

29121 PIACENZA – Via X Giugno 4
50132 FIRENZE – P.zza Donatello 29
telefono - fax 0523 305454
mobile +39 348-3545582
c.f. DLFTZN76R51G713X - p.iva 06229320483
pec tiziana.dolfi@pec.architetturenze.it
e-mail arch.tdolfi@gmail.com

TRIBUNALE DI PIACENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G. 76 / 2024 – G.E. DR. STEFANO ALDO TIBERTI

promossa da

██████████ – CREDITRICE PROCEDENTE

contro

██████████ – DEBITORE ESECUTATO

██████████ – DEBITORE ESECUTATO

RELAZIONE PERITALE

La sottoscritta Arch. Tiziana Dolfi, con studio professionale in Piacenza, Via X Giugno n. 4, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Firenze al numero di matricola 7455, ha prestato il giuramento di rito in data 14 gennaio 2025 per l'incarico disposto dall'Ill.mo Giudice ricevuto in data 13 gennaio 2025 a mezzo biglietto di Cancelleria via p.e.c. per la nomina ad esperto per la stima dei beni immobili pignorati nell'ambito del procedimento in epigrafe, con invio della copia della relazione al creditore procedente o intervenuti se presenti, nonché al debitore, a mezzo raccomandata A/R o posta elettronica, 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti fissata per la data 04.06.2025.

Premesso che:

- in data 04.02.25 ha effettuato unitamente al Custode nominato, un sopralluogo presso l'immobile;
- in data 10.02.25 a mezzo PEC, protocollato in data 11.02.2025 numero 9543, ha richiesto la sussistenza di contratto di affitto registrati all'A.d.E.;
- in data 01.04.25 ha consultato l'atto di provenienza del bene presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza;
- in data 08.04.25 a mezzo PEC, ha richiesto accesso agli atti al Comune di Piacenza;

tutto ciò premesso redige la seguente stima del bene sulla base dell'incarico disposto dall'Ill. Giudice che si riporta integralmente:

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;*
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. *la indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare 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);*
12. *la predisposizione e l'invio al Delegato alla vendita, per ciascun lotto, della relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato digitale pdf; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili;*

facciata tergale e quella laterale del Condominio, con viste su Via Pier Maria Campi e solo lateralmente su Via Domenichi. E' costituito da un corridoio d'ingresso che porta a destra nella cucina, davanti nel soggiorno, a sinistra nelle due camere da letto e nel bagno dotato di piccolo terrazzo. I pavimenti sono tutti in graniglia e breccia di vario formato e colorazioni dotati di battiscopa in legno, salvo nella camera matrimoniale che ha un pavimento in vecchio parquet. Il bagno e la cucina sono dotati di rivestimenti ceramici di formato 20x10 risalenti al momento della costruzione degli anni Sessanta. Tutti i vani sono intonacati presumibilmente a gesso e tinteggiati, alcuni soffitti sono decorati con cornici in gesso. Nel bagno sono presenti tutti i servizi (doccia, wc, bidet e lavabo). Nella cameretta è presente un condizionatore che ha il motore sul balcone del bagno.

I serramenti sono datati, in legno come le porte interne e il portoncino e provvisti di tapparelle in plastica. Il riscaldamento è autonomo e avviene mediante una caldaia tradizionale a gas, posta in cucina, relativamente recente che produce anche acqua calda sanitaria, la diffusione del riscaldamento avviene mediante corpi scaldanti, radiatori degli anni Sessanta. L'impianto elettrico è vetusto con prese e punti luce presumibilmente al di sotto del minimo, il quadro non è a norma. E' presente il citofono. Il contatore del gas si trova nel balcone, che è stato chiuso con dei serramenti in alluminio e vetro, fissi nella parte al di sotto della ringhiera e apribili nella parte superiore. Detti serramenti sono stati apposti successivamente alla costruzione. La scrivente non ha individuato il contatore dell'acqua.

Al piano seminterrato si trova la cantina, finestrata con pavimento in piastrelle di cemento e pareti intonacate in avanzato stato di degrado. Vi sono inoltre due pilastri, uno addossato e facente parte della parete finestrata, presumibilmente portante e uno a sinistra dell'ingresso, che si potrebbe presupporre abbia una funzione di cavedio per il passaggio di qualche tubazione. La scrivente nota anche una tubazione del gas che attraversa in un breve tratto il vano.

Dal punto di vista urbanistico nel Comune di Piacenza è vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 06/06/2016, n. 23, efficace ai sensi di legge, il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 06/06/2016, n. 24, efficace ai sensi di legge, come da ultimo modificato con deliberazione del Consiglio Comunale 03/06/2019, n. 24, efficace a far data dal 24/07/2019 e Regolamento Edilizio (R.E.), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale 03/06/2019, n. 24 e successive varianti.

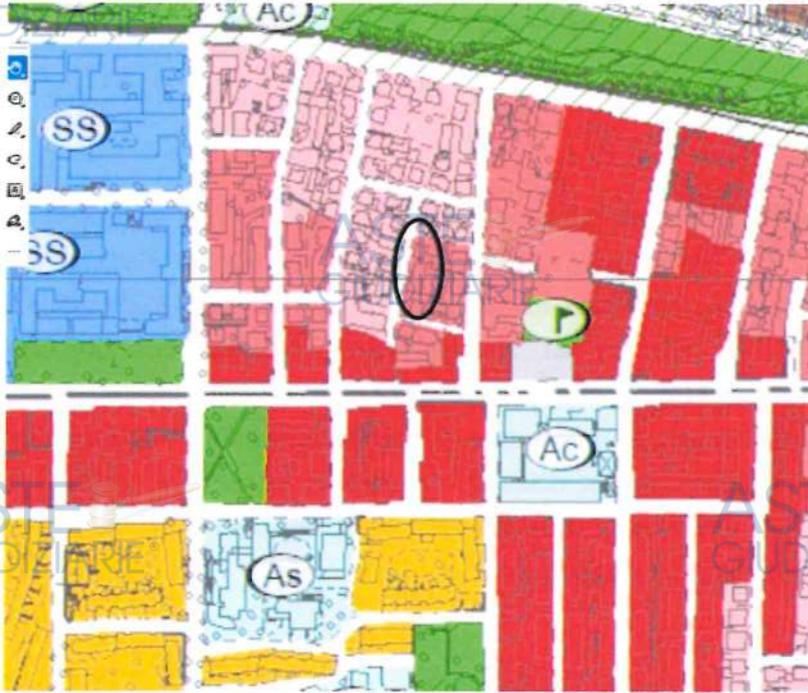
Il bene oggetto di pignoramento rientra in un fabbricato inquadrato nella tavola P2.00 Classificazione del territorio come all'interno della città consolidata nel "tessuto di media densità" regolato dall'art. 74¹ del RUE.

¹ ART. 74. TESSUTI A MEDIA DENSITÀ

74.1. Tessuto esistente a prevalente funzione residenziale costituito da isolati a media densità formati da edifici disposti secondo il principio dell'allineamento stradale. Il tipo edilizio principale è l'edificio in linea con funzioni commerciali al piano terra verso strada.

74.2. Normativa funzionale: - Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/9, U5/1 l'uso U2/1 è consentito esclusivamente per l'insediamento di esercizi di vicinato di cui all'art.78 del Regolamento Edilizio. Salvo nel caso di attività esistenti con superficie di vendita superiore a mq 250 per le quali è ammesso il mantenimento della superficie di vendita esistente all'atto di approvazione delle presenti norme e l'ampliamento di medio piccole strutture di vendita utilizzando locali esistenti contermini purchè non coincidenti con esercizi di vicinato;

74.3. Indici urbanistico-ecologici e altezze In caso di nuova costruzione o di ampliamento: Uf = 0,7 mq/mq Sp = 20% H = 15 m A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq



Città consolidata

-  Insediamenti di carattere storico-rurale (art.70)
-  Tessuto ad Alta densità (art.73)
-  Tessuto a Media densità (art.74) ←
-  Tessuto a Bassa densità (art.75)
-  Tessuti omogenei di impianto unitario (art.71)
-  Edifici residenziali con giardino (art.72)
-  Verde privato (art.79)
-  Tessuto produttivo polifunzionale (art.76)
-  Tessuti produttivi (art.77)
-  APEA (art.78)
-  Possibile estensione di APEA (art.78)
-  Parco delle mura (art.4.4 PSC)

Non risulta dalla consultazione della cartografia comunale alcun vincolo apposto sul fabbricato salvo la zona, che risulta essere zona di protezione delle acque sotterranee catalogata ricarica di tipo B - ricarica indiretta.

74.4. Il Comune approverà un progetto di valorizzazione commerciale di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n° 14, relativo, tra l'altro, alla sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, a cui i proprietari dovranno adeguarsi; per lo spazio pubblico il "progetto" prevedrà il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (corsie automobilistiche, marciapiedi, parcheggi), le sistemazioni a verde e l'arredo urbano.

74.5. Nel caso di totale demolizione dell'edificio è ammessa la ricostruzione della Superficie Edilizia S.ED. preesistente nel rispetto delle norme sulle distanze di cui all'art.64 del Regolamento Edilizio. In tal caso potrà essere concessa deroga all'altezza massima qualora venga dimostrata la reale impossibilità al riutilizzo della Superficie Edilizia S.ED. preesistente.

Non risultano presenti atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, 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**

Il bene è pervenuto ai signori [REDACTED] a mezzo di atto di compravendita da [REDACTED], avvenuta in data 04.08.2009 in Fiorenzuola d'Arda, Notaio Annunziata Grazia, Repertorio n. 15702, Raccolta n. 6681 e registrato in Fiorenzuola d'Arda il 05.08.2009 al n. 631/1T. Ad [REDACTED] il bene è pervenuto per atto di compravendita avvenuta in data 17.02.1965 in Piacenza, Notaio Anna Maria Zappia, Repertorio n. 12715/2652 registrato a Piacenza il 06.03.1965 al n. 3609 e trascritto il 13.03.1965 ai nn. 2345/1216.

Il bene oggetto di pignoramento è attualmente abitato dai proprietari Sigg.ri [REDACTED] con i loro due figli.

La scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate a mezzo PEC del 10.02.2025 di controllare se vi fossero o meno registrati contratti di affitto. L'Agenzia delle entrate ha risposto a mezzo PEC del 11.02.2025 prot. n. 9784 precisando che non vi sono contratti trascritti sul bene, **pertanto il bene è attualmente libero (Allegato 2 Esito A.d.E.)**.

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

Dalla consultazione dell'atto di provenienza (rogito Notaio Annunziata Grazia), il fabbricato entro cui si colloca il bene oggetto di pignoramento risulta essere stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 con Abitabilità del fabbricato n. 8890/7086 del 17.05.1960 prot. n. 139. Non suddetto atto non è indicato il numero di Licenza Edilizia, dato non obbligatorio per un fabbricato costruito anteriormente al primo settembre 1967.

La scrivente ha consultato l'Archivio edilizio del Comune di Piacenza, ha individuato il deposito dell'Abitabilità del fabbricato come citata nell'atto di provenienza, **ha inoltre individuato anche un ulteriore pratica (n. 8889/21712) catalogata come "pratica di provvedimenti" per un fabbricato in Via Domenichi s.n.c.** Per questa ulteriore pratica, non essendo disponibile il numero civico, in fase di ricerca non è stato possibile verificare se si tratti o meno di un documento attinente al fabbricato in questione (probabilmente no, visto che non è indicato neanche nell'atto di provenienza), tuttavia la scrivente per massimo scrupolo, ne ha richiesto copia al Comune. I tempi di ricevimento di detti documenti sono lunghi in quanto per i disegni in grandi formati il Comune si rivolge a Ditte preposte esterne e la scrivente non ha ancora ricevuto la suddetta copia, che dovrebbe pervenirle entro il prossimo otto maggio c.a. **Qualora detta copia riguardasse il bene oggetto di pignoramento e avesse rilevanza ai fini della seguente stima, la scrivente provvederà a fare una rapida breve integrazione, in mancanza di attinenza, non farà alcuna integrazione alla stima depositata.**

In mancanza delle tavole di progetto relative alla licenza edilizia e, in assenza di grafici (il fabbricato è stato costruito in data antecedente al primo settembre 1967) e di altra pratica edilizia presentata successivamente, la scrivente verifica **la regolarità edilizia e urbanistica del bene** mediante le informazioni catastali di primo impianto, con precisazione che non sono presenti variazioni planimetriche catastali, avvenute dopo il primo impianto/accampionamento del 11.07.1960, fino ad oggi) e desume che, rispetto alla planimetria catastale di primo impianto, lo stato attuale dell'appartamento **non è conforme** alla suddetta planimetria catastale, elaborata in linea temporale successiva all'abitabilità del fabbricato, in quanto **il piccolo balcone è attualmente chiuso da infissi in alluminio, dal piano di calpestio all'intradosso del balcone posto al piano superiore, anziché essere libero su tre lati e delimitato dalla sola ringhiera. Ciò costituisce, seppur in modesta quantità (il balcone è circa 0,90 cm x 2,30 cm), un aumento di volume e di superficie utile. Inoltre lo stato attuale della cantina, presenta due pilastri di non**

esigua dimensione, non indicati nella planimetria catastale, in particolare uno dei due è posto in posizione non defilata rispetto allo spazio della cantina.

Sulla base delle considerazioni e osservazioni fin qui espresse non vi è regolarità edilizia e urbanistica del bene rispetto alle informazioni disponibili.

Non è presente il moderno certificato di conformità edilizia ed agibilità dell'unità immobiliare.

In sede di sopralluogo al bene con il custode Dott. Confalonieri, la scrivente ha appurato che i debitori non erano certi di avere il libretto della caldaia, per la cui attivazione/regolarizzazione il custode ha prontamente stimolato e invitato gli stessi a regolarizzarsi con un nuovo libretto, nonché ad effettuare la manutenzione della caldaia.

- 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**



Nella foto, scattata dalla Via Pier Maria Campi, la scrivente indica il terrazzo reso chiuso dall'apposizione di vetrate in un'epoca imprecisata, aumentando il volume dell'unità immobiliare e trasformando la superficie accessoria in superficie utile.

Per comprendere se vi fosse la possibilità di una sanatoria, la scrivente ha avuto un colloquio con uno dei Tecnici Istruttori del Comune, il quale, in sintonia con il recente orientamento giurisprudenziale della Regione Emilia Romagna ritiene che la tipologia di opera realizzata comporti aumento di superficie utile e volume dell'unità immobiliare. Per poter eventualmente regolarizzare la situazione attuale, essendo l'opera modificativa dei prospetti e della sagoma, il Tecnico Istruttore ritiene che dovrebbe essere richiesto un Permesso di Costruire in sanatoria, senza tuttavia avere la certezza della sanabilità dell'opera in quanto occorrerebbe verificare l'eventuale disponibilità residua di volume e superficie per la capacità edificatoria, rispetto agli indici di edificabilità del lotto, che peraltro, vista l'ubicazione del fabbricato, può ragionevolmente non averne a disposizione (dette costruzioni infatti utilizzavano sempre in maniera completa gli indici di costruzione), tale verifica inoltre dovrebbe ricomprendere anche un controllo di tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato, potendo anche solo una di loro, aver già usufruito di un ipotetico residuo di volume e superficie utile, per un'altra sanatoria. Quanto sopra aggravato dal fatto che non è stata reperita la Licenza di Costruzione.

Pertanto la scrivente, considerato che i presupposti di sanabilità dell'opera non appaiono possibile, ritiene di quantificare lo smontaggio delle vetrate e il ripristino dello stato dei luoghi in modo da allineare lo stato attuale con la planimetria catastale, ciò risulta anche sufficientemente semplice visto che attorno alle vetrate, è ancora presente la ringhiera originale del terrazzo. Per detta operazione la scrivente stima i seguenti costi:

- nolo di un cestello/piattaforma aerea per un giorno: euro 700,00;
- assistenza edile allo smontaggio delle vetrate: n. 2 persone x 8 ore: 480,00 euro;
- smaltimento in discarica autorizzata del materiale di risulta: 70,00 euro,

TOTALE: 1.250,00 euro

Per quanto della presenza dei due pilastri nella cantina, la scrivente ritiene possano rientrare nelle tolleranze esecutive di cui all'articolo 34-bis del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 e nell'art. 19-bis della legge regionale n. 23 del 2004 che disciplina le quattro fattispecie di opere edilizie realizzate in parziale difformità dal titolo edilizio che non devono essere considerati abusi edilizi, e di conseguenza, non comportano l'applicazione delle relative sanzioni amministrative, bensì vanno accertate all'atto della presentazione di un nuovo titolo edilizio (Circolare della Regione Emilia Romagna PG 2018.0410371 del 05.06.2018).

In considerazione della suddetta Circolare e del fatto che non è stata reperita la Licenza di Costruzione e che la scrivente si basa sulla planimetria catastale di primo impianto, si ritiene che entrambe le mancate rappresentazioni, in un caso, del pilastro addossato alla parete di confine e nell'altro caso, del

“pilastro/cavedio” posta a sinistra dell’ingresso della cantina, possano rientrare nelle tolleranze di cantiere (comma 1 bis) in quanto irregolarità geometriche e dimensionali “di modesta entità” e frutto di errori di progettazione che hanno trovato la loro correzione in sede di cantiere e che andranno, come specificato sopra, dichiarate dal tecnico abilitato che presenterà la prima pratica edilizia relativa al bene.

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

La scrivente riporta a seguire le informazioni richieste:

- Importo annuo di spese fisse di gestione o manutenzione del bene oggetto di pignoramento: **importo compreso tra euro 1.200,00 ed euro 1.400,00;**
- Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **nessuna spesa straordinaria risulta deliberata;**
- Eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni (anno 2023 e anno 2024):
 - o il consuntivo ordinario 2022/2023 (gestione dal 16/09/2022 al 15/09/2023) **Euro 1.497,72** (assemblea del 31/10/2023);
 - o consuntivo ordinario 2023/2024 (gestione dal 16/09/2023 al 15/09/2024) **Euro 1.295,24** (assemblea del 16/10/2024);
- Eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni oggetto di pignoramento: è presente per conto del Condominio Astro decreto ingiuntivo n. 294/2022 del 06.04.2022, reso nell’ambito del giudizio RG n. 730/2022 dal Tribunale di Piacenza con iscrizione di ipoteca e relativo agli importi non pagati negli anni 2021 e 2022 (Nota di iscrizione RG n. 11815, RP n. 1571 del 04.08.2023, capitale euro 6.390,36 totale euro 10.000,00), il quale è anche intervenuto come creditore in questa stessa procedura esecutiva n. 76/2024 RGE;

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

Si tratta di un **unico lotto** (appartamento con cantina) per il quale si procede al calcolo della superficie commerciale secondo l'allegato C del D.P.R. 23.03.98 n. 138:

appartamento e cantina

PIANO II°	SUPERFICIE MURI	SUPERFICIE CALPESTABILE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
DISIMPEGNO (VANO ACCESSORIO A SERVIZIO DIRETTO)		10,00 mq	1	10,00 MQ
CUCINA (VANO PRINCIPALE)		9,35 mq	1	9,35 MQ
SOGGIORNO (VANO PRINCIPALE)		18,86 mq	1	18,86 MQ
CAMERA (VANO PRINCIPALE)		17,12 mq	1	17,12 MQ
CAMERA (VANO PRINCIPALE)		12,78 mq	1	12,78 MQ
BAGNO (VANO ACCESSORIO A SERVIZIO DIRETTO)		6,00 mq	1	4,80 MQ
TERRAZZO (VANO ACCESSORIO A SERVIZIO DIRETTO)		2,30 mq	0,30	0,76 MQ
CANTINA (VANO ACCESSORIO A SERVIZIO INDIRETTO NON COMUNICANTE)		9,18 mq	0,30	3,06 MQ
SUPERFICI PARETI DIVISORIE INTERNE	1,45 mq		1	1,45 MQ
SUPERFICI PARETI PORTANTI INTERNE E PERIMETRALI IN COMUNIONE E COMPUTATE FINO AD UN MASSIMO DI 25 CM (appartamento e cantina)	5,60 mq		0,50	2,80 MQ
TOTALI	7,05 mq	85,59 mq		80,98 MQ

Superficie commerciale (si arrotonda): 81 MQ

Calcolo del valore per metro quadro e del valore complessivo

La scrivente CTU per individuare il prezzo di mercato dei beni oggetto di pignoramento attua il procedimento diretto (e/o sintetico comparativo) – Stima per parametri.

La scrivente ha estratto la stima OMI relativa alla zona ove si trova l'immobile, ha consultato le valutazioni più recenti di beni analoghi come metratura, della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle

entrate, servizio che permette la consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso² avvenute nella zona dove si trova il bene oggetto di pignoramento. Infine ha compiuto un'indagine diretta sull'attuale andamento del mercato immobiliare mediante la consultazione di siti di agenzie immobiliari (www.casa.it, www.idealista.it).

Mediante la comparazione dei dati desunti e le osservazioni compiute sul bene è stato elaborato il prezzo unitario.

Stima OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PIACENZA
 Comune: PIACENZA
 Frazione: S. MICHELE STRADA RIFALDI, VIA F.lli MINGO, VIA N. BONDURINI, VIA G. M. DELLA GARTE, VIA BRANDI, VIA DELLA
 Categoria: C2
 Microzona Catastale: A03
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valore Locazione (€/mq e mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Ottima	1600	2400	L	6,4	9,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	6,1	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1200	L	2,8	4,1	L
Bici	NORMALE	150	1750	L	4	5,8	L
Finis quota scoperti	NORMALE	100	300	L	2,1	2,9	L
Ville a Ville	NORMALE	1150	1700	L	6,7	7	L
Ville a Ville	Ottima	1800	2700	L	7,6	11	L

Le abitazioni civili con stato conservativo normale rientrano nel valore di mercato inquadrato dalla stima OMI, anno 2024, secondo semestre, compreso tra un minimo di 1.050,00 €/mq ed un massimo di 1.550,00 €/mq.

Corrispettivo dichiarato in una transazione immobiliari a titolo oneroso

Residenziale - Ottobre 2024

Numero immobili: 1
 Corrispettivo dichiarato: **75.000 €**
 Comune di **PIACENZA**
 Zona OMI: **C2**
 Immobile: **RES A03 86 m²**
 Quota trasferita **100%**

Residenziale - Novembre 2024

Numero immobili: 1
 Corrispettivo dichiarato: **115.000 €**

² I dati sono desunti dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà, eventualmente insieme a particelle terreni. Il programma di ricerca consente di inserire l'indirizzo entro cui è collocato l'immobile da stimare e rende possibile visualizzare su mappa gli immobili compravenduti nella distanza più prossima al bene oggetto di pignoramento oltre che a consultare le principali informazioni (categoria e consistenza catastale) delle singole unità immobiliari compravendute, nel rispetto della tutela della privacy dei soggetti coinvolti.

Comune di **PIACENZA**

Zona OMI: **C2**

Immobile: **RES A02 108 m²**

Quota trasferita **100%**

€/mq 1.064,81

Residenziale - Gennaio 2025

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **73.000 €**

Comune di **PIACENZA**

Zona OMI: **C2**

Immobile: **RES A02 70 m²**

Quota trasferita **100%**

€/mq 1.042,85

Esito della ricerca di mercato

Trilocale via Valla, Dante - Cheope, Piacenza

Piacenza Dante - Cheope Via Valla

€ 147.000

3 locali

76 m²

1 bagno

Piano T

No Ascensore

Arredato

€/mq 1.934,21

Trilocale in vendita in via Pier Maria Campi s.n.c

Barriera Genova - IV Novembre, Piacenza

125.000 €

95 m²

3 locali

2° piano con ascensore

€/mq 1.315,00

CONSIDERAZIONI FINALI

Compite le osservazioni sui prezzi di mercato e sulle transazioni avvenute anche recentemente nel mese di gennaio 2025, la scrivente ha osservato che l'immobile non è dotato di garage, si trova in una palazzina non recente, seppur ben tenuta, ma non dotata di ascensore. Degno di nota è il fatto che l'appartamento si collochi al piano più alto quindi il più luminoso, sia dotato di ampie stanze facilmente riorganizzabili con una futura ristrutturazione. La scrivente ritiene che la via entro cui si colloca l'appartamento non sia centrale, ma tuttavia ben posta tra Viale Dante e Via IV Novembre, in prossimità dell'area pedonale del pubblico passeggio, ben servita da scuole, supermercati, negozi e

servizi pubblici, con una buona presenza di verde intorno. Sulla base delle considerazioni finora esposte, la scrivente ritiene che il prezzo unitario di stima più appropriato, per un bene rientrante nella tipologia di appartamento con cantina come localizzato, sia di euro 1.050,00 al metro quadrato (€/mq 1.050,00) moltiplicati per 81 mq commerciabili = **85.050,00 €**

STIMA DEL LOTTO al quale si applicano le correzioni di stima:

- 1) Per gli oneri di regolarizzazione urbanistica: **1.250,00 €** (ripristino stato dei luoghi)
- 2) Per lo stato d'uso e di manutenzione: **0,00 €**
- 3) Per lo stato di possesso: **0,00 €**
- 4) Per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo: **0,00 €**
- 5) Per le eventuali spese condominiali insolute: **2.792,96 €**
- 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: **8.505,00 €**

STIMA TOTALE DEL LOTTO CON APPLICATI I CORRETTIVI DI STIMA: 72.502,04 euro, ARROTONDATO A 73.000,00 euro;

PROSPETTO RIEPILOGATIVO:

FABBRICATO	COMUNE	VALORE STIMATO con i correttivi di spesa applicati e arrotondamento
LOTTO UNICO: appartamento con annessa cantina identificato al C.F. del Comune di Piacenza (PC) al foglio 69, particella 336, subalterno 12;	Piacenza	73.000,00 Euro
TOTALE STIMA		73.000,00 Euro

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**

L'esecuzione immobiliare prevede il pignoramento dell'intero e pertanto non rientra nel caso di pignoramento di quota.

9. L'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori

La scrivente non ha rilevato nessuna opera da eseguirsi con urgenza sul bene. Si evidenzia la presenza di un principio di muffe sul soffitto della cucina, ma non tale da ritenere la necessità di procedere con una manutenzione urgente al fine di evitare la compromissione e la funzionalità del bene.

10. Il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio

L'amministrazione pro-tempore in carica è il

...

Il Condominio si chiama [REDACTED], c.f. [REDACTED].

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)

La scrivente allega la planimetria catastale (**Allegato 3** Planimetria catastale abitazione e cantina) e le foto (**Allegato 4** Documentazione fotografica)

12. La predisposizione e l'invio al Delegato alla vendita, per ciascun lotto, della relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato digitale pdf; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili

La scrivente provvede a predisporre per il lotto unico la relazione peritale e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato digitale pdf, oltre alla consegna al delegato, di una versione pdf della perizia e dei relativi allegati, ove risultino oscurati i dati personali del debitore e altri dati sensibili.

Piacenza, lì 05.05.2025
Il tecnico estimatore, arch. Tiziana Dolfi

ALLEGATI

Allegato 1 Visura storica + Estratto di mappa;
Allegato 2 Esito A.d.E.;
Allegato 3 Planimetria catastale abitazione e cantina;
Allegato 4 Documentazione fotografica;