

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 75/2025 promossa da:

:

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

:

RELAZIONE DELL'ESPERTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente geometra Alessandro Clementi, con studio a Piacenza in Via Della Conciliazione n. 72, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Piacenza con il n. 2087, essendo stato nominato in qualità di Esperto nella procedura in epigrafe, nell'udienza dell'13 marzo 2026 prestava giuramento di rito e riceveva mandato di effettuare gli accertamenti e di predisporre una relazione scritta contenente:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
3. la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
4. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, il quale dovrà essere allegato alla perizia;

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

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

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

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

8. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
9. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;
10. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
11. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);
- Accettato l'incarico ed esaminata la documentazione di causa, al fine di verificarne la completezza ex art. 567 c.p.c., lo scrivente procedeva all'acquisizione dei dati necessari per l'espletamento dell'incarico, compiendo indagini presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali di Piacenza e presso l'Ufficio Tecnico del comune di Gragnano Trebbiense nonché presso operatori immobiliari della zona.

Per procedere al sopralluogo presso gli immobili, lo scrivente, ha provveduto a convocare presso gli immobili pignorati per il giorno 2 Aprile 2026 mediante raccomandata mezzo pec, il proprietario degli immobile il quale ha acconsentito l'esecuzione dei rilievi del caso.

Documentazione ex art. 567 codice di procedura civile

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo di causa si è accertato che la stessa è completa ed idonea e pertanto si è proceduto all'assolvimento dell'incarico rispondendo ai quesiti da 1 a 11.

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali–Quesito n. 1

I beni oggetto di pignoramento sono posti in comune di Gragnano Trebbiense, Via Fermi n. 8. Si tratta di una villa posta in un complesso bifamigliare con porticati, area verde di proprietà e piscina.



Inquadramento generale con individuazione delle unità immobiliari

Identificazione catastale

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano descritte nel Catasto Fabbricati di Gragnano Trebbiense in capo a _____, nato in Vietnam il _____, Cod. Fisc. _____, proprietario per 1/1, come segue:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Indirizzo
24	569	1	A/7	3	6,5 vani	587,47	Via Leonardo Da Vinci piano: T

L'area su cui insistono i suddetti immobili risulta descritta nel Catasto Terreni di Gragnano Trebbiense alla Partita 1, aree di enti urbani e promiscui, come segue:

Foglio	Part.	Qualità	Superficie			R. D. euro	R. A. euro
			ha	a	ca		
24	569	ente urbano		22	30		

Confini

L'immobile sopra descritto, confina in circondario con ragioni di cui al subalterno 2 della medesima particella e con particella 531, 652 e con Via Fermi.

2. Descrizione dei beni e stato di conservazione – Quesito n. 2

L'immobile, oggetto di perizia, fa parte di un complesso bifamiliare posto a Gragnano Trebbiense in Via Lino Fermi n. 8. Si tratta di una villa costruita ad inizio degli anni 2000 che si sviluppa al piano terreno, oltre ad uno al piano primo; la villa oggetto di perizia è composto al piano terreno da: zona giorno, cucina, disimpegno, due bagni e tre camere da letto, oltre a due porticati, ampia area scoperta di proprietà e piscina in comunione; al piano primo da: un locale deposito.

L'edificio è realizzato con elementi in cemento armato e tamponato con blocchi di laterizio intonacati, isolati e tinteggiati. Il tetto in legno ventilato, è coperto da manto di tegole ed è provvisto di canali di gronda e di pluviali in rame. L'ingresso principale avviene da via Fermi al n. 8, dove si trova un cancello in tubolare di acciaio con apertura elettrica e video citofono per l'ingresso pedonale ed un cancello in tubolari di acciaio con apertura automatizzata con radio comando per l'ingresso carraio dal quale si può raggiungere l'ingresso dell'abitazione.

Dai cancelli di ingresso si accede all'area scoperta di proprietà pavimentata con autobloccanti. Al di sotto del portico in ingresso, si trova l'ingresso all'abitazione costituito da una porta in legno massello.

L'appartamento si sviluppa principalmente al piano terreno con la zona giorno, la cucina oltre a tre ampie camere da letto, due bagni, disimpegno e presenta le seguenti finiture:

- pareti intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti;
- pavimenti e battiscopa in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti con relativi rivestimenti in piastrelle di ceramica in cucina e nei bagni;
- porte interne in legno tamburato con maniglie in metallo;
- serramenti in legno con vetrocamera, muniti di persiane in legno;
- i bagni sono dotati di sanitari corredati da rubinetterie di serie;
- vasca idromassaggio in uno dei due bagni
- impianto di riscaldamento autonomo con riscaldamento a pavimento; l'impianto è alimentato da caldaia a condensazione a gas metano del tipo pensile;
- impianto elettrico sottotraccia con punti luce, deviatori e prese di corrente in tutti i locali, con placchette in plastica,
- doppio impianto di raffrescamento trial split con pompa di calore,
- controsoffitto con faretti in tutti gli ambienti esclusa la zona giorno,
- impianto di allarme con sensori alle finestre.

Al piano primo collegato tramite una scala in legno auto portante è stato realizzato un locale deposito che presenta le seguenti finiture:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimento e battiscopa in piastrelle di gres,
- serramenti a falda in legno doppio vetro,
- impianto elettrico sottotraccia con punti luce, deviatori e prese di corrente.

Le aree esterne dell'immobile risultano sistemate a giardino e presentano diverse opere accessorie. In particolare, lungo i prospetti ovest ed est della villa sono presenti portici realizzati con struttura di copertura in legno, costituita da orditura principale e secondaria con finitura interna in perline e manto di copertura in tegole. I suddetti portici risultano sostenuti da pilastri in calcestruzzo armato, rivestiti esternamente in mattoni pieni.

L'intera proprietà risulta delimitata da recinzione composta da muretto in calcestruzzo sul quale è installata una sovrastante struttura metallica zincata; nella porzione fronte strada tale recinzione è realizzata con elementi in tubolari di acciaio. Le aree verdi appaiono curate e dotate di sistemazioni ornamentali.

All'interno del giardino è altresì presente una piscina, realizzata in posizione coincidente con la linea di confine con altra proprietà limitrofa non oggetto della presente procedura esecutiva (si segnala come solo metà di quest'ultima ricada sul lotto oggetto di esecuzione); tale collocazione dovrà essere oggetto di specifico approfondimento in relazione agli aspetti autorizzativi, alla conformità urbanistico-catastale e agli eventuali diritti di terzi.

Nella zona prospiciente la strada è inoltre presente un laghetto ornamentale con presenza di fauna ittica, inserito nel contesto paesaggistico del giardino.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione, è visibile qualche infiltrazione derivante dal tetto nella zona giorno presumibilmente dovuta ad uno spostamento delle tegole, è visibile in alcuni punti della umidità di risalita in alcune zone in adiacenza del battiscopa.

L'unità immobiliare presenta le seguenti misure determinate considerando per intero lo spessore dei muri perimetrali esclusivi e computando in ragione di un mezzo lo spessore dei muri comuni alle unità immobiliari confinanti, come di seguito riportato:

- abitazione	mq	180,33
- portici	mq	95,25
- deposito	mq	34,20
- area scoperta	mq	776,90
- piscina	mq	48,36

La consistenza commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, considerando come riferimento la Superficie Esterna Lorda (SEL). I muri perimetrali esclusivi sono computati per intero, quelli comuni per metà; terrazzi e balconi secondo percentuali variabili in relazione alla superficie; unità accessorie non comunicanti con i vani principali con coefficienti ridotti. Le superfici scoperte e di ornamento, quali corti, giardini e parchi, sono computate secondo i limiti e i coefficienti previsti dalla normativa, garantendo una valutazione coerente con la reale fruibilità dei vani e degli spazi esterni. L'adozione della SEL come base di calcolo assicura che la

consistenza commerciale rappresenti fedelmente il valore di mercato dell'immobile, come previsto dalle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Sulla base di quanto riportato le superfici commerciali dell'immobile risultano così determinate:

– abitazione	mq	180,33
– portici	mq	14,52
– deposito	mq	17,10
– area scoperta	mq	77,69
– piscina	mq	4,83

3. Stato di possesso dei beni – Quesito n. 3

Gli immobili risultano liberi e nella disponibilità degli esecutati.

4. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica e aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica dei beni – Quesito n. 4

Dagli accertamenti effettuati e tramite la richiesta di accesso agli atti eseguita presso il Comune di Gragnano Trebbiense gli immobili oggetto di perizia, sono stati costruiti in virtù di concessione edilizia n. 14/01 del 10 maggio 2001, e successiva Denuncia di Inizio Attività in Variante n. 69/01 del 20 novembre 2001.

Relativamente al Certificato di Agibilità è stata rilasciata Attestazione di Agibilità del 27 agosto 2003 relativamente ai riferimenti delle pratiche di cui sopra .

Per quanto concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica si dichiara che quest'ultimo non è necessario in quanto l'immobile insiste su lotto di superficie inferiore ai 5.000 mq.

5. In caso di opere abusive il controllo della possibilità di sanatoria – Quesito n. 5

Sulla base dell'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico del comune di Gragnano Trebbiense, e del rilievo effettuato presso gli immobili oggetto di stima si segnala che:

- è stata realizzata una parete interna non portante a delimitazione con l'unità immobiliare adiacente e tale ambiente è stato trasformato da portico ad ingresso dell'abitazione;
- è stata realizzata una tettoia posta all'ingresso dell'abitazione avente dimensione di 7,06 mq;
- è stato realizzato un locale sottotetto ad uso deposito occasionale ottenuto mediante la realizzazione di un nuovo solaio posto al di sopra della zona notte avente una superficie di 34,20 mq (altezza minima 147 cm e h max a colmo 235 cm), il quale è collegato al piano terreno tramite la realizzazione di una scala di collegamento autoportante;
- è stata trasformata la dispensa (indicata come Superficie non Rilevante) in locale cucina;
- si rileva inoltre la presenza di una piscina interrata realizzata in posizione a cavallo della linea di confine tra il lotto oggetto della presente procedura esecutiva e la proprietà confinante. Dalle verifiche eseguite presso gli uffici comunali e catastali non risultano reperiti titoli edilizi autorizzativi né specifiche rappresentazioni catastali della stessa. Lo scrivente evidenzia che la presente relazione è limitata ai beni oggetto di pignoramento e pertanto non vengono svolte valutazioni in ordine, alla regolarità urbanistico-edilizia ed ai diritti riferibili alla proprietà confinante non oggetto della procedura (la porzione di piscina in capo all'esecutato pari a 48,36 mq è parte non fisicamente divisa, di un più ampio bene che risulta in capo ad altro soggetto).

Nel caso in esame non risulta possibile sanare la trasformazione del locale dispensa a locale cucina in quanto, nelle tavole depositate presso il Comune, il locale dispensa è stato computato quale superficie non rilevante ai fini urbanistici. Risulta altresì non sanabile la trasformazione parziale del portico in ingresso dell'abitazione mediante installazione di serramento di chiusura; pertanto dovrà essere ripristinato lo stato legittimo dei luoghi mediante rimozione del serramento e ripristino della originaria funzione di portico aperto.

I costi stimati per il ripristino delle opere non sanabili risultano così determinati:

- demolizione e rimozione del serramento di chiusura del portico, comprensiva di smaltimenti e ripristini: euro 500,00;
- rimozione degli impianti e degli elementi riconducibili alla cucina realizzata nel locale dispensa: euro 500,00.

Per un importo complessivo stimato in euro 1.000,00.

Per quanto concerne le ulteriori difformità riscontrate, consistenti nella realizzazione della tettoia d'ingresso, del locale sottotetto ad uso deposito occasionale e della porzione di piscina interrata insistente sul lotto oggetto di esecuzione, a parere dello scrivente risulta necessario procedere mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 17 comma 3 della Legge Regionale Emilia-Romagna n. 23 del 21 ottobre 2004, con corresponsione delle relative sanzioni amministrative e competenze tecniche.

- Diritti di segreteria € 140,00
- Sanzioni ed oneri € 8.900,00
- Spese tecniche per redazione SCIA in sanatoria comprensive di Cassa ed Iva di Legge € 1.921,50,
- Deposito strutturale in sanatoria comprensive di Cassa ed Iva di Legge € 3.202,50
- Spese tecniche per redazione di nuovo tipo mappale e relativo rilievo topografico mediante l'utilizzo di strumento comprensive di Cassa ed Iva di Legge € 1.281,00
- Diritti catastali per presentazione ed approvazione di nuovo tipo mappale.: € 128,00
- Spese tecniche per compilazione del DOCFA per variazione catastale comprensive di Cassa ed Iva di Legge € 640,50

- Diritti di segreteria per presentazione ed approvazione del DOCFA € 70,00

Per un totale complessivo di euro 16.283,50 (euro sedicimiladuecentottantatre/50)

Per un importo complessivo pari ad euro 16.283,50, oltre ad euro 1.000,00 per le opere di ripristino sopra descritte, e quindi per complessivi euro 17.283,50.

Per una migliore comprensione di quanto descritto si rimanda alla tavola n. 3 dell'allegato n. 2 in cui sono state rappresentate le difformità rilevate.

6. Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione
– Quesito n. 6

Gli immobili oggetto di perizia non fanno parte di un condominio e pertanto non soggetti a spese fisse di gestione o di manutenzione, o a spese straordinarie condominiali.

7. Valutazione estimativa del valore di mercato dei beni oggetto di perizia – Quesito n. 7

Trattandosi di stimare il più probabile valore di mercato di un'unità residenziale con relative pertinenze, lo scrivente ritiene che il metodo di stima più appropriato sia quello sintetico comparativo con riferimento all'andamento del mercato immobiliare. In applicazione di tale metodo si prendono in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che maggiormente incidono sul valore del bene quindi, tenuto conto delle stesse, si determina il valore di mercato del bene oggetto di stima, facendo riferimento alla situazione del mercato degli immobili di tipologia analoga a quelli da stimare. Nel caso di cui si tratta, dovendosi stimare una villa con le relative pertinenze posta in contesto bifamiliare, le caratteristiche principali da prendere in considerazione sono: ubicazione, consistenza, epoca di costruzione, tipologia costruttiva e tipologia di servizi presenti, nonché il livello delle finiture.

Richiamate le caratteristiche dell'immobile descritte nello specifico paragrafo della relazione, a cui si rimanda, si rileva come sul giudizio di stima influiscano in particolare l'ubicazione dell'abitazione, le finiture e lo stato di manutenzione della stessa.

Sulla base di quanto sopra esposto e sulla scorta delle indagini e delle consultazioni effettuate presso banche dati, presso operatori immobiliari di zona e presso le Pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio al fine di accertare l'andamento dei valori di mercato del bene da valutare si ritiene congruo stimare il valore di 900,00 euro al metro quadrato.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare, il valore di mercato dell'appartamento risulta stimato in mq 294,47 x euro/mq 900,00 = euro 265.023,00.
(euro duecentosessantacinquemilaventre/00).

La valutazione degli immobili deve tenere comunque conto: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10%– in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche, caratteristiche del compendio immobiliare; ragion per cui il valore di vendita risulta così determinato:

euro 265.023,00 x 0,90 = euro 238.520,70 (euro duecentotrentottomilacinquecentoventi/70);

Occorre inoltre considerare il costo della sanatoria di cui al capitolo 5, di conseguenza il valore dei beni verrà ulteriormente ridotto decurtando i costi delle spese tecniche e delle sanzioni amministrative come segue:

euro 238.520,70 - euro 17.283,50 = euro 221.237,20, **arrotondabile in euro 221.000,00**
(euro duecentoventunomila/00);

8. Pignoramento di quota – Quesito n. 8

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati pignorati per l'intero, non sussiste quindi la necessità di valutare una ipotesi di divisione.

9. Eventuali opere da eseguire sul bene – Quesito n. 9

Per quanto riguarda le unità oggetto di perizia, non risulta necessario effettuare interventi di manutenzione urgenti.

10. Il nominativo dell'amministratore condominiale – Quesito n. 10

Gli immobili oggetto di stima non si trovano all'interno di un condominio, non è quindi presente un Amministratore.

Piacenza, lì 7 maggio 2026

L'ESPERTO

geometra Alessandro Clementi

ALLEGATI

1. Documentazione Catastale (EDM, visure Ente Urbano e visure dei subaltermi)
2. Tavola grafica
3. Documentazione Fotografica

