

TRIBUNALE DI PIACENZA
Sezione Civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. G. 27/2025

Procedura esecutiva immobiliare a carico di

Promossa da: ORTLES 21 S.R.L -

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Maria Teresa Sciorpa

VALUTAZIONE DI STIMA DEL BENE PIGNORATO

RELAZIONE DELL'ESPERTO

INDICE

1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	PAG. 2
2	SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE	PAG. 2
3	STATO DI POSSESSO DEL BENE	PAG. 3
4	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	PAG. 3
5	OPERE ABUSIVE	PAG. 4
6	INFORMAZIONI CONDOMINIALI	PAG. 4
7	VALUTAZIONE ESTIMATIVA	PAG. 4
8	MOTIVATO PARERE NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA SULLA NECESSITA' DI ALIENARE L'INTERO BENE	PAG. 5
9	OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA	PAG. 6
10	NOMINATIVO E RECAPITO AMMINISTRATORE CONDOMINIALE	PAG. 6
11	ALLEGATI	PAG. 6

Ill.mo Sig. Giudice,

il sottoscritto Arch. Enrico Crippa, con studio in Piacenza via Dante Alighieri n. 130, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Piacenza al n. 120, nella sua qualità di consulente esperto per la stima dei beni pignorati (nomina del 08.11.2025) nella procedura in epigrafe, espone quanto segue.

Con riferimento all'incarico di cui sopra, il sottoscritto ha prestato giuramento il 11.11.2025 (DOC. 1).

A seguito di sopralluogo del 01.12.2025 (effettuato con il custode nominato dal G. E.) presso il bene pignorato e indagini presso gli uffici comunali competenti, il sottoscritto ha potuto accertare quanto segue.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di unica unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di F. P. sub., Cat. A/3, classe 3, 5,5 vani, Rendita € 355,06, piani T-S1; il bene è costituito da un appartamento ad uso residenziale ubicato al piano rialzato di una palazzina di tre piani fuori terra e da una cantina al piano seminterrato dello stesso edificio. L'appartamento confina con via, vano scale comune e affaccio su cortile comune; la cantina confina con disimpegno comune, terrapieno e altra u. i. di proprietà di terzi.

Il bene è di proprietà per 1/1 del Sig. (codice fiscale) nato in (EE) il

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene è costituito da un appartamento di circa 70 mq ubicato al piano rialzato (senza ascensore) di una palazzina a tre piani fuori terra e da una cantina al piano seminterrato di circa 17 mq.

L'appartamento ha una cucina, un soggiorno, due camere da letto, un bagno, un disimpegno e una veranda esterna. Le finiture sono di tipo civile (pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in piastrelle porcellanate, impianti sottotraccia, riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, serramenti esterni in legno con inferriate esterne ed in alluminio per la chiusura della veranda, porte interne in legno e vetro).

La cantina è ubicata al piano interrato della stessa palazzina; è costituita da un unico locale di piccole dimensioni (circa 17 mq) con finiture molto rustiche e con piccola finestra verso via

Lo stato di conservazione è discreto ad eccezione della facciata esterna del fabbricato (da ritinteggiare), della presenza di umidità e muffa sulle tinteggiature interne e della necessità di sostituire la caldaia a gas (riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria) attualmente non funzionante e molto degradata. Non sono stati reperiti documenti riguardanti la conformità impiantistica per assenza del proprietario del bene.

Non risulta che sull'immobile gravino atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura, limiti all'edificabilità, vincoli di natura storico-artistica né diritti di prelazione, come indicato nella relazione preliminare del notaio Silvia Bricchi del 15.07.2025 agli atti.

Non emergono limiti all'edificabilità ulteriori rispetto a quelli imposti dallo strumento urbanistico vigente (RUE - vedasi CDU - DOC. 2), che inquadra la zona come "ambito urbanizzato consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-B". Non risulta che l'immobile sia soggetto a vincoli storico-artistici e non risultano iscrizioni o trascrizioni relative a diritti di prelazione da parte di enti pubblici o altri soggetti.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene risulta occupato da soggetti privi di titolo opponibile alla procedura esecutiva (detenzione sine titolo) ed in particolare dai Sigg. (carta identità n.), (permesso di soggiorno n.), (carta identità n.) e (permesso di soggiorno n.). Gli occupanti hanno dichiarato di essere in assenza di contratto e di essere disponibili al rilascio. Come indicato nel verbale di primo accesso (DOC. 3) redatto dal dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma e Piacenza, custode del bene, in data 01.12.2025, gli occupanti riferiscono di aver finora pagato, per l'occupazione del bene, € 450,00 mensili ad un parente dell'esecutato che attualmente è nel paese di origine (.....). Trattasi di dichiarazioni rese dagli occupanti, non supportate da documentazione e prive di rilevanza ai fini della presente stima.

4. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato risale molto probabilmente agli anni '50. Dalla visura catastale storica (DOC. 4) risulta che l'immobile, ubicato in via S. Francesco n. 5, veniva invece annotato dal Catasto in Viale Filippo Corridoni fino al 20.06.1997. Dalla documentazione catastale non è possibile ricavare la data di costruzione del fabbricato; l'unità immobiliare è presente solo dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 e la scheda planimetrica è stata presentata il 24.08.2007.

Presso il Comune di Fiorenzuola non è stato individuato alcun titolo edilizio riguardante il fabbricato. Unico riferimento plausibile, ma non certo, è un certificato di abitabilità (DOC. 5) risalente al 24.05.1954, riguardante un edificio popolare in viale Corridoni costruito dallo stesso Comune (quindi senza titolo edilizio in quanto pubblico) per alloggi popolari; coincidono i dati relativi ai piani del fabbricato e alle destinazioni d'uso indicati nel certificato, nonché l'epoca di costruzione.

L'atto di acquisto del bene (DOC. 6) da parte dell'esecutato (Dott.ssa Paola Ugolotti notaio in Fiorenzuola Pc rep. n..... racc. del) riporta la dichiarazione di parte venditrice che "le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi".

Non vi sono tracce nell'appartamento di modifiche distributive effettuate tali da richiedere un titolo edilizio.

Alla luce dell'epoca di costruzione antecedente al 1° settembre 1967, della dichiarazione resa nell'atto notarile di provenienza, dell'assenza di interventi edilizi successivi rilevabili e della documentazione rinvenuta, il bene deve ritenersi legittimamente edificato ai sensi della normativa vigente *ratione temporis*.

5. OPERE ABUSIVE

Non risulta che vi siano opere abusive.

6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI

Il bene fa parte del condominio di via Fiorenzuola d'Arda.
L'amministratore condominiale è Acer Piacenza in persona del presidente
Secondo le dichiarazioni (DOC. 7) del Geom. del Servizio
Tecnico – Immobiliare ACER della provincia di Piacenza (Via XXIV Maggio 28 – 29121
Piacenza (PC) Tel.: +39 0523/45.92.51 – Fax: +39 0523/75.50.20):

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione dei beni, come da rendiconto consuntivo dal 12.04.24 al 11.04.25 è di € 448,91
- non vi sono spese straordinarie già deliberate;
- non risultano pagate le seguenti spese condominiali per un totale di € 1.663,57 al 13.12.2025:
 - preventivo 2025/2026 : 820,93 €
 - consuntivo 2024/2025 : 448,91 €
 - consuntivo 2023/2024 : 393,73 €
- versamenti eseguiti nella gestione 2025-2026 € 600,00
- non vi sono procedimenti giudiziari in corso da parte del condominio.

7. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

La superficie effettiva del bene (comprensiva dei muri esterni) è di circa 65 mq per l'appartamento, circa 3 mq per la veranda e circa 17 mq per la cantina al piano seminterrato. La superficie commerciale (considerando il 100% della superficie dell'appartamento ed il 25% per veranda e cantina) è di circa 70 mq. Si fa presente che nella visura catastale (DOC. 4) è erroneamente riportato il dato di superficie ("totale 136 mq e totale escluse aree scoperte 130 mq"); ciò è verosimilmente dovuto ad un errore di elaborazione catastale; infatti, la scheda planimetrica (DOC. 8), che normalmente per gli appartamenti è in scala 1/200, nel caso specifico è in scala 1/100; i dati catastali principali (n. di vani, rendita ecc.) sembrano invece corretti. L'incongruenza non incide sulla rendita catastale, determinata per le unità in categoria A/3 sulla base della consistenza in vani, né sul valore di stima ai fini della procedura esecutiva.

Poiché il dato ritenuto incongruente attualmente non influisce sulla tassazione dell'immobile nemmeno in caso di futura nuova alienazione, non si ritiene necessaria alcuna richiesta di variazione catastale.

Utilizzando il metodo comparativo sintetico riferito al valore unitario (a mq di superficie commerciale), lo scrivente ha considerato i valori di mercato di immobili di analoghe caratteristiche nella stessa zona ed altri fattori specifici come:

- ubicazione;

- tipologia degli edifici;
- destinazioni specifiche d'uso;
- impianti fissi dei fabbricati;
- servizi urbani e accessi;
- vetustà;
- stato di conservazione;
- livello di finiture e stato degli impianti;
- costi delle opere da realizzare a cura dell'aggiudicatario;
- destinazione urbanistica;
- conformazione e particolarità del fabbricato e del contesto urbano;
- prestazione energetica.

Infine, per ulteriore comparazione, si è riferito ai dati pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2025 semestre 1 (abitazioni di tipo economico valore da 700 a 1050 €/mq).

La valutazione estimativa del bene è la seguente:

Superficie appartamento per intero =	65,00 mq		
Superficie veranda: circa 3 mq x 0,25 =	0,75 mq		
Superficie cantina: circa 17 mq x 0,25 =	<u>4,25 mq</u>		
totale superficie commerciale	70,00 mq x €/mq 1.000 =	€	70.000
Adeguaenti e correzioni della stima relativa all'intero bene:			
- oneri per regolarizzazione urbanistica:		€	0
- stato d'uso e di manutenzione (presenza di umidità diffusa, mancanza di documentazione impiantistica, caldaia da sostituire, serramenti esterni in cattive condizioni ecc.): -20% di € 70.000 =		€ -	14.000
- stato di possesso del bene (detenzione da parte di terzi sine titolo): - 5% di € 70.000 =		€ -	3.500
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo:		€	0
- spese condominiali insolute ad oggi		€ -	1.663,57
- riduzione del valore di mercato in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita: in percentuale del 10% di € 70.000 =		€	- 7.000
Valore netto dell'intero bene:		€	43.836,43
ARROTONDATO IN		€	44.000

(euro quarantaquattromila)

Il valore determinato è da intendersi quale valore di mercato prudenziale in relazione alla natura esecutiva della vendita.

8. MOTIVATO PARERE NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA SULLA NECESSITA' DI ALIENARE L'INTERO BENE

Il bene oggetto di pignoramento risulta interamente di proprietà dell'esecutato.

Non ricorre pertanto l'ipotesi di pignoramento di quota e non si rende necessario esprimere parere in merito alla alienazione dell'intero bene.

9. OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA

A parere dello scrivente non vi sono opere da eseguire con urgenza ai fini della conservazione strutturale del bene. Tuttavia, si segnala che al momento del sopralluogo la caldaia per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria era in pessime condizioni (non funzionante, con perdita di acqua e priva di certificazioni di conformità e di verifiche periodiche per il tiraggio dei fumi di scarico). Poiché riscaldamento e acqua calda sanitaria sono requisiti essenziali per l'abitabilità, si consiglia di fare effettuare la riparazione o la sostituzione della caldaia nonché di effettuare verifiche sulla funzionalità dell'impianto (tubazione gas metano, prova tiraggio fumi, dichiarazione di rispondenza o di conformità alla normativa vigente). La circostanza non incide sulla commerciabilità del bene in sede esecutiva, trattandosi di intervento manutentivo ordinario a carico dell'aggiudicatario.

10. NOMINATIVO E RECAPITO AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

Il bene fa parte del condominio di via S. Francesco 5 Fiorenzuola d'Arda. L'amministratore condominiale è Acer Piacenza in persona del presidente . Il referente è il Geom. del Servizio Tecnico – Immobiliare ACER della provincia di Piacenza (Via XXIV Maggio 28 – 29121 Piacenza (PC) Tel.: +39 0523/45.92.51 – Fax: +39 0523/75.50.20);

11 ALLEGATI

- ALL. 1 Rilievo planimetrico scala 1/100
- ALL. 2 Fotografie dello stato attuale
- DOC. 1 verbale giuramento stimatore
- DOC. 2 certificato di destinazione urbanistica
- DOC. 3 verbale di primo accesso redatto dal Sig. dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma e Piacenza, custode del bene
- DOC. 4 visura catastale storica
- DOC. 5 certificato di abitabilità di edificio in viale Corridoni
- DOC. 6 atto di acquisto del bene
- DOC. 7 informazioni condominiali
- DOC. 8 scheda planimetrica catastale

Piacenza 20.01.2026

IL CTU
ARCH. ENRICO CRIPPA

