

ASTE GIUDIZIARIE®
Tribunale di Piacenza
Esecuzione immobiliare : N. 13 / '24
Udienza 07.05.25

Promossa da: [REDACTED] con l'avv. F. FORNAROLI

contro [REDACTED]

Giudice

Dott. ssa Maria Rosaria SCIURPA



RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Piacenza 04.04.2025

C.Fisc. BSN GRI. 62D06 G388L

P.Iva 00867970337

gabrieleremera@libero.it



1) identificazione del bene, confini, dati catastali e regolarità pag.	3-4
2) sommaria descrizione dell'immobile, conservazi., asservimenti pag.	5-6
3) stato di possesso del bene, locazione, diritto abitazione pag.	6
4) regolarità edilizia e urbanistica, agibilità, C.D.U. pag.	6
5) eventuali opere abusive, sanatoria, costi, condoni pag.	7
6) spese di gestione o condominiali pag.	7
7) valutazione prezzo, di mercato in vendita esecutiva pag.	8-10
8) pignoramento di quota, valutazione e divisibilità del bene pag.	11
9) opere da eseguire con urgenza e costo dei lavori pag.	11
10) amministratore condominiale pag.	11
• allegati e conclusioni pag.	12

incarico, giuramento, udienza

Il sottoscritto **Geom. Gabriele Berneri** residente a Castel San Giovanni in via Tiziano n. 5, libero professionista iscritto all'albo C.T.U. del Tribunale di Piacenza al n° 168, nominato consulente esperto nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, in data 07.01.2025 prestava il giuramento e accettava l'incarico di rispondere ai quesiti di rito (all. A), entro 30 gg. dall'udienza fissata per il giorno 07.05.2025.

esecuz. immob. N° 13 / '24

Giudice Dott.ssa Maria Rosaria SCIURPA

C.T.U. Geom. Gabriele BERNERI

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

1) identificazione dei beni, confini, dati catastali e regolarità.

Gli immobili pignorati, risultano così identificati e figurano in capo a :

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/04/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/04/2025

Dati identificativi: Comune di PIACENZA (G535) (PC)

Foglio 82 Particella 235 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PIACENZA (G535) (PC)

Foglio 82 Particella 235

Classamento:

Rendita: Euro 992,01

Zona censuaria 2,

Categoria C/1^a, Classe 7, Consistenza 56 m²

Foglio 82 Particella 235 Subalterno 3

Indirizzo: VIA CADUTI SUL LAVORO; PIAZZALE DUCA D' AOSTA Piano T

Dati di superficie: Totale: 62 m²

> Intestati catastali

Ultimato: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

...segue allegati

Confini

Area comune su due lati, vano scala, rag. [REDACTED] o successi, rag. [REDACTED] -

[REDACTED] o successi, salvo altri.

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/04/2025

Immobile di catasto terreni Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/04/2025

Dati identificativi: Comune di PIACENZA (G535) (PC)

Foglio 82 Particella 235

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di PIACENZA (G535) (PC)

Foglio 82 Particella 235

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 170 m²

Annotazione di immobile: GEOMETRIA DA VERIFICARE

> Dati identificativi

dall'impianto al 04/10/2004

Immobile predecessore

Comune di PIACENZA (G535) (PC)

Foglio 82 Particella 191

dal 04/10/2004

Immobile attuale

Comune di PIACENZA (G535) (PC)

Foglio 82 Particella 235

Impianto meccanografico del 01/05/1977

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/10/2004 Pratica n. PC0086815 in atti dal 04/10/2004 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 5257.1/2004)

Annotazione di immobile: geometria da verificare

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: PIACENZA (G535) (PC)

Foglio 82 Particella 191

...segue allegati

Lo scrivente ai sensi dell'art.29 , comma 1/bis,della Legge n.52/1985, dichiara la conformità catastale dell'immobile allo stato dei luoghi, in quanto vi sono variazioni minime non influenti sulla rendita catastale.

2) sommatoria descrizione dell'immobile, conservazione

Ubicazione

Il negozio è ubicato in via Caduti sul lavoro n. 3B a Piacenza - (all. E),
in zona semicentrale C1 catastale.

Descrizione

Trattasi di un negozio al piano terra, composto da locale principale, retro
e servizi, oltre a diritto sulle parti comuni e facente parte di un edificio
condominiale, edificato nel 1971, disposto su tre piani fuori terra e uno
interrato, collegati da scala interna.

La struttura portante del condominio è in latero - cemento con muri esterni
isolati e rivestiti in "Klinker", tetto a falde con copertura in tegole e
lattoneria in lamiera pre - verniciata.

Le principali finiture consistono in : muri esterni spessore 45 cm.,
intonacati, tinteggiati e isolati, pareti interne in laterizio intonacate e
tinteggiate in parte rivestite con piastrelle, pavimentazione in piastrelle di
ceramica, serramenti parte in lega metallica e doppi vetri serranda in ferro e
parte in legno, tapparelle in pvc e un inferriata, piccolo bagno con sanitari:
WC, lavandino e bidet in vetro ceramica e piccolo antibagno; l'impianto di
riscaldamento è di tipo autonomo con vecchia caldaia pensile a gas metano e
vecchi termosifoni in lega metallica, impianto elettrico non a norma, porte

5

esecuz. immob. N° 13 / 24

Giudice Dott.ssa Maria Rosaria SCIURPA

CTE Geom. Gabriele BERNERI

5) Abitabilità n. 4579/91 del 22.04.1992 (all. F)

Si dichiara la conformità urbanistica dell' immobile in oggetto.

destinazione urbanistica

L' abitazione è ubicata in zona a bassa densità edilizia - normata dall'
art.75 del R.U.E,

5) eventuali opere abusive, sanatoria, costi, condoni

In seguito alle verifiche, lo scrivente dichiara che non vi sono opere
abusive.

Si rammenta comunque il termine di 120 gg. dalla notifica del decreto di
trasferimento, per la richiesta in sanatoria ex art. 46 c.5 DPR 380/01.

6) spese gestione o condominiali e procedimenti giudiziari

Le spese condominiali fisse di gestione condominiale sono di circa
€ 1.100,00, mentre quelle non pagate negli ultimi due anni ? dall' esecutato,
ammontano a circa € 1.171,00, come da prospetto prodotto dall' amministratore
condominiale(all. L).

interne in legno tamburato e vetro.

Per maggior dettagli di finitura si veda la documentazione fotografica
allegata (all. B).

conservazione

Lo stato di conservazione generale del bene all' interno è **scadente**,
all' esterno **normale**.

3) stato di possesso del bene, locazione, diritto abitazione

L' immobile risulta occupato dalla esecutata.

4) regolarità edilizia e urbanistica, agibilità, C.D.U.

Dopo le verifiche effettuate presso l' archivio edilizio di Piacenza,
l' unità immobiliare oggetto del pignoramento, risulta interessata dai seguenti
titoli autorizzativi (all. I) :

- 1) Licenza edilizia n. 51 del 27.02.1971
- 2) Variante n. 602 del 05.11.1971
- 3) Variante n. 306 del 18.05.1972
- 4) Variante n. 37 del 18.01.19

6

esecuz. immob. N° 13 / 24

Giudice Dott.ssa Maria Rosaria SCIURPA

CTE Geom. Gabriele BERNERI

7) valutazione prezzo di mercato in vendita esecutiva

Per determinare il più probabile prezzo di vendita, il criterio di
stima adottato è quello sintetico - comparativo (per valore unitario a mq. di
superficie commerciale per i fabbricati) con altri beni di analoghe
caratteristiche recentemente venduti in loco nel libero mercato, dedotti o
aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche dell' immobile.

Il CTE per comparazione, si è riferito all' osservatorio immobiliare Fiaip
2022 zona 18 Farnesiana, negozi scarso interesse commerciale : 600,00 / 850,00
riportanti la vendita di beni immobili per analoghe caratteristiche e per
raffronto, con l' osservatorio mercato immobiliare dell' Agenzia del Territorio,
quotazioni 2° semestre 2024, che riportano per la zona C1 - semicentrale, per
negozi in condizioni : normali 980,00 / 1850,00 €/mq (all. I)

Trattandosi di vendita all' asta di natura esecutiva e non
contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi occulti di cui
all' art.1490 c.c.e la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, lo
scrivente ritiene equo un abbattimento forfettario del 10 % del prezzo stimato
in una libera contrattazione.

analoghe caratteristiche influenti sul prezzo di mercato

- tipologia dell' unità - negozio in posizione scadente;
- contesto ambientale - sufficiente;
- servizi pubblici e commerciali - sufficiente;
- epoca di costruzione 1971

Sulla scorta di quanto premesso il CTE, determina il più probabile prezzo di mercato attuale, per valore unitario a mq. di superficie commerciale del fabbricato in condizioni normali, compreso la quota parte millesimale sulle parti comuni in **1.100,00 Euro/Mq.**

superficie effettiva e commerciale

La superficie commerciale del fabbricato è determinata come Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari - Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

1) negozio	mq.	42,80	x	100 %	= mq.	42,80
2) locali accessori comunicanti	mq.	32,30	x	50 %	= mq.	16,15
pari a una superficie commerciale di mq. 58,95						

valore comparativo di mercato

Sup. commerciale fabbricato mq.58,85 x 1.100,00 €/mq. = **Euro 64.735,00**

Peculiari caratteristiche influenti sul prezzo di vendita

Le peculiari caratteristiche influenti sul prezzo di vendita del presente immobile ed i relativi valori da portare in detrazione o aumento al valore comparativo di mercato sopra riportato sono per :

1) oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale 0

esecuz. immob. N° 13 / 24 Giudice Dott.ssa Maria Rosaria SCURPA C.T.E. Geom. Gabriele BERNERI

8) pignoramento di quota, valutazione e divisibilità del bene.

Il pignoramento riguarda l'intera quota della piena proprietà dei beni pignorati.

Non è possibile la divisione.

9) opere da eseguire con urgenza e costo dei lavori

Nessuna in particolare.

10) amministratore condominiale

L'amministratore condominiale è il Geom. Filippo Magistrali Via Carli n° 25 29122 Piacenza Tel. 0523/07.18.58 filippomagistrali1977@gmail.com

2) lo stato d'uso e di manutenzione interna, - scadente - deprezzamento 20 %	12.947,00
3) lo stato di possesso - libero	0
4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo	0
5) le eventuali spese condominiali insolute	1.171,00

Per un valore complessivo di mercato del fabbricato stimato in C 50.617,00

Abbattimento del 10% per vendita di natura esecutiva, no garanzia art. 1490 cc

Valore stimato del mapp. 235 sub. 3 € 50.617,00 x 0,90 = **EURO 45.555,00**

Per tutto quanto sopra esposto il CTE, ritiene di determinare **il prezzo attuale di vendita all'asta del fg. 82 mapp. 235 sub. 3** in **EURO 46.000,00** (quarantaseimila/00)

ASTE GIUDIZIARIE®

esecuz. immob. N° 13 / 24 Giudice Dott.ssa Maria Rosaria SCURPA C.T.E. Geom. Gabriele BERNERI

* allegati e conclusioni

- A quesiti di rito al C.T.E.;
- B reperto fotografico (14);
- C visure "catastali" urbano e terreni;
- D nota trascrizione pignoramento;
- E estratto mappa catastale;
- F planimetria catastale;
- G atto prov. notaio **U. Teresa FERRELLI** nn. 78824/4233 del 25.09.2006;
- H planimetria negozio estratto da lic. Edilizia;
- I estratto quotazioni **U. I. 2/2024** zona cl - semicentro - Piacenza;
- L estratto spese condominiali ordinarie e insolute;
- M licenza edilizia n. 51 del 27.02.1971 e variante n. 37 del 18.01.73
- N Abitabilità n. 4579/91 del 22.04.1992
- O ricevuta 4 PEC + ricevuta, perizia alle parti e mail oscurata **U. AVE**.

Qualora le parti lo ritengano opportuno, possono far pervenire al sottoscritto CTE eventuali note alla presente relazione, entro il 15° giorno antecedente l'udienza del 07 maggio 2025.

Il C.T.E. ritiene, con la presente relazione composta da n° 12 pagine compresa questa e da n° 13 allegati, di aver evaso l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del signor Giudice e delle parti per qualsiasi richiesta o chiarimento.

La presente relazione è inviata al PCT unitamente agli allegati, e via PEC o raccomandata alle parti.

Piacenza 04 aprile 2025

C. T. E.

Gabriele Geom. Berneri
(atto digitalmente)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®