

TRIBUNALE DI PIACENZA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 3/2025

**RELAZIONE DEL
CONSULENTE TECNICO**

Nei confronti di	
Promossa da	
Con l'intervento di	
Giudice dell'Esecuzione	Dott.ssa MARIA ROSARIA SCIURPA
Esperto (CTU)	Arch. CESARE MASINA

Piacenza, 24 settembre 2025

IL TECNICO

INDICE

1	DATI DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI GENERALI	3
2	RAPPORTO DESCRITTIVO E DI VALUTAZIONE.....	5
2.1	Identificazione dell'immobile.....	5
2.2	Titolarità e provenienza	6
2.3	Descrizione dell'immobile.....	6
2.4	Stato di possesso.....	10
2.5	Situazione edilizia e urbanistica	11
2.6	Analisi e valutazione.....	13
3	SINTESI ELEMENTI PIU' SIGNIFICATIVI	22
4	ALLEGATI	25

1 DATI DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI GENERALI

1.1 Dati dell'esecuzione

Esecuzione Immobiliare	3/2025
Nei confronti di	
Promossa da	
Con l'intervento di	
Giudice dell'Esecuzione	Dott.ssa MARIA ROSARIA SCIURPA
Esperto (CTU)	Arch. CESARE MASINA, domiciliato in Piacenza, via Poggi n. 2 C.F. MSN CSR 65D01 G535T
Incarico	08/07/2025
Udienza successiva già fissata	29/09/2025

1.2 Dati del pignoramento

Descrizione	Verbale pignoramento immobili Data: 16/12/2024 - Rep. 3234
Estremi trascrizione	Data: 27/01/2025 Reg. Gen. 1.205 – Reg. Part. 894
Identificazione immobili	<u>Catasto Fabbricati di Piacenza</u> Foglio 120 mapp. 339 sub. 5
Soggetti a favore	
Soggetti contro, diritto e quote	



1.3 Attività svolta

1.3.1 Elementi significativi

Data dell'incarico	• 08/07/2025
Data del sopralluogo	• 28/07/2025
Soggetti presenti al sopralluogo	• •

1.3.2 Svolgimento sopralluoghi

Il sopralluogo e il rilievo dell'immobile si sono tenuti regolarmente nel giorno convenuto alla presenza dell'Esecutato e del Custode.

Il relativo Verbale è stato redatto dal Custode Avv. Chiara Costa.



2 RAPPORTO DESCRITTIVO E DI VALUTAZIONE

2.1 Identificazione dell'immobile

2.1.1 Localizzazione

Comune	Piacenza
Indirizzo	Vicolo Edilizia n. 26

Entità/tipologia

Unità immobiliare ad uso residenziale posta al secondo piano di fabbricato in condominio composta da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno, due terrazzi e ripostiglio esterno, con vano ad uso cantina nel seminterrato.

2.1.2 Dati catastali

2.1.2.1 Dati unità immobiliari

Catasto	Catasto Fabbricati del comune di Piacenza								
Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Note
	120	339	5	1	A/2	4	5 vani	542.28	-

2.1.2.2 Ditta intestata

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
		Proprietà

2.1.2.3 Dati area di sedime

Catasto	Catasto Terreni del comune di Piacenza								
Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. are	R.D.	R.A.	Note
	120	339	-	Ente Urbano	-	02.13	-	-	-

2.1.2.4 Analisi di conformità tra dati catastali e pignoramento

Le risultanze catastali sono sostanzialmente coerenti con quanto risultante dal Pignoramento.

2.1.2.5 Analisi di conformità tra dati catastali e stato dei luoghi

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente corrispondenti allo stato dei luoghi.

2.1.3 **Confini**

- dell'alloggio: da nord in senso orario altra u.i.u., vano scala comune, cortile mapp. 251, altra u.i.u., mapp. 366, mapp. 400, salvo altri e come in fatto;
- della cantina: da nord in senso orario altra u.i.u., corridoio comune, altra u.i.u., mapp. 400, salvo altri e come in fatto.

2.2 **Titolarità e provenienza**

L'unità immobiliare oggetto della presente è pervenuta all'Esecutata con atto notaio Massimo Toscani di Piacenza rep. 75.080/9.479 del 26/10/1989 trascritto a Piacenza il 02/11/1989 ai nn. 10.866/8.561.

2.3 **Descrizione dell'immobile¹**

2.3.1 **Intero fabbricato**

Il bene pignorato si trova in un edificio in condominio di cinque piani fuori terra più seminterrato – senza ascensore – collocato nel centro storico di Piacenza a ridosso del Pubblico Passeggio.

Rispetto alla pubblica via il fabbricato si trova in posizione interna con accesso dal cortile, cui si arriva sia attraverso un passaggio carraio da via Santa Franca che attraverso l'ingresso pedonale di un edificio attestato su vicolo Edilizia: il complesso è costituito da un insieme di fabbricati indipendenti in aderenza tra loro, nei quali il cortile costituisce un

¹ Vedere Allegato 3 – Planimetrie dell'immobile e Allegato 4 – Fotografie dell'immobile

elemento in comune su cui affacciano in prevalenza – salvo l'ingresso principale della porzione in questione - i box e le zone di servizio in genere.

2.3.2 Alloggio

In tale contesto, l'immobile di interesse si trova al secondo piano (terzo fuori terra).

Trattasi di un alloggio composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno, due terrazzi e ripostiglio esterno (con vano ad uso cantina nel seminterrato, ved. oltre).

La distribuzione interna è del tutto tradizionale a partire dal corridoio centrale; gli ambienti sono ampi e sufficientemente luminosi.

Le condizioni generali e le caratteristiche di finitura, che sembrano risalire perlopiù all'epoca di realizzazione dell'edificio, sono nel complesso mediocri e l'immobile – anche se nel complesso tuttora utilizzabile - richiederebbe nel breve/medio termine alcuni lavori di manutenzione straordinaria abbastanza incisivi.

2.3.3 Pertinenze esclusive

Forma oggetto della presente anche un vano cantina al piano seminterrato, di buone dimensioni, intonacato e tinteggiato, con accesso da corridoio comune.

2.3.4 Caratteristiche costruttive

2.3.4.1 Strutture

Strutture verticali	Cemento armato in opera
Strutture orizzontali	Latero-cemento
Scale	Cemento armato in opera
Copertura	Non visionata

2.3.4.2 Parti edili

Manto di copertura	Non visionato
Pareti esterne	Laterizio intonacato
Pareti interne	Laterizio intonacato, cartongesso

2.3.4.3 Finiture

Pavimenti e rivestimenti	Mattonelle di marmo e graniglia, parquet, tessere di gres nei balconi; il tutto datato e in condizioni talora mediocri
Infissi esterni	Tapparelle, serramenti in legno; standard e condizioni manutentive insufficienti
Infissi interni	Legno tamburato con specchiature in vetro; datati e in mediocri condizioni

2.3.4.4 Impianti

Impianto elettrico	L'impianto elettrico è sotto traccia. Non è possibile stabilirne la perfetta funzionalità, anche se non sono stati rilevati elementi di sicura criticità
Impianto idrosanitario	La perfetta funzionalità degli impianti non è determinabile anche se non sono stati rilevati elementi di sicura criticità; gli accessori e i sanitari sono comunque obsoleti e in mediocri condizioni
Impianto termico	Impianto autonomo a termosifoni con caldaia pensile in cucina; l'impianto sembra funzionante ma la sua perfetta funzionalità non è stata determinata
Altri impianti	E' presente un condizionatore monosplit in soggiorno con macchina esterna su uno dei balconi; non è possibile stabilirne la perfetta funzionalità anche se non sono stati rilevati elementi di eventuale malfunzionamento

2.3.5 Stato di conservazione generale

Strutture	Sufficiente
Parti edili	Mediocre
Finiture	Mediocre
Impianti	Sufficiente

2.3.6 Riferimenti temporali

Costruzione	1961
Eventuali interventi successivi	Lavori interni 1989

2.3.7 Contesto

Caratteristiche di zona e destinazioni prevalenti	Il contesto è decisamente buono: la zona fa già parte del centro storico ed è tranquilla, relativamente silenziosa e caratterizzata da una buona dotazione di verde pubblico anche perché limitrofa al Pubblico Passeggio, che si trova a pochi passi. La destinazione prevalente è quella abitativa a densità medio/alta, con presenza di alcune attività commerciali e di diversi studi professionali.
Qualità del contesto	Più che buono.
Centri urbani più vicini e distanza	L'edificio è collocato in zona già centrale: Piazza Cavalli dista poco più di dieci minuti a piedi.
Disponibilità parcheggi	Molto scarsa.
Progetti e iniziative rilevanti	---

Elementi paesaggistici di particolare interesse	---
Presenza di rifiuti tossici e/o di sostanze inquinanti	---
Presenza di edifici pubblici, commerciali o rilevanti	La zona è ben servita: in un raggio relativamente limitato sono presenti diverse scuole, il mercato rionale, il Palazzetto dello Sport e la Galleria Ricci Oddi.

2.4 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'unità è risultata nella disponibilità dell'Esecutata.

2.5 Vincoli e oneri

2.5.1 Condominio

L'unità immobiliare oggetto della presente è soggetta a tutti i diritti, gli obblighi e gli oneri nascenti dallo stato di condominio in cui si trova. Dal titolo di provenienza - cui si rimanda espressamente per ogni ulteriore dettaglio - emerge come al bene oggetto della presente siano stati assegnate le seguenti quote:

- 15.5184/1000 di comproprietà degli enti condominiali comuni;
- 39.0842/1000 spese di pulizia, luce scale ed atrio.

Il Regolamento di Condominio dello stabile si trova depositato agli atti del notaio Paolo Bonadé in data 09/06/1962 rep. 28.160.

Per quanto riguarda le spese il Condominio

ha segnalato per il tramite dell'amministratore *pro-tempore* una situazione debitoria (a consuntivo 2024/2025) pari a **Euro 10.619,01** (comprensiva delle spese per la Procedura stessa che al momento corrispondono a Euro 3.584,59)². In ogni caso poiché alla data della presente la situazione è in itinere, per avere informazioni più aggiornate si consiglia nel caso di interpellare direttamente l'Amministratore geom. Gianluca Scalzotto (tel. 0523 716460).

² Vedere Allegato 5 - Estratto comunicazione @mail dell'Amministratore del Condominio in data 24/09/2025

2.6 Situazione edilizia e urbanistica

2.6.1 Classificazione urbanistica

Dati Strumento Urbanistico	R.U.E. approvato con DCC n. 24 del 03/06/2019
Zonizzazione	Città Storica
Riferimento N.T.A.	Art. 158
Note	---

2.6.2 Strumenti autorizzativi

Estremi provvedimento autorizzativo	Autorizzazione di costruzione n. 614 del 20/07/1959
Titolare	
Opere	Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi chiamato "BELLAVISTA"
Estremi provvedimento autorizzativo	Autorizzazione di costruzione n. 474 del 31/05/1961
Titolare	n.a.
Opere	n.a.
Note	Da nota del Comune di Piacenza la pratica richiesta - pur regolarmente rilasciata - è risultata non presente nell'Archivio Edilizia e quindi non è stata consultata.

Estremi provvedimento autorizzativo	Dichiarazione di Inizio Lavori (art. 26 L. 47/1985) prot. gen. 42957 del 27/10/1989
Titolare	
Opere	Modifiche interne

2.6.3 Condoni Edilizi

2.6.4 Abitabilità/Agibilità

Risulta relativamente all'intero edificio il rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità n. 1 del 01/03/1962.

2.6.5 Conformità edilizia

2.6.5.1 Analisi di conformità

L'edificio è stato realizzato sulla base dei titoli abilitativi di cui al punto 2.6.2: più precisamente risultano, in base all'Abitabilità e alle ricerche eseguite, una Licenza Edilizia del 1959 ed una successiva variante del 1961, che però in archivio è risultata irreperibile; risulta inoltre una pratica (ex art. 26 L. 47/1989) del 1989 riguardante piccoli lavori interni.

Nel complesso va considerato quanto segue:

- almeno qualitativamente, l'edificio dal punto di vista volumetrico sembra sostanzialmente coerente con il titolo del 1959, unico visionato;
- la sussistenza dell'Abitabilità rende peraltro assai probabile che alcune differenze, presenti nel titolo del 1959, siano state poi allineate con la variante del 1961 (non visionata) oppure che siano state reputate irrilevanti (considerato che all'epoca i funzionari incaricati procedevano sempre al sopralluogo, vedere sul punto anche l'art. 19 bis, comma 1 ter, L.R. 23/2004);

- a questo punto quindi, la conformità della situazione di fatto va valutata essenzialmente sulla base delle modifiche intervenute sulla base della pratica del 1989 dalla quale emergono – anche con una rappresentazione grafica un po' approssimativa – alcune **modeste difformità nelle tramezzature interne.**

2.6.5.2 Costi di regolarizzazione

La regolarizzazione delle difformità riscontrate richiede la formalizzazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva al Comune di Piacenza.

L'onere complessivo (comprensivo di sanzione, spese tecniche, oneri amministrativi e fiscali, etc.) può essere quantificato in circa **2.000/2.500 Euro.**

2.6.6 **Attestato di Certificazione Energetica**

Poiché in base alle definizioni di cui all'Allegato 1 alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/2008 la presente Procedura è esclusa dalla definizione di "trasferimento a titolo oneroso", non ricorre l'obbligo di produrre il documento.

2.6.7 **Dichiarazioni di Conformità degli impianti**

Le dichiarazioni di conformità impiantistiche non sono disponibili.

2.7 **Analisi e valutazione**

2.7.1 **Ipotesi, assunzioni e limiti di validità**

Il bene viene valutato in blocco, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le peculiarità urbanistiche, vincoli e quant'altro illustrato nella presente, immediatamente libero e disponibile nelle attuali destinazioni d'uso. Il Giudizio esposto a valle del processo, pur essendo il prodotto tra prezzi unitari e consistenze, deve intendersi come espressione del suo valore a corpo e non a misura.

Si fa presente che non sono stati effettuati approfondimenti riguardo l'eventuale presenza di materiali pericolosi (a titolo esemplificativo e non esaustivo amianto, etc.) e/o la

sussistenza di altre criticità ambientali di vario genere, nessuna esclusa, e che quindi lo scrivente non assume al riguardo alcuna responsabilità.

I valori espressi non comprendono né l'eventuale IVA né i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente connessi alla vendita e/o alla acquisizione dell'immobile.

Come da prassi estimativa, in prima istanza il giudizio di valore viene determinato con riferimento alle seguenti ulteriori assunzioni:

- carattere di "ordinarietà delle controparti" (acquirente e venditore);
- "libera determinazione delle controparti" alla conclusione del contratto;
- carattere di "ordinarietà della trattativa";
- ipotesi che l'immobile sia offerto sul libero mercato per un periodo ritenuto ragionevolmente sufficiente alla manifestazione di interesse ad opera di una controparte.

2.7.2 Regime fiscale

Il trasferimento dell'immobile non è soggetto ad I.V.A.

2.7.3 Metodi di stima utilizzati

In sede di analisi vengono applicati principi e criteri generalmente accettati e riconosciuti nella prassi estimativa.

In particolare, in via principale si ritiene opportuna in questo caso l'adozione del cosiddetto Approccio Comparativo, basato sul confronto dell'immobile con altri beni ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

2.7.4 Formazione di lotti

Date le caratteristiche del bene non si dà luogo alla formazione di lotti separati.

2.7.5 Considerazioni generali di analisi

- I valori unitari da adottare - derivanti dall'analisi comparativa del mercato immobiliare alla Data di Riferimento per le destinazioni d'uso correnti - dovranno tenere conto di una

serie di variabili quali dimensione, location, tipologia costruttiva, standard qualitativo, *standing*, pertinenze, affaccio, vista, esposizione, stato di conservazione, condizioni manutentive, dotazioni impiantistiche, infrastrutturazione del contesto, peculiarità urbanistiche, vincoli e quant'altro illustrato nella presente, ecc.

- Inoltre, sarà anche opportuno che il Giudizio determinato in via principale tenendo conto delle assunzioni generali e specifiche più sopra esposte, a valle dell'intero processo venga corretto per tenere conto di altre condizioni e modalità che ricorrono nello specifico e che andranno ad influire sulla formazione definitiva del prezzo di trasferimento. Tali condizioni specifiche vanno ricondotte quantomeno: a) al peso specifico degli oneri fiscali; b) all'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti e parziali difformità impiantistiche nei fabbricati; c) alla natura esecutiva del trasferimento. Si ritiene che in linea di massima tale correzione possa essere individuata in un deprezzamento - da applicare al valore stimato - **forfettariamente quantificabile nella misura del 10%.**

2.7.6 Consistenze

2.7.6.1 Criteri di calcolo e ragguaglio

Le consistenze sono state assunte sulla base del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo. La superficie commerciale, espressa in metri quadrati, ai fini valutativi viene convenzionalmente determinata - a partire dalla superficie lorda - con una virtualizzazione mediante coefficienti di ponderazione pari a:

- 100% per i locali principali;
- 30% per i balconi e per il ripostiglio esterno;
- 25% per la cantina.

2.7.6.2 Calcoli consistenze alloggio e accessori

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. ragguagliata
2	alloggio	84	100%	84
2	balcone e veranda	9	30%	3
S1	cantina	10	25%	3
TOTALI				89

2.7.7 Analisi del mercato

2.7.7.1 Analisi complessiva

Secondo i dati più recenti (I trimestre 2025), a livello nazionale le compravendite residenziali hanno fatto registrare un 10-11% circa di aumento rispetto al medesimo periodo del 2024, anche se sia nei prezzi che nelle dinamiche domanda/offerta va sottolineata una significativa disomogeneità territoriale con alcune aree in fase di correzione e altre che continuano a crescere (Lombardia, parte del Nord Est, alcune città del Centro) o che comunque tengono, il che crea sensibili divergenze nei rendimenti dell'investimento immobiliare. Immobili ristrutturati o con buona efficienza energetica sono molto richiesti (con potenziale plusvalore), ma nei segmenti dell'usato di qualità o in zone centrali l'offerta è limitata e molti immobili sono datati. In questo scenario, d'altra parte, zone periferiche o territori con buon potenziale infrastrutturale o politiche di sviluppo incisive possono essere opportunità specialmente se i prezzi sono, come frequentemente avviene, molto al di sotto dei picchi delle grandi città.

A livello di prezzi, per il comparto residenziale mediamente si è assistito ad un modesto aumento con una crescita su base annua intorno al 2% a ottobre 2024 ma con segnali di rallentamento; anche in questo caso comunque la situazione non è omogenea, laddove ad esempio l'aumento in Emilia Romagna si è attestato attorno al 5% e nel 2024 Piacenza – tra le altre – ha mostrato un incremento addirittura sopra la media regionale, anche se per la verità i valori in assoluto continuano ad essere tendenzialmente i più bassi nella regione.

Occorre dire comunque che dopo un periodo con tassi elevati, la Banca Centrale Europea ha iniziato a tagliare il costo del denaro riducendo i tassi di riferimento il che rende più attrattivo contrarre un mutuo, specie per chi cerca la prima casa, generando così un rimbalzo della domanda; secondo alcune analisi nel primo trimestre del 2025 le richieste di mutui sarebbero aumentate del 22% circa rispetto allo stesso periodo del 2024; comunque anche se si sono abbassati, i tassi restano uno dei principali fattori di rischio in quanto nuove oscillazioni possono impattare sulla sostenibilità delle rate. Resta comunque che, per chi può permetterselo, per acquistare sembra un buon momento purché si trovi un mutuo con condizioni vantaggiose, magari a lungo termine con tasso fisso.

D'altra parte, rispetto all'accessibilità dell'acquisto immobiliare permangono nella situazione italiana evidenti criticità che ormai possono essere considerate croniche: anche con tassi in discesa, per molte famiglie i prezzi sono ormai molto alti specialmente nelle grandi città e nelle zone centrali/metropolitane, e rispetto al reddito disponibile il peso dell'immobile è spesso troppo elevato; in più, soprattutto nelle zone di forte domanda (centri urbani, aree ben collegate) l'offerta di immobili di qualità è spesso scarsa il che mantiene la pressione sui prezzi.

Ciò vale, ad esempio, in Emilia Romagna dove in alcuni segmenti - soprattutto abitazioni usate in zone centrali o molto richieste - si registra una significativa scarsità di offerta che sta contribuendo alla crescita dei prezzi, non solo lato compravendita ma anche nelle locazioni. In regione, ad ogni modo, il mercato mostra una buona tenuta e nonostante la pressione dei tassi la domanda resta viva quantomeno nei centri maggiori e nelle zone ben collegate; la crescita dei prezzi è sostenuta ma non eccessiva e sembrerebbe in sostanza essersi formato un certo equilibrio tra domanda e offerta che impedisce bolle immediate.

Il mercato delle locazioni in generale si conferma sostenuto, soprattutto nelle zone centrali o ben collegate: complessivamente anzi, in special modo per studenti o per lavoratori a

reddito medio/basso il mercato delle locazioni è decisamente sotto pressione, con affitti in crescita e disponibilità sempre più scarsa in alcune zone. In particolare, in Emilia Romagna i canoni medi mostrano una crescita meno intensa della media ma costante (5% circa su base annua) anche se nel capoluogo (Bologna) i valori sono nettamente superiori alla media regionale.

Ad ogni modo in questo scenario, turbato com'è noto da fortissime tensioni internazionali, gli impatti macroeconomici più significativi sul mercato immobiliare sembrano il rischio inflazione, i costi energetici e la fiscalità immobiliare senza dimenticare, tra i fattori che possono rallentarne l'espansione, l'impatto delle ondivaghe e intricatissime regolamentazioni di settore. A livello di prospettive, se i tassi continueranno a restare stabili o scendere lentamente – e/o in presenza di incentivi (mutui agevolati, contributi pubblici) – si potrebbe vedere soprattutto nelle città più dinamiche una moderata crescita sia nei prezzi che nei volumi transati anche se forse non più a ritmi accelerati come nel 2023-2024; se invece i tassi dovessero risalire - per politiche monetarie restrittive, inflazione, conflitti o decisioni scriteriate di qualche leader oggettivamente disturbato (ce ne sono diversi) - è probabile che la crescita si arresti, con probabili correzioni soprattutto in mercati già molto "firati" o nelle aree meno richieste.

E' probabile invece che le locazioni continueranno a crescere, specialmente nelle città universitarie, nei poli produttivi e nei capoluoghi, dove la domanda resterà comunque alta (studenti, lavoratori o persone che comunque non possono permettersi di comprare). In questo quadro, il flusso demografico (immigrazione interna ed esterna), la mobilità (telelavoro, spostamenti da aree costose verso periferie) e le politiche abitative/urbanistiche locali avranno un peso crescente anche stimolando recuperi edilizi e residenzialità nelle aree più marginali, il che potrebbe eventualmente aiutare a mitigare squilibri territoriali e mercato delle locazioni. Ancor più in generale le politiche governative su incentivi fiscali per l'edilizia e riqualificazione, nonché le norme sull'efficienza energetica,

saranno decisivi nel definire dove e come si investirà.

A livello locale, dopo un calo nel 2024 il mercato ha fatto registrare una sostanziale stagnazione dei prezzi anche se con una piccola crescita media (1.5% circa su base annua). Le tabelle che seguono rendono conto dei valori rilevati per il comparto di interesse (Residenziale) in relazione a posizione e condizioni di manutenzione assimilabili a quelle degli immobili in valutazione.

2.7.7.2 Valori Fonti istituzionali³

Destinazione	Vendita		Locazione	
	Min	Max	Min	Max
	€/mq	€/mq	€/mq/anno	€/mq/anno
Abitazioni civili (stato conservativo scadente)	750	1.100	32	48
Abitazioni civili (stato conservativo ottimo)	1.800	2.700	97	144
Abitazioni civili (stato conservativo normale)	1.150	1.650	62	90
Abitazioni di tipo economico (stato conservativo normale)	800	1.200	35	52
Box	1.250	1.850	65	97
Posti auto scoperti	800	1.200	40	59

2.7.7.3 Valori di mercato

Destinazione	Vendita		Locazione	
	Min	Max	Min	Max
	€/mq	€/mq	€/mq/anno	€/mq/anno
Alloggi buono stato	1.500	2.100	n.a.	n.a.
Alloggi da ristrutturare	800	1.300	n.a.	n.a.

2.7.8 **Considerazioni specifiche**

2.7.8.1 Commerciabilità del bene – grado e tempi

Oggetto della presente è un alloggio situato in un edificio in condominio pluripiano senza

³ Agenzia del Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare

ascensore, con accesso da cortile interno, realizzato attorno al 1960 e ormai bisognoso - sia internamente che nelle parti comuni - di incisive opere di ammodernamento e manutenzione straordinaria; il bene è altresì penalizzato dalla mancanza di box o posto auto, fattore che ne limita la commerciabilità visto che i parcheggi sono davvero molto limitati.

Per contro l'immobile va apprezzato per la sua collocazione in zona centrale e tranquilla, relativamente silenziosa e caratterizzata da una buona dotazione di verde pubblico anche perché limitrofa al Pubblico Passeggio, che si trova a pochi passi.

I potenziali acquirenti andrebbero ricercati soprattutto tra (giovani) coppie in cerca di un alloggio comodo a tutti i servizi oppure tra soggetti interessati ad acquisire un immobile per investimento con buone potenzialità nel mercato delle locazioni.

Nell'attuale fase di mercato i relativi tempi di collocazione potrebbero essere di 6/12 mesi.

2.7.9 Valori unitari adottati

Per la valutazione, alla luce di tutti gli elementi illustrati (assunzioni, considerazioni generali e analisi del mercato) e in considerazione di taglio e condizioni manutentive si ritiene equo assumere alla Data di Riferimento un valore unitario base pari a **Euro 1.300** al metro quadrato.

2.7.10 Giudizio di valore

2.7.10.1 Applicazione metodo di stima

Destinazione	Prezzo unitario	Superficie	Valore
	€/mq	mq	€
Alloggio con cantina	1300	89	115.700,00
TOTALI			115.700,00
arrotondamento			300,00
TOTALE ARROTONDATO			116.000,00



2.7.10.2 Deprezzamento

Come già osservato, per tenere conto di talune condizioni e modalità incidenti sulla probabile formazione definitiva del prezzo di trasferimento è opportuno apportare al valore di cui al punto 2.7.10.1 un deprezzamento forfettario quantificabile nella misura del 10%:

Euro 116.000,00 x 0.90% = 104.400,00

Arrotondati a:

Euro 104.000,00 (centoquattromila/00)



3 SINTESI ELEMENTI PIU' SIGNIFICATIVI

3.1 Formazione di lotti

Non si dà luogo alla formazione di lotti distinti.

3.2 Identificazione dell'immobile

3.2.1 Localizzazione

Comune	Piacenza
Indirizzo	Vicolo Edilizia n. 26

3.2.2 Entità/tipologia

Unità immobiliare ad uso residenziale posta al secondo piano di fabbricato in condominio composta da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno, due terrazzi e ripostiglio esterno, con vano ad uso cantina nel seminterrato.

3.2.3 Dati catastali

3.2.3.1 Dati unità immobiliari

Catasto	Catasto Fabbricati del comune di Piacenza								
Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Note
	120	339	5	1	A/2	4	5 vani	542.28	-

3.2.3.2 Ditta intestata

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
		Proprietà

3.2.3.3 Dati area di sedime

Catasto	Catasto Terreni del comune di Piacenza								
Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. are	R.D.	R.A.	Note
	120	339	-	Ente Urbano	-	02.13	-	-	-

3.2.4 **Confini**

- dell'alloggio: da nord in senso orario altra u.i.u., vano scala comune, cortile mapp. 251, altra u.i.u., mapp. 366, mapp. 400, salvo altri e come in fatto;

della cantina: da nord in senso orario altra u.i.u., corridoio comune, altra u.i.u., mapp. 400, salvo altri e come in fatto.

3.3 **Elementi in evidenza⁴**

- Il Condominio – [REDACTED] - ha segnalato per il tramite dell'amministratore *pro-tempore* una situazione debitoria (a consuntivo 2024/2025) pari a **Euro 10.619,01** ([REDACTED]). In ogni caso poiché alla data della presente la situazione è in itinere, per avere informazioni più aggiornate si consiglia nel caso di interpellare direttamente l'Amministratore geom. Gianluca Scalzotto (tel. 0523 716460).
- Dal punto di vista edilizio, rispetto allo stato legittimo sono presenti alcune **modeste difformità nelle tramezzature interne**.

La regolarizzazione della situazione richiede la formalizzazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva al Comune di Piacenza il cui onere complessivo

⁴ Per una puntuale disamina delle diverse situazioni si rimanda espressamente ai corrispondenti punti del Rapporto descrittivo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(comprensivo di sanzione, spese tecniche, oneri amministrativi e fiscali, etc.) può essere
quantificato in circa **2.000/2.500 Euro**.

3.4 Giudizio di valore

Euro 104.000,00 (centoquattromila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4 ALLEGATI

4.1 Elenco allegati

1. Localizzazione – Ortofoto
2. Visure catastali (n.ro 7 pagine):
 1. Estratto di mappa
 2. Visura storica mapp. 339 Catasto Terreni
 3. Visura storica mapp. 339 sub. 5 Catasto Fabbricati
 4. Planimetria mapp. 339 sub. 5
3. Planimetria dell'immobile
4. Fotografie dell'immobile (n.ro 4 pagine)
5. Estratto comunicazione @mail dell'Amministratore del Condominio in data 24/09/2025
6. Estratto e legenda R.U.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®