varianti in corso d'opera;
- Comunicazione di attività edilizia n.507 del 29/03/2006 per varianti in corso d'opera.

La certificazione di di abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Piacenza con documento n. 00075322 del 17/11/2006.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il P.S.C. , approvato con delibera n.23 del Consiglio Comunale in data 06/06/2016, ed il R.U.E., approvato con delibera n.24 del Consiglio Comunale in data 06/06/2016, classificano il terreno su cui è ubicato l'immobile come segue (cfr. Allegato D):

- TESSUTO A MEDIA DENSITA' disciplinato dall' art. 74 del RUE;
- interessato da: "Zone di Tutela dei Corpi Idrici Superficiali e Sotterranei" disciplinate dall'art. 5.20 del P.S.C.; "Zone di Tutela delle Acque sotterranee - Settore di ricarica di tipo B - Ricarica indiretta " disciplinate dall'art. 6.5 del P.S.C..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

In una porzione del locale di soggiorno-cucina del piano primo risulta ricavato un piccolo servizio igienico confinante con il muro del vano scala, mediante la realizzazione di una parete divisoria e di una porta per la comunicazione con il soggiorno medesimo. In aggiunta lievi variazioni dimensionali riguardanti gli elementi edilizi in opera.

I costi tecnici e gli oneri edilizi prevedibili per la regolarizzazione dell'immobile ammontano a circa 3000 Euro, tenuto conto della tipologia dell'abuso (manutenzione straordinaria) e della pratica edilizia necessaria (SCIA in sanatoria); i tempi necessari per la regolarizzazione circa 30.giorni.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

A fronte delle irregolarità edilizie riscontrate, occorre procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale. I costi di regolarizzazione derivanti dalla variazione della scheda catastale (pratica DOCFA) risultano di circa € 700,00; i tempi necessari per la regolarizzazione circa 15.giorni.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Gli impianti in generale (riscaldamento, idrico sanitario, adduzione gas ed elettrico) debbono essere severamente controllati e certificati, considerate le modifiche apportate nel locale soggiorno e la non disponibilità della documentazione tecnica obbligatoria richiesta dalla normativa vigente. I costi di



regolarizzazione derivanti dai controlli tecnici, dalla dichiarazioni tecniche di rispondenza finali (DIRI) e da una nuova certificazione energetica (APE) ammontano a 2000 Euro circa. I tempi per la regolarizzazione ammontano a 20 giorni.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



BENI IN PIACENZA VIA ANGUISSOLA 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1



appartamento a PIACENZA in via Antonio Anguissola 10 della superficie commerciale di circa 71 mq. L'immobile è principalmente distribuito al piano primo di un edificio condominiale di gradevoli caratteristiche architettoniche, ubicato nella prima periferia del capoluogo (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A1: planimetria catastale; cfr. Allegato A1a: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C1: raccolta fotografica).

L'edificio è stato realizzato nell'anno 2006 e da tale data non ha subito altri interventi legittimi di riqualificazione edilizia; i locali dell'appartamento sono tutti ubicati al piano primo, a cui si accede dal piano terreno attraverso un vano scala comune con ingresso dalla via Anguissola.

Identificazione catastale: foglio 39 particella 203 sub.17 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 71 mq, superficie totale (escluse aree scoperte) 68 mq, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Anguissola n.10, p. 1, intestato a [REDACTED] per l'intera proprietà.

Coerenze al piano primo: prospetto su cortile comune, beni di terzi, pianerottolo di accesso, vano scala comune e ancora prospetto su cortile comune.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus
autostrada
ferrovia
tangenziale

buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento risulta distribuito sul secondo impalcato fuoriterza dell'edificio condominiale

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 6 di 42



multifamiliare; l'immobile è chiuso sopra e sotto dai rispettivi solai intermedi di piano. Le superfici opache esterne sono realizzate con murature di laterizio forizzato termoisolate, intonacate da ambo i lati e rivestite con tinteggio uniforme su tutti i lati dell'edificio; nelle superfici predette sono ricavate le aperture di porte e finestre che si affacciano sui fronti perimetrali dell'appartamento. L'immobile occupa una porzione del piano primo dell'edificio condominiale che prospetta per una parte sulla via A. Anguissola e per una parte sul retro dell'edificio. Esso risulta in sintesi costituito da: un ampio locale di soggiorno con angolo cottura, asservito da un piccolo servizio igienico e da un balcone; una camera da letto con annesso balcone; un secondo locale di limitate dimensioni adibito a ripostiglio ed un locale bagno. I predetti locali (soggiorno, camera, ripostiglio e bagno) sono collegati tra loro tramite un breve corridoio di disimpegno.

Ai locali principali dell'immobile risulta annesso, come accessorio indiretto, un piccolo locale di cantina ubicato nel piano seminterrato (mapp. 203, sub 38); risulta, inoltre, annessa un'area urbana privata (mapp. 203, sub 35) di circa 78 mq (misura in mappa), ubicata esternamente nel piano seminterrato, utilizzabile come posto auto.

L'ingresso al piano primo dell'immobile avviene attraverso il vano scala multirampa e l'impianto ascensore condominiali, aventi origine dal ballatoio comune del piano terra (rialzato) a cui si accede attraverso il portoncino "scale" ed il cancello pedonale posto sulla recinzione condominiale in fregio alla via Anguissola. L'area esterna comune del piano terra costituisce spazio per collegare il cortile dei box (piano seminterrato) alla predetta strada comunale attraverso un cancello carraio corredato di motorizzazione.

La suddivisione interna dell'immobile principale risulta ottenuta con tamponamenti e muri portanti di laterizio e c.a. intonacati; i muri della cantina sono realizzati, invece, con divisori in blocchi di cemento e con una parete di cemento armato per il muro perimetrale esterno. L'altezza interna dei locali è costante; in particolare l'altezza risulta superiore a 3 m al piano primo e di 2,7 m al piano seminterrato.

Le componenti edilizie risultano costituite da:

- Infissi esterni: porte-finestra e finestre sono realizzate con telai in legno, corredati di elementi oscuranti costituiti da persiane in legno; le superfici trasparenti sono in vetro doppio termoisolante. Stato manutentivo: discreto.
- Infissi interni: porta d'ingresso e porte interne sono di discreta qualità costruttiva e realizzate e/o finite in legno (porta di ingresso del tipo blindata e porte interne tamburate, verniciate tinta legno). Stato manutentivo: discreto.
- Manto copertura: il manto è realizzato con un pacchetto termoisolato costituito da coppi di cemento, lastre di sottocoppo e pannelli isolanti sopra una struttura portante in legno; i terrazzi della copertura sono protetti, invece, da un manto costituito da teli impermeabili e da un pavimento, allettato sopra solai armati in laterocemento. In corso di visita non sono emersi problemi di tenuta della copertura, ad esclusione di segnature diffuse nel vano scala comune prodotte dall'umidità in corrispondenza dei ponti termici "soffitto-parete". Stato manutentivo: discreto.
- Pareti esterne: sono realizzate con muratura di laterizio di mattoni forizzati termoisolati; le superfici esterne sono intonacate e tinteggiate. Stato manutentivo: discreto.
- Pavimentazione esterna: è realizzata con massetti autobloccanti di cls. di cemento nelle aree di cortile (piano terra e seminterrato) e sulla rampa. Stato manutentivo: discreto.
- Muri d'ambito del condominio: i cortili e le aree comuni esterne dell'edificio sono chiusi da una recinzione in ferro fissata a murature portanti di cls. di cemento armato e/o blocchi di cemento parzialmente rivestite con intonaco e tinteggiate. Stato manutentivo: sufficiente.
- Pavimentazione interna appartamento: risulta realizzata in legno con listoni di buona qualità in tutti i locali, ad esclusione dei locali del soggiorno e dei locali di servizio igienico, pavimentati con piastrelle ceramiche di discreta qualità. Stato manutentivo: discreto.
- Rivestimento interno: è realizzato, in generale, con intonaco civile e superfici tinteggiate, danneggiate in alcune parti dall'umidità e da rotture locali; con piastrelle ceramiche di discreta qualità nei locali di servizio igienico. Stato manutentivo: sufficiente.
- Altre pavimentazioni: i gradini e i ballatoi della scala sono realizzati con materiale lapidei di colore chiaro (botticino); con piastrelle di ceramica nei balconi, con piastrelle di ceramica in cantina. Stato manutentivo: discreto.
- Strutture: le strutture portanti verticali sono realizzate con murature di mattoni di laterizio forizzato e di cemento armato; le strutture orizzontali sono realizzate con solai armati in laterocemento; le coperture inclinate con travi e travetti di legno; le fondazioni sono realizzate in calcestruzzo di cemento armato; la scala condominiale, i ballatoi e i balconi sono realizzate in calcestruzzo di

cemento armato con ringhiere in ferro. Stato manutentivo: buono.

Le componenti impiantistiche risultano costituite da:

- Impianto elettrico, videocitofonico, telefonico e televisivo: alimentati in origine ad una tensione di 220V, sono realizzati sottotraccia e con presenza di antenna tradizionale. Gli impianti presentano dotazioni discrete, adeguate all'impiego previsto; non sono stati, tuttavia, verificati funzionalmente.
- Impianto di riscaldamento a termosifoni: l'acqua calda viene alimentata mediante un generatore termico autonomo a gas collocato al piano primo nel piccolo servizio igienico; l'impianto, che non è stato verificato funzionalmente, non è provvisto di libretto d'impianto e di certificato energetico APE disponibili e aggiornati.
- Impianto gas metano: l'impianto, che alimenta il generatore termico e la cucina, non è stato verificato funzionalmente; il contatore è installato sulla recinzione.
- Impianto idrico sanitario: risulta realizzato sottotraccia per l'erogazione di acqua calda e fredda (wc, bidet, lavabo e doccia al piano 1°- wc e lavabo al p.1°- lavello al p.1°); la presenza di infiltrazioni locali sottotraccia lascia presumere difetti per l'impianto di scarico.

Gli impianti risultano indistintamente in discrete condizioni di manutenzione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cucina / soggiorno / servizio igienico p.1	30,00	x	100 %	=	30,00
camera p.1	16,50	x	100 %	=	16,50
bagno p.1	6,00	x	100 %	=	6,00
ripostiglio p.1	9,50	x	100 %	=	9,50
corridoio p.1	6,00	x	100 %	=	6,00
balcone 1 p.1	6,00	x	30 %	=	1,80
balcone 2 p.1	3,50	x	30 %	=	1,05
Totale:	77,50				70,85

ACCESSORI:

locale ad uso di cantina privata ubicato nel seminterrato dell'edificio condominiale (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A1b: planimetria catastale; cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C1: raccolta fotografica). L'immobile è raggiungibile attraverso il vano scala condominiale e il corridoio del piano seminterrato, comune alle altre cantine del fabbricato.

Identificazione catastale: foglio 39 particella 203 sub. 38 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, superficie catastale totale 2 mq, rendita 3,72 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Anguissola n.10, piano: S1, intestato a [REDACTED] per l'intera proprietà.

Coerenze al piano seminterrato: prospetto su beni di cui al map. 203, subalterni 52,37,54 e 39.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina s.1	2,00	x	25 %	=	0,50
Totale:	2,00				0,50

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 8 di 42

area urbana ubicata al piano seminterrato dell'edificio condominiale della superficie reale di 78 mq (catastale 11 mq) di piena proprietà della società [REDACTED]. (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A1c: planimetria catastale (subalterni piano S1); cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C1: raccolta fotografica). Due lati del perimetro dell'immobile confinano con il cortile dell'edificio condominiale nei pressi del cancello carraio; in particolare, è raggiungibile attraverso la rampa che unisce il piano seminterrato del cortile alla via A. Anguissola.

Identificazione catastale: foglio 39 particella 203 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/1, consistenza 11 mq, indirizzo catastale: via Antonio Anguissola n.10, piano: S1, intestato a [REDACTED] per l'intera proprietà.

Coerenze al piano seminterrato: confinante con beni di terzi, bene di cui al map. 203/36 e cortile comune.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area urbana s.l	70,00	x	10 %	=	7,00
area urbana s.l	8,00	x	2 %	=	0,16
Totale:	78,00				7,16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile considerato dalla stima è stato realizzato di recente (anno 2006) e trovasi in condizioni di manutenzione più che sufficienti, nonchè libero da locazioni. Esso si affaccia per tre dei quattro lati verso l'esterno dell'edificio con una delle pareti in affaccio alla via Anguissola, ubicata quest'ultima nella prima periferia della città ma non lontana dal centro storico del capoluogo. L'immobile presenta dimensioni abbastanza limitate, ma rispetta gli usuali standard commerciali oggi richiesti; esso risulta anche asservito da un piccolo locale di cantina e da un'area privata esterna, utilizzabile come posto macchina, previa variazione catastale, risultando in possesso del titolo edilizio. L'accesso al piano primo è reso possibile da un vano scala condominiale interno all'edificio, provvisto di impianto ascensore.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che l'immobile, nello stato attuale, abbia un valore di 109.000 €, considerata la superficie commerciale arrotondata di 78 mq (inclusi la cantina e l'area privata esterna) ed un prezzo unitario di mercato orientativo di circa 1400 € al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **109.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 109.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 109.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello di "stima a corpo", attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 9 di 42

operatori di mercato, alle perizie di valutazioni delle unità immobiliari e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU. Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile che possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Piacenza, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

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
1	appartamento	70,85	7,66	109.000,00	109.000,00
				109.000,00 €	109.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 5.700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 103.300,00

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:

€ 10.330,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 2.716,00

Arrotondamento del valore finale:

€ 54,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 90.200,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 115/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a Piacenza in via Antonio ANGUISSOLA n.10 della superficie commerciale di 18 mq circa, di piena proprietà della società [REDACTED]. L'autorimessa è ubicata al piano seminterrato con gli altri box dell'edificio condominiale, allineati in fronte all'area di manovra (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A2: planimetria catastale; cfr. Allegato B: visura catastale; cfr. Allegato C2: raccolta fotografica). L'unità immobiliare ha accesso dal cortile condominiale, attraverso la rampa comune e il cancello carraio motorizzato.

Identificazione catastale: foglio 39 particella 203 sub. 45 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, superficie catastale totale mq 19, rendita 79,79 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Anguissola n.10, piano: S1, intestato a "[REDACTED]".

Coerenze al piano seminterrato: confinante con beni comuni di cui al mappale 203 sub 54, con beni di terzi di cui al mappale 203 sub. 46, ed ancora con beni di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.230,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.800,00
Data di conclusione della relazione:	10/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile box (mappale 203 sub 45) risulta contrattualmente occupato dai signori [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4 ad uso abitativo, stipulato il 01/01/2024 e registrato da Agenzia Entrate in data 30/01/2024 al n.001074 - serie3T e codice identificativo TGX23 T001074000VD. L'importo della locazione risulta di Euro 6600 per ogni anno, oltre aggiornamento ISTAT; detto importo include anche l'affitto dell'appartamento ubicato al piano 2° - 3° ed identificato col mappale 203 sub 22. La prima scadenza utile del contratto risulta il 31/12/2027.

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 11 di 42



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria iscritta a Piacenza in data 04/03/2005 ai n.ri 3384/736, a favore della [REDACTED] e contro la società [REDACTED] per l'intero della piena proprietà per complessivi euro 2.550.000,00, concessa a garanzia di posizione debitoria di originari euro 1.275.000,00, derivante dal contratto di mutuo fondiario concesso dal medesimo istituto con atto stipulato in data 01/03/2005, n. 61891/21906 di repertorio a rogito del notaio Vittorio Boscarelli, successivamente frazionata con atto a rogito del notaio Rizzo Corallo Filippo stipulato in data 16/01/2007 al n. 35506 di repertorio, annotata a margine di detta ipoteca in data 20/09/2007 ai n.ri 15607/2783, gravante solo sui beni censiti al catasto fabbricati al fg. 39 mappale 203 subalterni 17, 22, 35, 38 e 49 con la precisazione che alla data odierna non risulta iscritta la rinnovazione dell'ipoteca stessa.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento immobiliare trascritto presso gli Uffici di pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 30/10/2024 ai n.ri. 14997/11545, a favore delle signore [REDACTED] e contro la società [REDACTED] per l'intero della piena proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 24/09/2024, n. 2378 di repertorio.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 40,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 121,00
Millesimi condominiali:	8,65 tabella A - 0 tabella B

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 12 di 42

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

L'immobile è pervenuto all'esecutata [REDACTED] per la piena ed esclusiva proprietà:

- in parte, per acquisto fattone dalla società [REDACTED] e costituzione di diritto di sopralzo con atto autenticato dal notaio Vittorio Boscarelli in data 16/04/2004, n. 59553/20766 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 27/04/2004 ai n.ri 6440/4629 e ai n.ri 6441/4630;
- in parte, per acquisto fattone dalla società [REDACTED] con atto a rogito del notaio Vittorio Boscarelli in data 07/06/2006 n. 65650/23649 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 21/06/2006 ai n.ri 9973/6492 e successivo atto di trasferimento della sede sociale da Piacenza a Foggia con atto stipulato in data 01/08/2008 n. 70272/26486 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 16/07/2008 ai n.ri 12374/8073.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] in forza di titolo per cui risulta osservata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c. nel ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

L'azione di accesso agli atti eseguita presso terzi e l'Ufficio urbanistica del Comune di Piacenza attraverso il portale "Inpratica" e conclusasi in data 11/11/2025 ha fatto emergere per l'edificio originariamente costruito in periodo anteriore all'anno 1967 la presenza dei seguenti titoli abilitativi :

- Concessione edilizia in sanatoria n.4369 A,B,C ;
- Comunicazione di attività edilizia n.1493 del 28/11/2003 per ristrutturazione edilizia;
- Comunicazione di attività edilizia n.183 del 05/02/2004 per varianti in corso d'opera;
- Permesso di costruire n.403 del 23/09/2004 per sopralzo;
- Comunicazione di attività edilizia n.1880 del 11/10/2004 per varianti in corso d'opera;
- Comunicazione di attività edilizia n.122 del 03/02/2005 per varianti in corso d'opera;
- Comunicazione di attività edilizia n.507 del 29/03/2006 per varianti in corso d'opera.

La certificazione di di abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Piacenza con documento n. 00075322 del 17/11/2006.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il P.S.C. approvato con delibera n.23 del Consiglio Comunale in data 06/06/2016 , il R.U.E. approvato con delibera n.24 del Consiglio Comunale in data 06/06/2016, classificano il terreno su cui è ubicato l'immobile come segue (cfr. Allegato D):

- TESSUTO A MEDIA DENSITA' disciplinato dall' art. 74 del RUE;
- interessato da: "Zone di Tutela dei Corpi Idrici Superficiali e Sotterranei" disciplinate dall'art. 5.20 del P.S.C.; "Zone di Tutela delle Acque sotterranee - Settore di ricarica di tipo B - Ricarica indiretta " disciplinate dall'art. 6.5 del P.S.C..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 13 di 42

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**. La planimetria catastale presenta lievi difformità dimensionali, rispetto allo stato di fatto, in corrispondenza del vano d'ingresso.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico alquanto elementare e non risulta riscaldato. Non è risultato disponibile il certificato di conformità dell'impianto elettrico.

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PIACENZA VIA ANTONIO ANGUISSOLA 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a Piacenza in via Antonio ANGUISSOLA n.10 della superficie commerciale di 18 mq circa, di piena proprietà della società [REDACTED]. L'autorimessa è ubicata al piano seminterrato con gli altri box dell'edificio condominiale, allineati in fronte all'area di manovra (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A2: planimetria catastale; cfr. Allegato B: visura catastale; cfr. Allegato C2: raccolta fotografica). L'unità immobiliare ha accesso dal cortile condominiale, attraverso la rampa comune e il cancello carraio motorizzato.

Identificazione catastale: foglio 39 particella 203 sub. 45 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, superficie catastale totale mq 19, rendita 79,79 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Anguissola n.10, piano: S1, intestato a [REDACTED].

Coerenze al piano seminterrato: confinante con beni comuni di cui al mappale 203 sub 54, con beni di terzi di cui al mappale 203 sub. 46, ed ancora con beni di terzi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale posta nei pressi dell'Ospedale civile di Piacenza; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale / commerciale. I più importanti centri limitrofi sono i comuni di Rottofreno (PC) e di S.Rocco al Porto (LO); il traffico nella zona è sostenuto e i parcheggi sono sufficienti. Sono, inoltre, presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 14 di 42



COLLEGAMENTI

autobus
autostrada
ferrovia
tangenziale



buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sotto della media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box presenta un'altezza interna variabile con la pendenza della copertura (altezza media circa 2,7m); esso è chiuso superiormente da un solaio in latero cemento, posizionato con una lieve pendenza, e da un copertura realizzata con tegole di laterizio. La superficie dell'immobile è delimitata perimetralmente da pareti portanti in cls di cemento armato e tamponamenti in blocchi di cemento. Il soffitto e le pareti interne / esterne sono intonacati e tinteggiati, ma si presentano in più parti danneggiati dall'umidità e dal tempo. La pavimentazione interna risulta eseguita con piastrelle ceramiche di qualità ordinaria sopra un battuto di cemento, mentre il cortile di manovra è pavimentato con autobloccanti in cemento su apposito letto di sedime. L'accesso all'immobile viene ottenuto passando dall'area di manovra comune attraverso un portone scorrevole motorizzato in acciaio zincato; l'accesso si presenta difficoltoso in quanto l'apertura non risulta ortogonale al normale senso di marcia del veicolo, dettato dalla direzione della rampa di discesa. In generale l'immobile risulta in condizioni di manutenzione appena sufficienti; anche l'impianto elettrico, sebbene di natura minimale, risulta in stato manutentivo appena sufficiente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale autorimessa	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile considerato dalla stima si trova nelle vicinanze dell' ospedale civile del capoluogo ed è attualmente locato con contratto d'affitto 4+4 e prima scadenza prevista alla data del 31/12/2027. L'immobile è stato realizzato di recente (anno 2006) e si trova in sufficienti condizioni di manutenzione. Le dimensioni interne sono limitate, rispetto agli standard richiesti per i veicoli di ultima generazione, e l'accesso si presenta poco agevole, nonostante la disponibilità di un'ampia area di manovra. Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che l'immobile, nello stato attuale, abbia un valore di 13.500 €, considerata la superficie commerciale arrotondata di 18 mq ed un valore unitario di mercato pari a 750 €/al metro quadrato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello di "stima a corpo", attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni delle unità immobiliari e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU. Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell' immobile che possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Piacenza, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

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	18,00	0,00	13.500,00	13.500,00

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 16 di 42

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

13.500,00 €

13.500,00 €

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: € 270,00

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: € 13.230,00

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: € 1.323,00

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 121,00

Arrotondamento del valore finale: € -14,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 115/2024

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

box singolo a Piacenza in via Antonio ANGUSSOLA n.10 della superficie commerciale di 15 mq di piena proprietà della società [REDACTED]. L'autorimessa è ubicata al piano seminterrato con altri box dell'edificio condominiale, allineati in fronte all'area di manovra (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A3: planimetria catastale; cfr. Allegato B: visura catastale; cfr. Allegato C3: raccolta fotografica). L'unità immobiliare ha accesso dal cortile condominiale, attraverso la rampa comune ed il cancello carraio motorizzato.

Identificazione catastale: foglio 39 particella 203 sub. 47 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, superficie catastale totale mq 16, rendita 74,47 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Anguissola n.10, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze al piano seminterrato: confinante coi beni di cui al mappale 203 sub. 46, sub. 54 e sub. 48 e con beni di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.700,00
Data di conclusione della relazione:	10/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile box (mappale 203 sub 47) risulta libero da occupazione e locazione.

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

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 18 di 42



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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** iscritta a Piacenza in data 04/03/2005 ai n.ri 3384/736, a favore della [REDACTED] e contro la società [REDACTED] per l'intero della piena proprietà per complessivi euro 2.550.000,00 concessa a garanzia di posizione debitoria di originari euro 1.275.000,00, derivante dal contratto di mutuo fondiario concesso dal medesimo istituto con atto stipulato in data 01/03/2005, n. 61891/21906 di repertorio a rogito del notaio Vittorio Boscarelli successivamente frazionata con atto a rogito del notaio Rizzo Corallo Filippo stipulato in data 16/01/2007 al n. 35506 di repertorio, annotata a margine di detta ipoteca in data 20/09/2007 ai n.ri 15607/2783, gravante solo sui beni censiti al catasto fabbricati al fg. 39 mappale 203 subalterni 17, 22, 35, 38 e 49 con la precisazione che alla data odierna non risulta iscritta la rinnovazione dell'ipoteca stessa.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento immobiliare trascritto presso gli Uffici di pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 30/10/2024 ai n.ri. 14997/11545, a favore delle signore [REDACTED], e contro la società [REDACTED] per l'intero della piena proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 24/09/2024, n. 2378 di repertorio.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 39,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 115,00
Millesimi condominiali:	8,25 tabella A - 0 tabella B

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

L'immobile è pervenuto all'esecutata [REDACTED] per la piena ed esclusiva proprietà:

- in parte, per acquisto fattone dalla società [REDACTED]

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 19 di 42

██████████ e costituzione di diritto di sopralzo con atto autentificato dal notaio Vittorio Boscarelli in data 16/04/2004, n. 59553/20766 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 27/04/2004 ai n.ri 6440/4629 e ai n.ri 6441/4630;

- in parte, per acquisto fattone dalla società ██████████

██████████ con atto a rogito del notaio Vittorio Boscarelli in data 07/06/2006 n. 65650/23649 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 21/06/2006 ai n.ri 9973/6492 e successivo atto di trasferimento della sede sociale da Piacenza a Foggia con atto stipulato in data 01/08/2008 n. 70272/26486 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 16/07/2008 ai n.ri 12374/8073.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████, in forza di titolo per cui risulta osservata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c. nel ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'azione di accesso agli atti eseguita presso terzi e l' Ufficio urbanistica del Comune di Piacenza attraverso il portale "Inpratica" e conclusasi in data 11/11/2025 ha fatto emergere per l'edificio originariamente costruito in periodo anteriore all'anno 1967 la presenza dei seguenti titoli abilitativi :

- Concessione edilizia in sanatoria n.4369 A,B,C ;
- Comunicazione di attività edilizia n.1493 del 28/11/2003 per ristrutturazione edilizia;
- Comunicazione di attività edilizia n.183 del 05/02/2004 per varianti in corso d'opera;
- Permesso di costruire n.403 del 23/09/2004 per sopralzo;
- Comunicazione di attività edilizia n.1880 del 11/10/2004 per varianti in corso d'opera;
- Comunicazione di attività edilizia n.122 del 03/02/2005 per varianti in corso d'opera;
- Comunicazione di attività edilizia n.507 del 29/03/2006 per varianti in corso d'opera.

La certificazione di di abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Piacenza con documento n. 00075322 del 17/11/2006.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il P.S.C. approvato con delibera n.23 del Consiglio Comunale in data 06/06/2016 , il R.U.E. approvato con delibera n.24 del Consiglio Comunale in data 06/06/2016, classificano il terreno su cui è ubicato l'immobile come segue (cfr. Allegato D):

- TESSUTO A MEDIA DENSITA' disciplinato dall' art. 74 del RUE;
- interessato da: "Zone di Tutela dei Corpi Idrici Superficiali e Sotterranei" disciplinate dall'art. 5.20 del P.S.C.; "Zone di Tutela delle Acque sotterranee - Settore di ricarica di tipo B - Ricarica indiretta " disciplinate dall'art. 6.5 del P.S.C..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 20 di 42

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**. La planimetria catastale presenta lievi difformità dimensionali, rispetto allo stato di fatto, in corrispondenza del vano d'ingresso.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**L'immobile risulta **conforme**.**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica: l'immobile è provvisto di impianto elettrico alquanto elementare e non risulta riscaldato. E' provvisto di certificato di conformità.
L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN PIACENZA VIA ANGUISSOLA 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A



box singolo a Piacenza in via Antonio ANGUISSOLA n.10 della superficie commerciale di 15 mq di piena proprietà della società [REDACTED]. L'autorimessa è ubicata al piano seminterrato con altri box dell'edificio condominiale, allineati in fronte all'area di manovra (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A3: planimetria catastale; cfr. Allegato B: visura catastale; cfr. Allegato C3: raccolta fotografica). L'unità immobiliare ha accesso dal cortile condominiale, attraverso la rampa comune ed il cancello carraio motorizzato.

Identificazione catastale: foglio 39 particella 203 sub. 47 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, superficie catastale totale mq 16, rendita 74,47 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Anguissola n.10, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze al piano seminterrato: confinante coi beni di cui al mappale 203 sub. 46, sub. 54 e sub. 48 e con beni di terzi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale posta nei pressi dell'Ospedale Civile di Piacenza; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale / commerciale. I più importanti centri limitrofi sono i comuni di Rottofreno (PC) e di S.Rocco al Porto (LO); il traffico nella zona è sostenuto e i parcheggi sono sufficienti. Sono, inoltre, presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus
autostrada
ferrovia
tangenziale



tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 21 di 42





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box presenta un'altezza interna variabile con la pendenza della copertura (altezza media circa 2,7m); esso è chiuso superiormente da un solaio in latero cemento, posizionato con una lieve pendenza, e da un copertura realizzata con tegole di laterizio. La superficie dell'immobile è delimitata perimetralmente da pareti portanti in cls di cemento armato e tamponamenti in blocchi di cemento. Il soffitto e le pareti interne / esterne sono intonacati e tinteggiati, ma si presentano in più parti danneggiati dall'umidità e dal tempo. La pavimentazione interna risulta eseguita con piastrelle ceramiche di qualità ordinaria sopra un battuto di cemento, mentre il cortile di manovra è pavimentato con autobloccanti in cemento su apposito letto di sedime. L'accesso all'immobile viene ottenuto passando dall'area di manovra comune attraverso un portone scorrevole motorizzato in acciaio zincato. In generale l'immobile risulta in condizioni di manutenzione appena sufficienti; anche l'impianto elettrico, sebbene di natura minimale, risulta in stato manutentivo appena sufficiente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile considerato dalla stima si trova nelle vicinanze dell' ospedale civile del capoluogo, attualmente libero da locazione. L'immobile è stato realizzato di recente (anno 2006) e si trova in sufficienti condizioni di manutenzione. Le dimensioni interne sono limitate, rispetto agli standard richiesti per i veicoli di ultima generazione,

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che l'immobile, nello stato attuale, abbia un valore di 800 €/al mq; considerata una superficie commerciale arrotondata di 15 mq, si calcola che il valore dell'immobile sia di 12.000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 22 di 42



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello di "stima a corpo", attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni delle unità immobiliari e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU. Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile che possono

risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Piacenza, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza

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	15,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				12.000,00 €	12.000,00 €

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: € 12.000,00

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

€ 1.200,00

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 23 di 42



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 115,00

Arrotondamento del valore finale:

€ -15,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 10.700,00





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 115/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a PIACENZA in via Antonio Anguissola N.10 della superficie commerciale di circa 110 mq (incluso il sottotetto da sanare). L'immobile è distribuito su due piani, collegati da scala interna, in un edificio condominiale di gradevoli caratteristiche architettoniche, ubicato nella prima periferia del capoluogo (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A4: planimetria catastale; cfr. Allegato A4a: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C4: raccolta fotografica).

L'edificio è stato realizzato nell'anno 2006 e da tal data non ha subito altri interventi legittimi di riqualificazione edilizia; i locali dell'appartamento sono tutti ubicati al piano secondo e terzo. L'accesso al piano terzo dell'appartamento viene ottenuto attraverso un vano scala comune a cui si accede dal piano terreno con ingresso dalla via Anguissola; tra il piano secondo e terzo il collegamento è possibile con una scala interna all'appartamento. Rimane preservato, comunque, per l'immobile il diritto di ripristinare il preesistente ingresso previsto sul "ballatoio scale" del secondo piano

Identificazione catastale: foglio 39 particella 203 sub.22 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 72 mq, superficie totale (escluse aree scoperte) 72 mq, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Anguissola n.10, p. 2-3, intestato a [REDACTED] per l'intera proprietà.

Coerenze al piano secondo: beni di terzi, beni comuni, beni di terzi e ancora prospetto su cortile comune.

Coerenze al piano terzo: prospetto su cortile comune, beni comuni, beni di terzi e ancora prospetto su cortile comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,28 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.910,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 99.600,00
Data di conclusione della relazione:	10/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 25 di 42

Alla data del sopralluogo l'appartamento (mappale 203 sub 22) risulta contrattualmente occupato dai signori [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4 ad uso abitativo, stipulato il 01/01/2024 e registrato da Agenzia Entrate in data 30/01/2024 al n.001074 - serie3T e codice identificativo TGX23 T001074000VD. L'importo della locazione risulta di Euro 6600 per ogni anno, oltre aggiornamento ISTAT; detto importo include l'affitto del box ubicato al piano seminterrato e identificato col mappale 203 sub 45.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** iscritta a Piacenza in data 04/03/2005 ai n.ri 3384/736, a favore della [REDACTED] e contro la società [REDACTED] per l'intero della piena proprietà per complessivi euro 2.550.000,00 concessa a garanzia di posizione debitoria di originari euro 1.275.000,00, derivante dal contratto di mutuo fondiario concesso dal medesimo istituto con atto stipulato in data 01/03/2005, n. 61891/21906 di repertorio a rogito del notaio Vittorio Boscarelli successivamente frazionata con atto a rogito del notaio Rizzo Corallo Filippo stipulato in data 16/01/2007 al n. 35506 di repertorio, annotata a margine di detta ipoteca in data 20/09/2007 ai n.ri 15607/2783, gravante solo sui beni censiti al catasto fabbricati al fg. 39 mappale 203 subalterni 17, 22, 35, 38 e 49 con la precisazione che alla data odierna non risulta iscritta la rinnovazione dell'ipoteca stessa.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento immobiliare trascritto presso gli Uffici di pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 30/10/2024 ai n.ri. 14997/11545, a favore delle signore [REDACTED], e contro la società [REDACTED] per l'intero della piena proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 24/09/2024, n. 2378 di repertorio.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.200,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 26 di 42



Millesimi condominiali:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

117,89 tabella A -

220,88 tabella B

€ 1.085,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

L'immobile è pervenuto all'esecutata [REDACTED] per la piena ed esclusiva proprietà:

- in parte, per acquisto fattone dalla società [REDACTED] e costituzione di diritto di sopralzo con atto autentificato dal notaio Vittorio Boscarelli in data 16/04/2004, n. 59553/20766 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 27/04/2004 ai n.ri 6440/4629 e ai n.ri 6441/4630;

- in parte, per acquisto fattone dalla società [REDACTED] con atto a rogito del notaio Vittorio Boscarelli in data 07/06/2006 n. 65650/23649 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 21/06/2006 ai n.ri 9973/6492 e successivo atto di trasferimento della sede sociale da Piacenza a Foggia con atto stipulato in data 01/08/2008 n. 70272/26486 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 16/07/2008 ai n.ri 12374/8073.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] in forza di titolo per cui risulta osservata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c. nel ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'azione di accesso agli atti eseguita presso terzi e l'Ufficio urbanistica del Comune di Piacenza attraverso il portale "Inpratica" e conclusasi in data 11/11/2025 ha fatto emergere per l'edificio originariamente costruito in periodo anteriore all'anno 1967 la presenza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia in sanatoria n.4369 A,B,C ;
- Comunicazione di attività edilizia n.1493 del 28/11/2003 per ristrutturazione edilizia;
- Comunicazione di attività edilizia n.183 del 05/02/2004 per varianti in corso d'opera;
- Permesso di costruire n.403 del 23/09/2004 per sopralzo intestato a [REDACTED];
- Comunicazione di attività edilizia n.1880 del 11/10/2004 per varianti in corso d'opera;
- Comunicazione di attività edilizia n.122 del 03/02/2005 per varianti in corso d'opera;
- Comunicazione di attività edilizia n.507 del 29/03/2006 per varianti in corso d'opera.

La certificazione di di abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Piacenza con documento n. 00075322 del 17/11/2006.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il P.S.C. approvato con delibera n.23 del Consiglio Comunale in data 06/06/2016 , il R.U.E. approvato con delibera n.24 del Consiglio Comunale in data 06/06/2016, classificano il terreno su cui è ubicato l'immobile come segue (cfr. Allegato D):

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 27 di 42



- TESSUTO A MEDIA DENSITA' disciplinato dall' art. 74 del RUE;
- interessato da: "Zone di Tutela dei Corpi Idrici Superficiali e Sotterranei" disciplinate dall'art. 5.20 del P.S.C.; "Zone di Tutela delle Acque sotterranee - Settore di ricarica di tipo B - Ricarica indiretta " disciplinate dall'art. 6.5 del P.S.C..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità principali:

1. I locali del piano terzo, accatastati come locali di soffitta e disimpegno, risultano attualmente trasformati in locali abitativi riscaldati (un monolocale ampio attrezzato con cucina e un bagno); oltre alla demolizione di preesistenti elementi murari, risulta realizzata una porta per accedere al terrazzo e una finestra per illuminare il locale bagno.

2. L' ingresso dell'appartamento al piano secondo è stato tamponato e, al contempo, leggermente modificato lo sviluppo della scala prefabbricata interna; il corridoio di disimpegno ha subito, invece, un lieve incremento di superficie, a svantaggio di quella di una camera dello stesso piano.

In aggiunta sono presenti lievi variazioni dimensionali riguardanti gli elementi edilizi in opera.

Il recupero della soffitta ai fini abitativi e la sanatoria delle altre difformità riscontrate possono essere principalmente attuate mediante la presentazione di SCIA per ristrutturazione edilizia in sanatoria (con aumento del carico urbanistico), confidando nei limiti dimensionali e attuativi ammessi dalla legge regionale RER n.5 del 25/07/2025, che ha recepito la Legge n.105/2024, cosiddetta "Salvacasa".

I costi necessari per la regolarizzazione edilizia dell'immobile, comprensivi anche del recupero del sottotetto in sanatoria, ammontano a circa 41.000 Euro.

Nella determinazione dell'importo sopraindicato si è tenuto conto: delle sanzioni previste dalla predetta legge regionale, considerando anche le superfici da sanare e i valori unitari espressi dalla commissione provinciale VAM (circa 15850 Euro); degli oneri richiesti per le monetizzazioni, riguardanti i parcheggi pertinenziali e pubblici (circa 4000 Euro) e dei diritti comunali previsti di segreteria (350 Euro); sono stati considerati, inoltre, i costi per le verifiche tecniche, la predisposizione delle pratiche edilizie e i costi per le opere di adeguamento, necessarie a garantire il rispetto dei requisiti statici e di rendimento energetico dell'immobile (c.a 20800 Euro). I tempi necessari per la regolarizzazione risultano di circa 90 giorni.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

A fronte delle irregolarità edilizie riscontrate, occorre procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale. I costi di regolarizzazione derivanti dalla variazione della scheda catastale (pratica DOCEFA) risultano di circa Euro 900,00; i tempi necessari per la regolarizzazione circa 15.giorni.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica

Gli impianti in generale (riscaldamento, idrico sanitario, adduzione gas metano ed elettrico) debbono essere severamente controllati e certificati, considerate le modifiche apportate nella soffitta e la non disponibilità della documentazione tecnica obbligatoria richiesta dalla normativa vigente. I costi di regolarizzazione derivanti dai controlli tecnici, dalla dichiarazioni tecniche di rispondenza finali (DIRI) e da una nuova certificazione energetica (APE) ammontano a 2500 Euro.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN PIACENZA VIA ANTONIO ANGUISSOLA 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIACENZA in via Antonio Anguissola N.10 della superficie commerciale di circa 110 mq (incluso il sottotetto da sanare). L'immobile è distribuito su due piani, collegati da scala interna, in un edificio condominiale di gradevoli caratteristiche architettoniche, ubicato nella prima periferia del capoluogo. (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A4: planimetria catastale; cfr. Allegato A4a: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C4: raccolta fotografica).

L'edificio è stato realizzato nell'anno 2006 e da tal data non ha subito altri interventi legittimi di riqualificazione edilizia; i locali dell'appartamento sono tutti ubicati al piano secondo e terzo. L'accesso al piano terzo dell'appartamento viene ottenuto attraverso un vano scala comune a cui si accede dal piano terreno con ingresso dalla via Anguissola; tra il piano secondo e terzo il collegamento è possibile con una scala interna all'appartamento. Rimane preservato, comunque, per l'immobile il diritto di ripristinare il preesistente ingresso previsto sul "ballatoio scale" del secondo piano

Identificazione catastale: foglio 39 particella 203 sub.22 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 72 mq, superficie totale (escluse aree scoperte) 72 mq, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Anguissola n.10, p. 2-3, intestato a [REDACTED] per l'intera proprietà.

Coerenze al piano secondo: beni di terzi, beni comuni, beni di terzi e ancora prospetto su cortile comune.

Coerenze al piano terzo: prospetto su cortile comune, beni comuni, beni di terzi e ancora prospetto su cortile comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale posta nei pressi dell'Ospedale Civile di Piacenza; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale / commerciale. I più importanti centri limitrofi sono i comuni di Rottofreno (PC) e di S.Rocco al Porto (LO); il traffico nella zona è sostenuto e i parcheggi sono sufficienti. Sono, inoltre, presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 29 di 42



autobus

ferrovia

tangenziale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



buono

autostrada

buono

buono

buono

buono

buono

buono

al di sopra della media

buono

al di sopra della media

buono



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento risulta distribuito sul terzo e quarto impalcato fuoriterza dell'edificio condominiale multifamiliare; l'immobile è chiuso sopra e sotto dai rispettivi solai intermedi di piano e dai solai a falde della copertura. Le superfici opache esterne sono realizzate con murature di laterizio forizzato termoisolate, intonacate da ambo i lati e rivestite con un tinteggio uniforme su tutti lati dell'edificio; nelle superfici predette sono ricavate le aperture di porte e finestre che si affacciano sui fronti perimetrali dell'appartamento. L'immobile occupa una porzione del piano secondo e terzo dell'edificio condominiale che prospetta sul retro del condominio, sulla via Antonio Anguissola e sulla via Gregorio Fontana. L'appartamento risulta, in sintesi, costituito al piano secondo da due camere con balcone e da un locale bagno; i locali predetti sono collegati tra loro tramite un breve corridoio di disimpegno a servizio anche della scala interna che porta al piano superiore. Il piano terzo (sottotetto) risulta costituito da un servizio igienico e da un' ampio locale di soggiorno attrezzato per cucina e angolo cottura, aperto in corrispondenza della scala interna. I locali del sottotetto sono circondati per tre lati da un ampio terrazzo, corredato di fioriere in muratura.

L'ingresso al piano terzo dell'immobile avviene attraverso il vano scala multirampa e l' impianto ascensore condominiali, aventi origine dal ballatoio comune del piano terra a cui si accede attraverso il portoncino "scala" e il cancello pedonale posto sulla recinzione condominiale in fregio alla via Anguissola. L' area esterna comune del piano terra costituisce lo spazio per collegare il cortile dei box (piano seminterrato) alla predetta strada comunale attraverso un cancello carraio corredato di motorizzazione.

La suddivisione interna ai piani dell'immobile risulta ottenuta con tamponamenti e muri portanti di laterizio e c.a. intonacati. L'altezza interna dei locali del piano secondo e terzo varia in relazione al piano; in particolare l'altezza risulta costante al piano secondo (2,70 m) e variabile al piano terzo (da 2,15 a 2,85 m sottotrave).

Le componenti edilizie risultano costituite da:

- Infissi esterni: porte-finestra e finestre sono realizzate con telai in legno, corredati di elementi oscuranti costituiti da persiane in legno; le superfici trasparenti sono in vetro doppio termoisolante. Stato manutentivo: buono. - Infissi interni: porta d'ingresso e porte interne sono di discreta qualità costruttiva e realizzate e/o finite in legno (porta di ingresso del tipo blindata e porte interne tamburate, verniciate tinta legno). Stato manutentivo: buono. - Manto copertura: il manto è realizzato con un pacchetto termoisolato costituito da coppi di cemento, lastre di sottocoppo e pannelli isolanti sopra una struttura portante in legno; i terrazzi sono protetti, invece, da un manto costituito da teli impermeabili e da un pavimento, allettato sopra solai armati in latero-cemento. In corso di visita non sono emersi problemi di tenuta della copertura, ad esclusione di segnature diffuse nel vano scala comune prodotte dall'umidità in corrispondenza dei ponti termici "soffitto-parete". Stato manutentivo: discreto. - Pareti esterne: sono realizzate con muratura di laterizio di mattoni forizzati termoisolati; le superfici esterne sono intonacate e tinteggiate. Stato manutentivo: discreto. - Pavimentazione esterna: è realizzata con massetti autobloccanti di cls. di cemento nelle aree di cortile (piano terra) e sulla rampa. Stato manutentivo: buono. - Muri d'ambito del condominio: i cortili e le aree comuni esterne dell'edificio sono chiusi da una recinzione in ferro fissata a murature portanti di cls. di cemento

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 30 di 42



armato e/o blocchi di cemento parzialmente rivestite con intonaco e tinteggiate. Stato manutentivo: sufficiente. - Pavimentazione interna appartamento: risulta realizzata in legno con listoni di buona qualità in tutti i locali, ad esclusione dei locali di servizio igienico pavimentati con piastrelle ceramiche di discreta qualità. Stato manutentivo: buono. - Rivestimento interno: è realizzato, in generale, con intonaco civile e superfici tinteggiate; con piastrelle ceramiche di discreta qualità nel bagno e nel locale di servizio igienico. Stato manutentivo: buono. - Altre pavimentazioni: i gradini e i ballatoi della scala sono realizzati con materiale lapidei di colore chiaro (botticino); con piastrelle di ceramica, nel terrazzo e nei balconi, con piastrelle di ceramica in cantina. Stato manutentivo: discreto. - Strutture: le strutture portanti verticali sono realizzate con murature di cemento armato e con mattoni di laterizio forizzato; le strutture orizzontali sono realizzate con solai armati in laterocemento; le coperture inclinate con travi e travetti di legno; le fondazioni sono realizzate in calcestruzzo di cemento armato; scala esterna, ballatoi e balconi sono realizzati in calcestruzzo di cemento armato con ringhiere in ferro. Stato manutentivo: buono.

Le componenti impiantistiche risultano costituite da:

- Impianto elettrico, videocitofonico, telefonico e televisivo: alimentati in origine ad una tensione di 220V, sono realizzati sottotraccia e con presenza di antenna tradizionale. Gli impianti presentano dotazioni discrete, adeguate all'impiego previsto; non sono stati, tuttavia, verificati funzionalmente.

- Impianto di riscaldamento a termosifoni: l'acqua calda viene alimentata mediante un generatore termico autonomo a gas collocato al piano terzo; l'impianto, che non è stato verificato funzionalmente, non è provvisto di libretto d'impianto e di certificato energetico APE aggiornati.

- Impianto di raffrescamento: il piano terzo è asservito da un impianto costituito da un'unità motocondensante esterna abbinata a un'unità interna tipo split; l'impianto non è stato verificato funzionalmente.

- Impianto gas metano: l'impianto, che alimenta il generatore termico e la cucina, non è stato verificato funzionalmente; il contatore è installato sulla recinzione.

- Impianto idrico sanitario: risulta realizzato sottotraccia per l'erogazione di acqua calda e fredda (wc, bidet e lavabo al piano 2° e 3° - doccia al p.3° e vasca al p.2° - lavello al p.3°).

Gli impianti risultano indistintamente in discrete condizioni di manutenzione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
camera (ex cucina) p2	12,50	x	100 %	=	12,50
camera p2	18,00	x	100 %	=	18,00
bagno p2	7,70	x	100 %	=	7,70
corridoio + ingresso p2	9,80	x	100 %	=	9,80
sottotetto abitabile (soggiorno/cucina)	44,50	x	100 %	=	44,50
sottotetto abitabile (servizio igienico)	4,60	x	100 %	=	4,60
porzione terrazzo p.3	25,00	x	30 %	=	7,50
porzione terrazzo p. 3	48,00	x	10 %	=	4,80
balcone 1 p.2	5,70	x	10 %	=	0,57
balcone 2 p.2	3,10	x	10 %	=	0,31
Totale:	178,90				110,28

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 31 di 42

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile considerato dalla stima è realizzato di recente (anno di costruzione 2006) e in discrete condizioni di manutenzione; in particolare, è condotto in affitto con contratto ancora da rinnovare alla prima scadenza prevista per il 31/08/2027. Esso si affaccia per tre dei quattro lati verso l'esterno con le pareti in affaccio al retro condominiale, alla via G.Fontana e alla via A. Anguissola; quest'ultima è ubicata nella prima periferia, ma non lontana dal centro storico del capoluogo. L'immobile presenta dimensioni che rientrano negli standard usali oggi commercialmente richiesti; inoltre, risulta provvisto di un'ampio terrazzo e di balconi ai vari piani. L'accesso al piano terzo è reso possibile dal vano scala condominiale e dall'impianto ascensore.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che l'immobile, nello stato attuale, abbia un valore di circa 1450 €/al mq. Considerata la superficie commerciale arrotondata di 110 mq (incluso sottotetto abitabile da sanare) si calcola che il valore dell'immobile sia di 159.500,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **159.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 159.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 159.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello di "stima a corpo", attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni delle unità immobiliari e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU. Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile che possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Piacenza, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

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;

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 32 di 42

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	110,28	0,00	159.500,00	159.500,00
				159.500,00 €	159.500,00 €

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: **€ 3.190,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 44.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 111.910,00**

**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: **€ 11.191,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 1.085,00**

Arrotondamento del valore finale: **€ 34,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 99.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 115/2024

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A
appartamento a PIACENZA in via Antonio Anguissola 10 della superficie commerciale di circa 111 mq (incluso il sottotetto da sanare).. L'immobile è distribuito su due piani, collegati da scala interna, in un edificio condominiale di gradevoli caratteristiche architettoniche, ubicato nella prima periferia del capoluogo (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A5: planimetria catastale; cfr. Allegato A5a: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C5: raccolta fotografica).

L'immobile è stato realizzato nell'anno 2006 e da tal data non ha subito altri interventi legittimi di riqualificazione edilizia; i locali dell'appartamento sono tutti ubicati al piano secondo e terzo con l'aggiunta di un locale ad uso cantina ubicato nel seminterrato. L'accesso al piano terzo dell'appartamento viene ottenuto attraverso un vano scala comune a cui si accede dal piano terreno con ingresso dalla via Anguissola; tra il piano secondo e terzo il collegamento è possibile con una scala interna all'appartamento. Rimane preservato, comunque, per l'immobile il diritto di ripristinare il preesistente ingresso previsto sul "ballatoio scale" del secondo piano

Identificazione catastale: foglio 39 particella 203 sub.49 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 78 mq, superficie totale (escluse aree scoperte) 78 mq, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Anguissola n.10, p. 2-3-S1, intestato a "XXXXXX" per l'intera proprietà.

Coerenze al piano secondo: beni di terzi, beni comuni, beni di terzi e prospetto su cortile comune.

Coerenze al piano terzo: prospetto su cortile comune, beni comuni, beni di terzi e ancora prospetto su cortile comune.

Coerenze al piano seminterrato: prospetto su beni comuni, beni di terzi, ancora beni comuni e ancora beni di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.600,00
Data di conclusione della relazione:	10/02/2026

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 34 di 42

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento (mappale 203 sub 49) risulta contrattualmente occupato dal signor [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4 ad uso abitativo, stipulato il 01/09/2023 e registrato da Agenzia Entrate in data 25/09/2023 al n.008084 - serie3T e codice identificativo TGX23 T008084000OF. L'importo della locazione risulta di Euro 7800 per ogni anno, oltre aggiornamento ISTAT.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** iscritta a Piacenza in data 04/03/2005 ai n.ri 3384/736, a favore della [REDACTED] e contro la società [REDACTED] per l'intero della piena proprietà per complessivi euro 2.550.000,00 concessa a garanzia di posizione debitoria di originari euro 1.275.000,00, derivante dal contratto di mutuo fondiario concesso dal medesimo istituto con atto stipulato in data 01/03/2005, n. 61891/21906 di repertorio a rogito del notaio Vittorio Boscarelli successivamente frazionata con atto a rogito del notaio Rizzo Corallo Filippo stipulato in data 16/01/2007 al n. 35506 di repertorio, annotata a margine di detta ipoteca in data 20/09/2007 ai n.ri 15607/2783, gravante solo sui beni censiti al catasto fabbricati al fg. 39 mappale 203 subalterni 17, 22, 35, 38 e 49 con la precisazione che alla data odierna non risulta iscritta la rinnovazione dell'ipoteca stessa.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento immobiliare trascritto presso gli Uffici di pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 30/10/2024 ai n.ri. 14997/11545, a favore delle signore [REDACTED], e contro la società [REDACTED] per l'intero della piena proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 24/09/2024, n. 2378 di repertorio.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 1.200,00

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 35 di 42



Millesimi condominiali:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

118,86 tabella A -

221,87 tabella B

€ 0,00

€ 1.065,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

L'immobile è pervenuto all'esecutata [REDACTED] per la piena ed esclusiva proprietà:

- in parte, per acquisto fattone dalla società [REDACTED] e costituzione di diritto di sopralzo con atto autentificato dal notaio Vittorio Boscarelli in data 16/04/2004, n. 59553/20766 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 27/04/2004 ai n.ri 6440/4629 e ai n.ri 6441/4630;

- in parte, per acquisto fattone dalla società [REDACTED] con atto a rogito del notaio Vittorio Boscarelli in data 07/06/2006 n. 65650/23649 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 21/06/2006 ai n.ri 9973/6492 e successivo atto di trasferimento della sede sociale da Piacenza a Foggia con atto stipulato in data 01/08/2008 n. 70272/26486 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 16/07/2008 ai n.ri 12374/8073.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] in forza di titolo per cui risulta osservata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c. nel ventennio.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'azione di accesso agli atti eseguita presso terzi e l'Ufficio urbanistica del Comune di Piacenza attraverso il portale "Inpratica" e conclusasi in data 11/11/2025 ha fatto emergere per l'edificio originariamente costruito in periodo anteriore all'anno 1967 la presenza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia in sanatoria n.4369 A,B,C ;
- Comunicazione di attività edilizia n.1493 del 28/11/2003 per ristrutturazione edilizia;
- Comunicazione di attività edilizia n.183 del 05/02/2004 per varianti in corso d'opera;
- Permesso di costruire n.403 del 23/09/2004 per sopralzo intestato a [REDACTED];
- Comunicazione di attività edilizia n.1880 del 11/10/2004 per varianti in corso d'opera;
- Comunicazione di attività edilizia n.122 del 03/02/2005 per varianti in corso d'opera;
- Comunicazione di attività edilizia n.507 del 29/03/2006 per varianti in corso d'opera.

La certificazione di abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Piacenza con documento n. 00075322 del 17/11/2006.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il P.S.C. approvato con delibera n.23 del Consiglio Comunale in data 06/06/2016 , il R.U.E. approvato con delibera n.24 del Consiglio Comunale in data 06/06/2016, classificano il terreno su cui

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 36 di 42



è ubicato l'immobile come segue (cfr. Allegato D):

- TESSUTO A MEDIA DENSITA' disciplinato dall' art. 74 del RUE;
- interessato da: "Zone di Tutela dei Corpi Idrici Superficiali e Sotterranei" disciplinate dall'art. 5.20 del P.S.C.; "Zone di Tutela delle Acque sotterranee - Settore di ricarica di tipo B - Ricarica indiretta " disciplinate dall'art. 6.5 del P.S.C..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità principali:

1. I locali del piano terzo, accatastati come locali di soffitta e disimpegno, risultano attualmente trasformati in locali abitativi riscaldati (un monolocale ampio attrezzato con cucina e un servizio igienico); oltre alla demolizione di preesistenti elementi murari, risulta aggiunta una porta per accedere al terrazzo e una finestra per illuminare il locale bagno.

2. L' ingresso dell'appartamento al piano secondo è stato tamponato e, al contempo, modificato lo sviluppo della scala prefabbricata interna; il corridoio di disimpegno ha subito, invece, un lieve incremento di superficie, a scapito di quella di una camera dello stesso piano.

In aggiunta sono presenti lievi variazioni dimensionali riguardanti gli elementi edilizi in opera.

Il recupero della soffitta ai fini abitativi e la sanatoria delle altre difformità riscontrate possono essere principalmente attuate mediante la presentazione di SCIA per ristrutturazione edilizia in sanatoria (con aumento del carico urbanistico), confidando nei limiti dimensionali e attuativi ammessi dalla legge regionale RER n.5 del 25/07/2025, che ha recepito la Legge n.105/2024, cosiddetta "Salvacasa".

I costi necessari per la regolarizzazione edilizia dell'immobile, comprensivi anche del recupero del sottotetto in sanatoria, ammontano a circa 41.500 Euro.

Nella determinazione dell'importo sopraindicato si è tenuto conto: delle sanzioni previste dalla predetta legge regionale, considerando anche le superfici da sanare e i valori unitari espressi dalla commissione provinciale VAM (circa 15850 Euro); degli oneri richiesti per le monetizzazioni, riguardanti i parcheggi pertinenziali e pubblici (circa 4000 Euro) e dei diritti comunali previsti di segreteria (350 Euro); sono stati considerati, inoltre, i costi per le verifiche tecniche, la predisposizione delle pratiche edilizie e i costi per le opere di adeguamento, necessarie a garantire il rispetto dei requisiti statici e di rendimento energetico dell'immobile (c.a 21300 Euro). I tempi necessari per la regolarizzazione risultano di circa 90 giorni.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

A fronte delle irregolarità edilizie riscontrate, occorre procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale. I costi di regolarizzazione derivanti dalla variazione della scheda catastale (pratica DOCFA) risultano di circa € 900,00; i tempi necessari per la regolarizzazione circa 15.giorni.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA



L'immobile risulta **conforme**.



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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica

Gli impianti in generale (riscaldamento, idrico sanitario, adduzione gas metano ed elettrico) debbono essere severamente controllati e certificati, considerate le modifiche apportate nella soffitta e la non disponibilità della documentazione tecnica obbligatoria richiesta dalla normativa vigente. I costi di regolarizzazione, derivanti dai controlli tecnici, dalla dichiarazioni tecniche di rispondenza finali (DIRI) e da una nuova certificazione energetica (APE), ammontano a circa 2500 Euro.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



BENI IN PIACENZA VIA ANTONIO ANGUISSOLA 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a PIACENZA in via Antonio Anguissola 10 della superficie commerciale di circa 111 mq (incluso il sottotetto da sanare). L'immobile è distribuito su due piani, collegati da scala interna, in un edificio condominiale di gradevoli caratteristiche architettoniche, ubicato nella prima periferia del capoluogo (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A5: planimetria catastale; cfr. Allegato A5a: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C5: raccolta fotografica).

L'immobile è stato realizzato nell'anno 2006 e da tal data non ha subito altri interventi legittimi di riqualificazione edilizia; i locali dell'appartamento sono tutti ubicati al piano secondo e terzo con l'aggiunta di un locale ad uso cantina ubicato nel seminterrato. L'accesso al piano terzo dell'appartamento viene ottenuto attraverso un vano scala comune a cui si accede dal piano terreno con ingresso dalla via Anguissola; tra il piano secondo e terzo il collegamento è possibile con una scala interna all'appartamento. Rimane preservato, comunque, per l'immobile il diritto di ripristinare il preesistente ingresso previsto sul "ballatoio scale" del secondo piano

Identificazione catastale: foglio 39 particella 203 sub.49 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 78 mq, superficie totale (escluse aree scoperte) 78 mq, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Anguissola n.10, p. 2-3-S1, intestato a [REDACTED] per l'intera proprietà.

Coerenze al piano secondo: beni di terzi, beni comuni, beni di terzi e prospetto su cortile comune.

Coerenze al piano terzo: prospetto su cortile comune, beni comuni, beni di terzi e ancora prospetto su cortile comune.

Coerenze al piano seminterrato: prospetto su beni comuni, beni di terzi, ancora beni comuni e ancora beni di terzi.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale posta nei pressi dell'Ospedale Civile di Piacenza; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale / commerciale. I più importanti centri limitrofi sono i comuni di Rottofreno (PC) e di S.Rocco al Porto (LO); il traffico nella zona è sostenuto e i parcheggi sono sufficienti. Sono, inoltre, presenti i servizi di urbanizzazione primaria e

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 38 di 42





secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus
autostrada
ferrovia
tangenziale



buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento risulta distribuito sul terzo e quarto impalcato fuoriterza dell'edificio condominiale multifamiliare; l'immobile è chiuso sopra e sotto dai rispettivi solai intermedi di piano e dai solai a falde della copertura. Le superfici opache esterne sono realizzate con murature di laterizio forizzato termoisolati, intonacate da ambo i lati e rivestite con un tinteggio uniforme su tutti lati dell'edificio; nelle superfici predette sono ricavate le aperture di porte e finestre che si affacciano sui fronti perimetrali dell'appartamento. L'immobile occupa una porzione del piano secondo e terzo dell'edificio condominiale che prospetta sul retro del condominio e sulla via Antonio Anguissola. L'appartamento risulta, in sintesi, costituito al piano secondo da due camere con balcone e da un locale bagno; i locali predetti sono collegati tra loro tramite un breve corridoio di disimpegno a servizio anche della scala interna che porta al piano superiore. Il piano terzo (sottotetto) risulta costituito da un servizio igienico e da un' ampio locale di soggiorno attrezzato con cucina ed angolo cottura, aperto in corrispondenza della scala interna. I locali del sottotetto sono circondati per tre lati da un ampio terrazzo, corredato di fioriere in muratura.

L'ingresso al piano terzo dell'immobile avviene attraverso il vano scala multirampa e l' impianto ascensore condominiali, aventi origine dal ballatoio comune del piano terra a cui si accede attraverso il portoncino "scala" e il cancello pedonale posto sulla recinzione condominiale in fregio alla via Anguissola. L' area esterna comune del piano terra costituisce spazio per collegare il cortile dei box (piano seminterrato) alla predetta strada comunale attraverso un cancello carraio corredato di motorizzazione.

La suddivisione interna ai piani dell'immobile risulta ottenuta con tamponamenti e muri portanti di laterizio e c.a. intonacati. L'altezza interna dei locali del piano secondo e terzo varia in relazione al piano; in particolare l'altezza risulta costante al piano secondo (2,70 m) e variabile al piano terzo (da 2,15 a 2,85 m sottotrave).

Le componenti edilizie risultano costituite da:

- Infissi esterni: porte-finestra e finestre sono realizzate con telai in legno, corredati di elementi oscuranti costituiti da persiane in legno; le superfici trasparenti sono in vetro doppio termoisolante. Stato manutentivo: buono. - Infissi interni: porta d'ingresso e porte interne sono di discreta qualità costruttiva e realizzate e/o finite in legno (porta di ingresso del tipo blindata e porte interne tamburate, verniciate tinta legno). Stato manutentivo: buono. - Manto copertura: il manto è realizzato con un pacchetto termoisolato costituito da coppi di cemento, lastre di sottocoppo e pannelli isolanti sopra una struttura portante in legno; i terrazzi sono protetti, invece, da un manto costituito da teli impermeabili e da un pavimento allettato sopra solai armati in latero-cemento. In corso di visita non sono emersi problemi di tenuta della copertura, ad esclusione di segnature diffuse nel vano scala

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 39 di 42



comune prodotte dall'umidità in corrispondenza dei ponti termici "soffittoparete". Stato manutentivo: discreto. - Pareti esterne: sono realizzate con muratura di laterizio di mattoni forzzati termoisolati; le superfici esterne sono intonacate e tinteggiate. Stato manutentivo: discreto. - Pavimentazione esterna: è realizzata con massetti autobloccanti di cls. di cemento nelle aree di cortile (piano terra e seminterrato) e sulla rampa. Stato manutentivo: buono. - Muri d'ambito del condominio: i cortili e le aree comuni esterne dell'edificio sono chiusi da una recinzione in ferro fissata a murature portanti di cls. di cemento armato e/o blocchi di cemento parzialmente rivestite con intonaco e tinteggiate. Stato manutentivo: sufficiente. - Pavimentazione interna appartamento: risulta realizzata in legno con listoni di buona qualità in tutti i locali, ad esclusione dei locali del bagno e del servizio igienico pavimentati con piastrelle ceramiche di discreta qualità. Stato manutentivo: buono. - Rivestimento interno: è realizzato, in generale, con intonaco civile e superfici tinteggiate; con piastrelle ceramiche di discreta qualità nei locali del bagno e del servizio igienico. Stato manutentivo: buono. - Altre pavimentazioni: i gradini e i ballatoi della scala sono realizzati con materiale lapidei di colore chiaro (botticino); con piastrelle di ceramica, nel terrazzo e nei balconi, con piastrelle di ceramica in cantina. Stato manutentivo: discreto.

- Strutture: le strutture portanti verticali sono realizzate con murature di c.a. e di mattoni di laterizio forzzato; le strutture orizzontali sono realizzate con solai armati in laterocemento; le coperture inclinate con travi e travetti di legno; le fondazioni sono realizzate in calcestruzzo di cemento armato; scala esterna, ballatoi e balconi sono realizzate in calcestruzzo di cemento armato con ringhiere in ferro. Stato manutentivo: buono.

Le componenti impiantistiche risultano costituite da:

- Impianto elettrico, videocitofonico, telefonico e televisivo: alimentati in origine ad una tensione è di 220V, sono realizzati sottotraccia e con presenza di antenna tradizionale. Gli impianti presentano dotazioni discrete, adeguate all'impiego previsto; non sono stati, tuttavia, verificati funzionalmente.

- Impianto di riscaldamento a termosifoni: l'acqua calda viene alimentata mediante un generatore termico autonomo a gas collocato al piano terzo; l'impianto, che non è stato verificato funzionalmente, non è provvisto di libretto d'impianto e di certificato energetico APE aggiornati.

- Impianto gas metano: l'impianto, che alimenta il generatore termico e la cucina, non è stato verificato funzionalmente; il contatore è installato sulla recinzione.

- Impianto idrico sanitario: risulta realizzato sottotraccia per l'erogazione di acqua calda e fredda.(wc, bidet e lavabo al piano 2° e 3° - doccia al p.3° e vasca al p.2° - lavello al p.3°).

Gli impianti risultano indistintamente in discrete condizioni di manutenzione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
camera (cucina) al p.2	20,10	x	100 %	=	20,10
bagno p.2	7,30	x	100 %	=	7,30
camera p.2	14,00	x	100 %	=	14,00
ingresso e corridoio p.2	8,60	x	100 %	=	8,60
servizio igienico sottotetto p.3	9,50	x	100 %	=	9,50
sottotetto abitabile p. 3	38,20	x	100 %	=	38,20
terrazzo porzione p.3	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazzo porzione p.3	51,00	x	10 %	=	5,10

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 40 di 42

balcone 1 p.2	3,10	x	10 %	=	0,31
balcone 2 p.2	3,20	x	10 %	=	0,32
cantina p.s1	2,80	x	25 %	=	0,70
Totale:	182,80				111,63

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile considerato dalla stima è realizzato di recente (anno di costruzione 2006) e in discrete condizioni di manutenzione; in particolare, è condotto in affitto con contratto ancora da rinnovare alla prima scadenza prevista per il 31/08/2027. Esso si affaccia per tre dei quattro lati verso l'esterno con le pareti in affaccio al retro condominiale e alla via Anguissola, quest'ultima ubicata nella prima periferia ma non lontana dal centro storico del capoluogo. L'immobile presenta dimensioni che rientrano negli standard usati oggi commercialmente richiesti; risulta, inoltre, provvisto di un'ampio terrazzo e di balconi ai vari piani. L'accesso al piano terzo è reso possibile dal vano scala condominiale e dall'impianto ascensore.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che l'immobile, nello stato attuale, abbia un valore di 1450 €/mq. Considerata la superficie commerciale arrotondata di 111 mq (incluso sottotetto abitabile da sanare) si calcola che il valore dell'immobile sia di 161.000,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **161.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 161.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 161.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello di "stima a corpo", attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni delle unità immobiliari e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU. Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile che possono

risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Piacenza, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

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;

tecnico incaricato: Roberto Skabic

Pagina 41 di 42



- 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	111,63	0,00	161.000,00	161.000,00
				161.000,00 €	161.000,00 €

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione:

€ 3.220,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 44.900,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 112.880,00

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:

€ 11.288,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 1.065,00

Arrotondamento del valore finale:

€ -73,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 100.600,00

data 10/02/2026

il tecnico incaricato
Roberto Skabic

