



**TRIBUNALE CIVILE
DI PIACENZA**
**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
GIUDIZIALE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.°: **80/2025**



Beni posti nel comune di Castelvetro Piacentino (PC)
Viale della Repubblica, 14/ A

Promossa da:

[REDACTED] (creditrice procedente)

Nei confronti di

[REDACTED] (esecutata)

Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Mariarosaria Sciorpa

Consulente Tecnico Ufficio:

Architetto Fabrizio Madini

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 -
e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Premessa

Ill.mo G.E. Dott.ssa Mariarosaria Scurpa, in data **10 NOVEMBRE 2025** nominava il sottoscritto architetto FABRIZIO MADINI, nato a Piacenza il giorno 31 luglio 1969, con studio in Piacenza, via Viganoni 12, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Piacenza al n. 394, quale esperto nella:

Esecuzione Immobiliare N	80/2025
Promossa da	[REDACTED]
Nei confronti di	[REDACTED] (creditrice procedente)
	[REDACTED] (esecutata)

In data **10 NOVEMBRE 2025** lo scrivente ha **prestato** giuramento di rito (in forma telematica), dopo che gli è stato conferito l'incarico per la stima dei beni immobiliari e più precisamente di svolgere i seguenti quesiti:

- 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 e 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.** 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 Terreni e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);
- 12.** 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.

L'esperto si coordinerà con il Custode per l'accesso sui luoghi e per le valutazioni di ordine tecnico-giuridico eventualmente necessarie ed ulteriori rispetto a quanto già riferito dal Delegato.

L'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare del 23.12.2010 e a quantificare l'onorario a percentuale sull'importo stimato secondo quanto previsto dall'art 13 del DM 30.05.2002 nella misura media delle percentuali previste per ogni scaglione, con distinzione degli importi dovuti a titolo di onorario, di spese con IVA e di quelle non assoggettate a IVA.

Fissa per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 cod. proc. civ., l'udienza del **18 marzo 2026**.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento dell'incarico conferito, richiedeva:
copia delle visure e delle planimetrie catastali degli immobili oggetto della presente presso
l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Piacenza.
Inoltre, effettuava tutti i previsti accertamenti edilizi e urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del
Comune di Castelvetro Piacentino (PC).

ADEMPIMENTI PER IL SOPRALLUOGO

In data 16 dicembre 2025, alle ore 09:30, alla presenza del Custode Giudiziario nominato dal
Tribunale di Piacenza, [REDACTED] e del rappresentante di [REDACTED] il sottoscritto ha
effettuato un sopralluogo presso i beni siti in Viale della libertà 14/A nel Comune di Castelvetro
Piacentino (PC), costituiti da un'abitazione con annessa cantina oltre a box.

Verifica preliminare della documentazione presentata

Lo scrivente CTU ha preliminarmente appurato che la documentazione di cui all'Ex Articolo 567
cod. prod. Civ depositata dal legale della creditrice precedente era completa ed idonea. Sono
infatti presenti i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, i certificati catastali e l'estratto della
mappa censuaria, pertanto procedeva alla stesura della relazione peritale secondo lo schema
previsto.

Oggetto della presente sono i seguenti beni come da relazione notarile:

Ist. n. 2 dep. 31/10/2025

TRIBUNALE DI PIACENZA
SEZIONE CIVILE

ALL'ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. ssa SCIURPA MARIA ROSARIA

RELAZIONE PRELIMINARE
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 80/2025

PROMOSSA DA

qualità di procuratrice speciale di **ASTE GIUDIZIARIE** s.p.a. in persona del legale
rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa dagli **ASTE GIUDIZIARIE** s.p.a. -
- creditrice procedente

CONTRO

- esecutata
procedura esecutiva incardinata a seguito di pignoramento immobiliare notificato in data
19/07/2025 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Piacenza -
Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/08/2025 ai nn. R.G. 12806 e R.P. 9751.

delega per il controllo preliminare notificata in data 12/09/2025, in relazione alla

PREMESSO
- di aver esaminato l'atto di pignoramento;
- di aver riscontrato, agli atti, la certificazione notarile di cui all'art. 567 c.p.c. rilasciata dal Dott.

DICHIARA QUANTO SEGUE:

- 1 -

Identificazione catastale dei beni

Il pignoramento immobiliare colpisce beni siti nel Comune di Castelvetro Piacentino (PC), Viale

Martiri della Libertà al civico numero 14/A ed in particolare: un appartamento di civile abitazione posto al primo piano con cantina posta al piano interrato e garage posto, anche esso, al piano interrato. Il tutto così censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune:

- Fg. 6 part. 836, sub. 31, Cat. A/2, Classe 4 Consistenza 4 vani, superficie catastale Totale 69 mq, Rendita € 413,17 (doc.1);
- Fg. 6, part. 836, sub. 32, Cat C/6, Classe 5, Consistenza 15 mq, Superficie 18 mq, Rendita € 66,62 (doc.2);

oltre quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi di legge. I confini catastali, come identificati nell'atto di mutuo risultano essere:

-quanto all'appartamento: nord- est con parti comuni , ragioni catastalmente rappresentate dalla particella 836 sub. 2 e con prospetto su proprietà catastalmente rappresentata dalla particella 836 sub. 9; nord-ovest: con prospetto su proprietà catastalmente rappresentata dalla particella 836 sub. 9; sud-est: con prospetto su proprietà catastalmente rappresentata dalla particella 836 sub. 9; sud-ovest: con proprietà catastalmente rappresentata dalla part. 836 sub.33;

-quanto alla cantina: nord-est: parti comuni, ragioni catastalmente rappresentate dalla part.836 sub.2; nord-ovest ragioni catastalmente rappresentate dalla part.836 sub.29; sud-est: parti comuni; sud-ovest ragioni catastalmente rappresentate dalla part.836 sub 33;

- quanto al garage:nord-est: parti comuni; nord-ovest: terrapieno; sud-est parti comuni; sud-ovest con particella catastalmente rappresentata dalla part. 836 sub. 18.

L'attuale identificazione catastale deriva da denuncia di costituzione del 20/01/2005 al n. 505.1/2005 (protocollo PC0004974). Originariamente l'intera area era censita al catasto Terreni al Fg. 6 part. 129 di ha 1.48.80 e part. 227 di ha 0.68.25. Successivamente, in forza di frazionamento registrato in data 12/05/2000 al n. 854.1/2000, Fg. 6 part. 730 di ha 0.31,89 (doc.3).

La piena proprietà (1/1) degli immobili descritti, quale risultante da visura catastale, appartiene

Si conferma, pertanto, che i dati identificativi catastali sopra citati corrispondono a quelli rilevati nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile depositata dal creditore precedente.

- 2 -

atti di provenienze e cronistoria nel ventennio

La piena proprietà delle predette unità immobiliari è, da oltre un ventennio, in capo alla società

2

Firmato Da: SARA ARTI VI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011c4b2988





Ist. n. 2 dep. 31/10/2025



Terreni censiti al Catasto. Terreni del Comune di
Castelvetro Piacentino al fg. 6 part. 129 e 227 (doc.4)

ai
tà era a loro pervenuta in
forza di successione la cui accettazione è regolarmente trascritta presso l'Agenzia Entrate –
Ufficio Provinciale di Piacenza-Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare al R. gen
R- part. 6532 del 03/08/2000 (doc.5)

Risulta pertanto rispettata la continuità delle trascrizioni.

-3-

formalità pregiudizievoli

A carico delle entità immobiliari sopra descritte risultano nel ventennio sino alla data del
16/10/2025 le seguenti iscrizioni e trascrizioni (doc. 6 e 7):

- **ISCRIZIONE del 17/12/2007**- registro particolare 4347 registro generale 21363 per atto
ipoteca volontaria derivante da
concessione a garanzia di mutuo condizionato per la somma complessiva di €

quale terzo datore di ipoteca gravante, tra gli altri, sui beni immobili oggetto della
presente procedura. A margine della predetta iscrizione vi sono n. 3 annotazioni la prima
presentata il 23/06/2009

Reg Gen 3945) avente ad oggetto quietanza e conferma e la terza del 09702/2022 (Reg.
) avente ad oggetto la restrizione di beni diversi da quelli oggetto
della presente procedura (doc.8)

- **TRASCRIZIONE del 11/08/2025** Registro Particolare 9751, Registro Generale 12806 di
pignoramento immobiliare rep 1962 del 19/07/2025 a favore d
e contro
srl gravante il diritto di piena proprietà degli immobili oggetto della presente
procedura

-osservazioni-

Si precisa che sull'immobile allora censito al Fg. 6 part 730 Catasto Terreni si rinvencono
le seguenti formalità che non saranno oggetto di cancellazione:

3



ERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA.3 Serial#: 09030A



- **TRASCRIZIONE DI CONVENZIONE EDILIZIA del 03/07/2000- Registro Particolare 1505- Registro Generale 8207, per atto a ministero i del 02/06/2000, gravante sul terreno allora censito al Fg. 6 mapp.730, di Ha 0.97.15 a favore del Comune di Castelvetro Piacentino contro i).La convenzione prevede obblighi a carico della società lottizzante (e suoi aventi causa) relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla loro cessione al Comune e alle relative garanzie. Tali obblighi si trasferiscono all'eventuale aggiudicatario.**
- **TRASCRIZIONE del 22/03/2002- registro particolare 2618 registro generale 3626 di atto PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a ministero i 15454 del 01/03/2002 gravante sul terreno allora censito al Fg. 6 mapp.730, di Ha .Si osserva che, ai sensi dell'art. 2645-bis, comma 3, c.c., l'effetto prenotativo di tale trascrizione cessa se entro un anno dalla data convenuta per la stipula del definitivo, e comunque entro tre anni dalla trascrizione stessa, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o della domanda giudiziale. Essendo trascorsi oltre vent'anni, tale formalità deve ritenersi priva di effetti pregiudizievoli per l'odierna procedura.**

-4-

altre richieste

- **alla data del 16/10/2025 a carico dei beni pignorati non risultano trascritti altri titoli di godimento, diritti di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 2° comma, vincoli di inedificabilità, vincoli di carattere storico-artistico, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura, diritti di prelazione né altri pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso e abitazione ulteriori rispetto a quelli sopra indicati;**
- **alla data del 16/10/2025 non risultano trascritte locazioni ultranovennali;**
- **non è dato conoscere l'esistenza di oneri condominiali, né di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento e neppure la pendenza di domande giudiziali eventualmente non trascritte;**

-5-

costo per la cancellazione delle formalità all'esito della procedura

La cancellazione dei gravami sopra indicati ammonta circa ad:

4



- **TRASCRIZIONE DI CONVENZIONE EDILIZIA del 03/07/2000- Registro Particolare 1505- Registro Generale 8207, per atto a ministero d**

i del 02/06/2000, gravante sul terreno allora censito al Fg. 6 mapp.730, di Ha 0.97.15 a favore del Comune di Castelvetro Piacentino contro

).La convenzione prevede obblighi a carico della società lottizzante (e suoi aventi causa) relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla loro cessione al Comune e alle relative garanzie. Tali obblighi si trasferiscono all'eventuale aggiudicatario.

- **TRASCRIZIONE del 22/03/2002- registro particolare 2618 registro generale 3626 di atto PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** a ministero I

p. 15454 del 01/03/2002 gravante sul terreno allora censito al Fg. 6 mapp.730, di Ha

.Si osserva che, ai sensi dell'art. 2645-bis, comma 3, c.c., l'effetto prenotativo di tale trascrizione cessa se entro un anno dalla data convenuta per la stipula del definitivo, e comunque entro tre anni dalla trascrizione stessa, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o della domanda giudiziale. Essendo trascorsi oltre vent'anni, tale formalità deve ritenersi priva di effetti pregiudizievoli per l'odierna procedura.

-4-

altre richieste

- **alla data del 16/10/2025 a carico dei beni pignorati** non risultano trascritti altri titoli di godimento, diritti di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 2° comma, vincoli di inedificabilità, vincoli di carattere storico-artistico, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura, diritti di prelazione né altri pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso e abitazione **ulteriori rispetto a quelli sopra indicati;**

- alla data del 16/10/2025 non risultano trascritte locazioni ultranovennali;

- non è dato conoscere l'esistenza di oneri condominiali, né di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento e neppure la pendenza di domande giudiziali eventualmente non trascritte;

-5-

costo per la cancellazione delle formalità all'esito della procedura

La cancellazione dei gravami sopra indicati ammonta circa ad:

-4-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ist. n. 2 dep. 31/10/2025

€ 294,00 quanto alla cancellazione della trascrizione del pignoramento;

€ 35,00 quanto alla cancellazione di ogni ipoteca volontaria

In relazione alla presente delega si attesta, pertanto, l' idoneità della documentazione esaminata ai fini della procedibilità dell' esecuzione in epigrafe con le precisazione contenute.

Con osservanza.

Si producono i seguenti allegati:

doc.1) visura catastale storica fg. 6 part. 836 sub. 31;

doc.2) visura catastale storica fg. 6 part. 836 sub. 32;

doc.3) visura catastale storica fg. 6 part. 730;

doc.4) nota trascrizione atto di compravendita;

doc.5) nota trascrizione accettazione eredità;

doc.6) elenco formalità su fg. 6 part. 836 sub. 31;

doc.7) elenco formalità Fg. 6 part. 836 sub. 32;

doc.8) nota iscrizione ipoteca volontaria 2007;

doc.9) nota trascrizione convenzione edilizia;

doc.10) nota trascrizione preliminare compravendita;

Piacenza li 31/10/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5

DEF QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA.3 Serial#: 030303



Il sottoscritto C.T.U., a seguito del sopralluogo effettuato e considerata la natura, lo stato di conservazione, la destinazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della presente procedura, ritiene opportuno procedere alla vendita mediante suddivisione in **Un Unico Lotto**, al fine di favorire una più agevole e proficua liquidazione degli stessi.





LOTTO Unico

Beni posti in **Castelvetro Piacentino (PC)**
Viale Martiri della Libertà al civico numero 14/A



Architetto **Fabrizio Madini**

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 -

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Quesito 1): L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

Identificazione del bene oggetto di pignoramento

Oggetto della presente valutazione, nonché del procedimento esecutivo immobiliare in corso, è la **quota pari all'intero (1/1) della piena proprietà** di un'unità immobiliare ad uso residenziale, tipologia **appartamento**, posta al piano primo e dotata di **cantina** e **box** ubicati al piano interrato, il tutto facente parte del fabbricato condominiale denominato "**Condominio** [redacted] sito nel Comune di **Castelvetro Piacentino (PC)**, in **Viale Martiri della Libertà n. 14/A**.

Indirizzo ed accesso

Il compendio oggetto di stima è ubicato nel Comune di Castelvetro Piacentino (PC), in Viale Martiri della Libertà n. 14/A, ed è agevolmente accessibile tramite la viabilità urbana.

Le coordinate geografiche, rilevate mediante sistema GPS e verificabili su Google Maps, sono le seguenti: latitudine 45.10002281756202, longitudine 9.983222857117655.



Inquadramento Macro Territoriale
Allegato 1: Inquadramento territoriale

Inquadramento Micro Territoriale



Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 -

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificazione catastale

I beni oggetto della presente risultano regolarmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvetro Piacentino (PC), come di seguito riportato:

Quanto all'appartamento dotato di cantina

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Fg.	Mappale	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita (€)	
1	6	836	31			A/2	4	4 vani	Totale: 69 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 66 m	413,17	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/01/2025 Pratica n. PC0006751 in atti dal 31/01/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6751.1/2025)
Indirizzo		Viale Martiri della Libertà n. 14/A, piano 1-S1									

Quanto al box

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Fg.	Mappale	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita (€)	
1	6	836	32			C/6	5	15 mq	Totale: 18 m ²	66,62	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/01/2025 Pratica n. PC0006753 in atti dal 31/01/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6753.1/2025)
Indirizzo		Viale Martiri della Libertà n. 14/A, piano S1									

Allegato 2: Visure catastali

L'area coperta e scoperta di pertinenza del complesso immobiliare, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Castelvetro Piacentino al Foglio 6, come segue: mappale 836 – Ente Urbano, della superficie di ha 0.31.89.

Originariamente l'intera area era censita al Catasto Terreni al Foglio 6, particelle 129 di ha 1.48.80 e 227 di ha 0.68.25. Successivamente, in forza di frazionamento registrato in data 12/05/2000 al n. 854.1/2000, è stata individuata la particella 730 del Foglio 6, della superficie di ha 0.31.89, oggi corrispondente all'attuale mappale 836 – Ente Urbano.



Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 -

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Allegato 3: Estratto di mappa***Confini in circondario****Appartamento:**

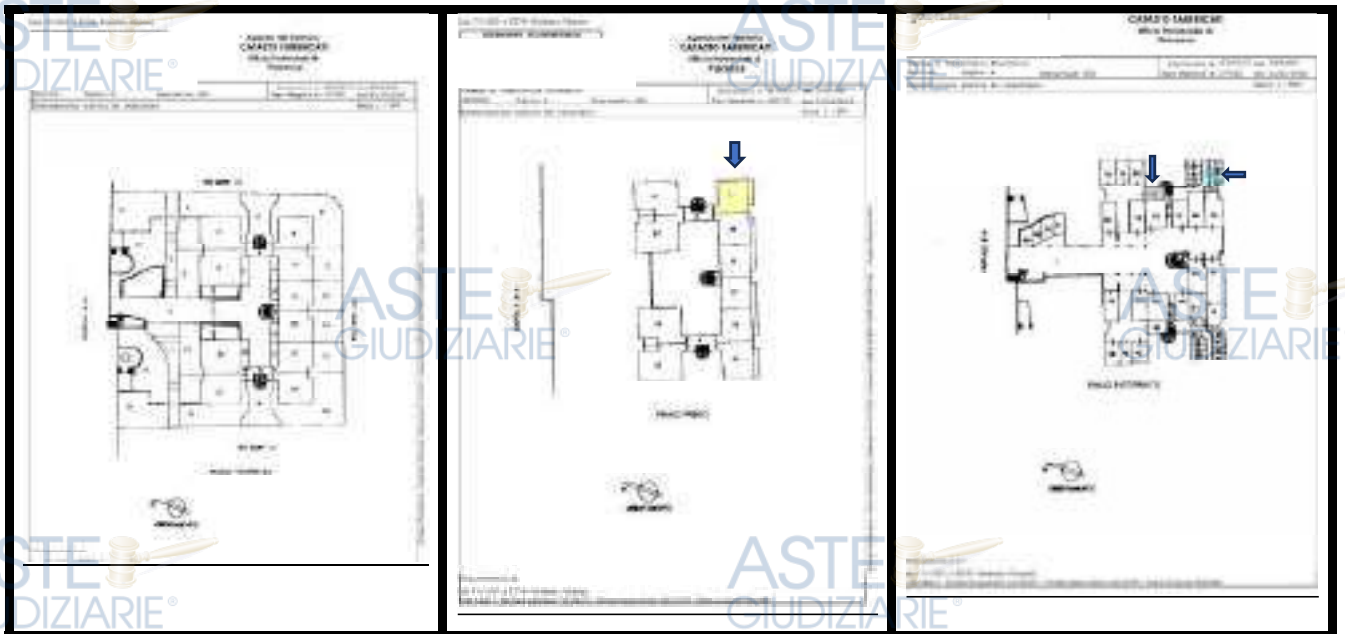
- nord-est: parti comuni (mapp. 836 sub. 2) e in affaccio su area scoperta altra u.i. mapp. 836 sub. 9;
- nord-ovest e sud-est: in affaccio su area scoperta altra u.i. mapp. 836 sub. 9;
- sud-ovest: altra u.i. mapp. 836 sub. 33.

Cantina:

- nord-est: parti comuni (mapp. 836 sub. 2);
- nord-ovest: altra u.i. mapp. 836 sub. 29;
- sud-ovest: altra u.i. 836 sub. 33.

Garage:

- nord-est e sud-est: parti comuni (mapp. 836 sub. 2);
- nord-ovest: terrapieno;
- sud-ovest: mapp. 836 sub. 18.

*Allegato 4: Elaborato planimetrico*

Convenzioni

I beni oggetto di stima costituiscono parte di un complesso residenziale realizzato in forza di Convenzione Edilizia del 03/07/2000 (Registro Particolare n. [REDACTED] Registro Generale n. [REDACTED]), stipulata per atto a ministero del Dott. [REDACTED] in data [REDACTED] gravante sul terreno allora censito al Foglio 6, mappale 730, di ha 0.97.15, a favore del Comune di Castelvetro Piacentino nei confronti di [REDACTED]

La convenzione prevede obblighi a carico della società lottizzante e dei suoi aventi causa, relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla loro cessione al Comune e alle garanzie correlate. Tali obblighi si trasferiscono all'eventuale aggiudicatario.

Titolarità

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, **notificato in data 19/07/2025**, risultano di piena proprietà della [REDACTED]

Si precisa inoltre:

- che i dati identificativi catastali sopra indicati **corrispondono** a quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- che il pignoramento riguarda la **piena proprietà** degli immobili in capo alla [REDACTED] [REDACTED] sui cespiti sopra elencati.

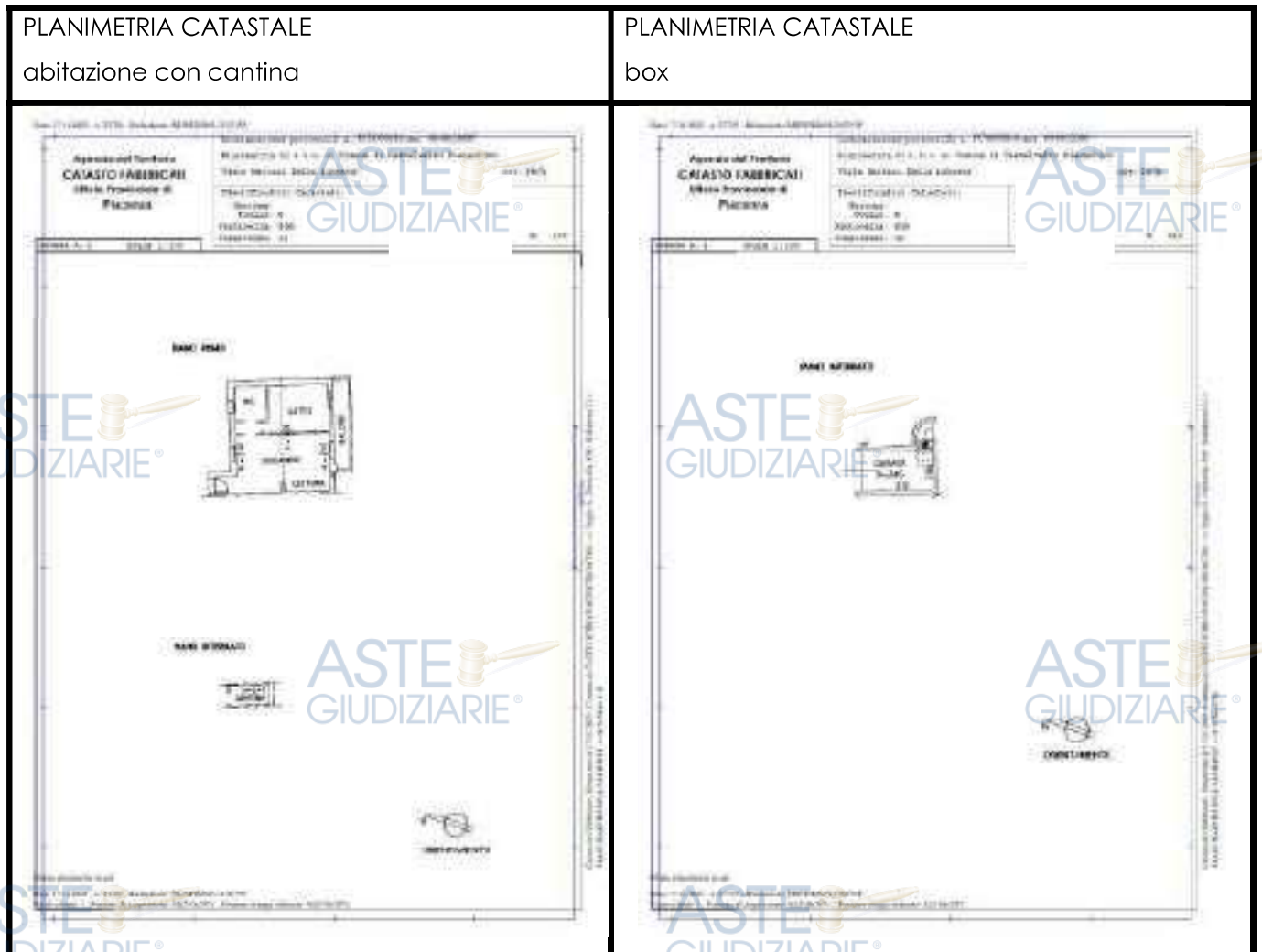
Quesito 2): la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione

Descrizione dei beni

Trattasi di:

Appartamento ad uso civile abitazione, situato al piano primo ed ultimo della palazzina "D", composto da ingresso, soggiorno con zona cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone, oltre a vano cantina al piano interrato.

Completa la proprietà un box singolo, anch'esso ubicato al piano interrato.



Allegato 5: Planimetrie catastali



Vista da Via dei Due Ponti



Ingresso pedonale e carroia, da Viale Martiri della Libertà n. 14/A



Ingresso strada, da Viale Martiri della Libertà n. 14/A

I beni oggetto di stima sono parte del complesso residenziale denominato "Il [REDACTED]". L'organismo edilizio è costituito da piccoli fabbricati condominiali in corpi di fabbrica tra loro indipendenti, nonché da villini bifamiliari, tutti sviluppati su due livelli fuori terra, oltre a cantine e box pertinenziali al piano interrato.

Il complesso, realizzato nel 2000 secondo le tecniche costruttive tipiche dell'epoca, presenta le seguenti caratteristiche principali: la struttura portante è in cemento armato, le murature sono in laterizio e i solai in laterocemento; le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, mentre i corpi scala condominiali sono rifiniti con gradini e alzate in pietra naturale, pareti intonacate e tinteggiate. La copertura è a falde inclinate, con struttura in legno e manto di coppi in laterizio; i pluviali e le grondaie sono in lamiera. Le chiusure esterne degli alloggi sono costituite da ante in alluminio con chiusura a libro all'interno delle spallette.

Il complesso immobiliare risulta nel suo insieme presenta in **buono stato di manutenzione**, sia per quanto concerne le finiture interne delle parti comuni sia per gli impianti condominiali.

La qualità dei materiali utilizzati è coerente con l'epoca di costruzione e adeguata alla destinazione residenziale dell'edificio.



Ingresso condominio



Accessi pedonali carroia



Cortile interna carroia

Ingresso condominio	Accessi pedonali carraio	Cortile interna carraio
Finiture/dotazione impianti condominio	Finiture/dotazione impianti condominio	Finiture/dotazione impianti condominio
Finiture/dotazione impianti condominio	Finiture/dotazione impianti condominio	Finiture/dotazione impianti condominio

Internamente l'abitazione è così rifinita: pavimenti e rivestimenti in ceramica. Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio forato, intonacate al civile e finteggiate. Sono presenti controsoffittature nella zona ingresso/soggiorno, angolo cottura e disimpegno.

Le porte interne sono in legno tamburato cieche, mentre i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera. Il balcone è rifinito con pavimentazione in gres ceramico.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e impianto termoidraulico realizzati sottotraccia.

Il sistema di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato a gas metano, con distribuzione del calore assicurata da radiatori a parete. È presente un impianto di climatizzazione canalizzato.

Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia.

Internamente la cantina il box (entrambi posti al piano interrato) presentano pavimentazione in battuto di cemento e pareti in blocchi di cemento e cemento armato, L'impianto elettrico è realizzato con canalizzazioni a vista.

I locali sono dotati di serramento in lamiera metallica, costituito da porta per la cantina e basculante per il box

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 -

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tribunale di Piacenza Esecuzione Immobiliare n.° 80/2025	Beni posti in Castelvetro Piacentino	RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIALE PERIZIA: Pagina 20 di 31
---	---	---

Le caratteristiche sopra descritte consentono di qualificare l'unità immobiliare principale e le relative pertinenze in **buono stato di conservazione e manutenzione**, con finiture e dotazioni impiantistiche funzionali e coerenti con la tipologia edilizia e la fascia di mercato di riferimento.

TABELLA RIASSUNTIVA

Elemento	Materiale / Caratteristiche	Stato di conservazione
Pavimenti	Gres ceramico	Buono
Tramezzature interne	In laterizio forato, intonacate al civile, tinteggiate	Buono
Rivestimenti	Gres ceramico	Buono
Porte ingresso	Di tipo blindato	Buono
Porte interne	Legno tamburato cieche	Buono
Serramenti esterni	Alluminio con vetro camera, chiusure esterne con ante in alluminio con chiusura a libro all'interno delle spallette.	Buono
Balconi	In gres ceramico	Buono
Impianto elettrico	Sottotraccia	Buono
Impianto termoidraulico	Sottotraccia	Buono
Riscaldamento	Autonomo a gas metano con termosifoni a parete	Buono
Aria condizionata	Autonomo con impianto canalizzato	Buono
Altri impianti/ dotazioni	Citofono, Sono presenti controsoffittature nella zona ingresso, soggiorno, angolo cottura e disimpegno	Buono
Cantina e Box	Pavimenti in battuto in cemento. Pareti in blocchi cemento e calcestruzzo armato. Impianto elettrico con canaline a vista. Porta ingresso (cantina) e basculante (box) in lamiera metallica.	Buono



Ingresso abitazione	Zona ingresso soggiorno	Zona soggiorno
---------------------	-------------------------	----------------

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63587a7196119326a4e890011cdeb2988



Zona cottura/pranzo



Zona cottura/pranzo



Camera



Altra foto, Camera



Bagno



Altra foto, Bagno



Balcone



Cantina



Box



Finiture/dotazione impianti abitazione



Finiture/dotazione impianti abitazione



Finiture/dotazione impianti abitazione



Finiture/dotazione impianti abitazione



Finiture/dotazione impianti abitazione



Finiture/dotazione impianti abitazione

Si segnala che per i beni in oggetto non vi sono:

- Atti di asservimento urbanistico,
- Cessioni di cubatura, di limiti all'edificabilità,
- Vincoli per ragioni storico-artistiche.

Descrizione del contesto urbano

Castelvetro Piacentino è un comune di 5.427 abitanti della provincia di Piacenza.

Il territorio comunale ha una superficie di 35,06 km², con una densità di popolazione pari a 154,79 abitanti per km² circa.

Il suo territorio si estende sulla sponda destra del Po, nella parte nord-orientale della provincia, a confine con quella lombarda di Cremona, tra Cremona, Gerre de' Caprioli (CR), Stagno Lombardo (CR), Villanova sull'Arda e Monticelli d'Ongina. Situada a soli 3 km dal proprio casello dell'autostrada A21 Torino-Brescia, è raggiungibile anche con la strada statale n. 9 via Emilia, che ne attraversa il territorio.

Buona la dotazione di servizi e infrastrutture offerti dal comune.

Dal punto di vista socio-economico, Castelvetro Piacentino presenta una popolazione stabile, con prevalenza di nuclei familiari residenti da lungo periodo e tessuto edilizio residenziale di qualità media.

Quesito 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

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto di valutazione risultavano **occupati dal Sig.** [REDACTED] C.F. [REDACTED] in forza di **contratto di locazione** stipulato in data **15/09/2024** e **registrato in data 20/09/2024**, con protocollo telematico dell'Agenzia delle Entrate n. al n. [REDACTED] serie [REDACTED] e codice identificativo [REDACTED]

Il contratto ha durata **quadriennale**, con decorrenza dal **01/10/2024** e scadenza al **30/09/2028**, e prevede un **canone annuo** pari a **€ 5.400,00** (euro cinquemila quattrocento/00).

Si precisa che il contratto di locazione risulta **registrato in data antecedente al pignoramento immobiliare**, notificato in data **19/07/2025**.

Il relativo importo sarà decurtato dal valore complessivo dell'unità immobiliare, come indicato al punto 3 – voci detrazioni della Tabella di Valutazione.

Allegato 6: Contratto affitto

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 -

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito 4): la verifica della regolarità edilizia e 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

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

A seguito dell'accesso agli atti effettuato in data **21/11/2025** presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **Castelvetro Piacentino (PC)**, lo scrivente ha proceduto alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del fabbricato comprendente le porzioni immobiliari oggetto di stima.

Dalla documentazione acquisita risulta che i beni in oggetto sono stati realizzati e, nel corso del tempo, interessati dalle seguenti pratiche edilizie, in forza dei relativi titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 57/2000** del **16/09/2000** – Prot. n. **9269/00**, e rilasciata in data 06/11/2000, avente ad oggetto l'esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie per fini abitativi.
 - **Inizio Lavori** in data **09/11/2000** (Prot. n. **11250**).
- **D.I.A. n. 08/2003** del **17/02/2003** – Prot. n. **1745**, variante alla Concessione Edilizia n. 57/2000 del 16/09/2000, consistente in piccoli spostamenti di volume e modifiche alle tramezzature interne.
 - **Fine Lavori Parziale** in data **22/05/2003** (Prot. n. **5286**) in sostituzione di quella presentata erroneamente in data **12/04/2003** (Prot. n. **3832**)
- **Permesso di Costruire n. 27/2003** del **18/10/2003** – Prot. n. **10743**, relativo a nuova costruzione quale variante alla Concessione Edilizia n. 57/2000 e alla D.I.A. n. 08/2003.
- **D.I.A. n. 36/2005** del **05/05/2005** – Prot. n. **6509**, variante al Permesso di Costruire n. 27/2003 del 18/10/2003.
 - **Fine Lavori Parziale Congiunta** (C.E. n. 57/2000, D.I.A. n. 08/2003, PdC n. 27/2003 e D.I.A. n. 36/2005) in data **14/11/2005** (Prot. n. **15417**).
- **D.I.A. in sanatoria n. 42/2007** del **30/05/2007** – Prot. n. **915**, relativa a varianti al Permesso di Costruire n. 27/2003 e alla D.I.A. n. 36/2005, riferite alla nuova costruzione del comparto residenziale denominato '██████████'.

Certificato di abitabilità/agibilità

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano dotate di certificato di abitabilità/agibilità, come segue:

- Agibilità acquisita per silenzio-assenso, in seguito alla presentazione della richiesta del **CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'** protocollo n. 10701 del 28/07/2007, comunicazione avvio procedimento Prot. N 108585/07 del 31/07/2007

Allegato 7: Estratto documentazione edilizia

Certificato di destinazione urbanistica

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica, Prof. n. 17150/2025 del 30/12/2025**, risulta che il l'intero complesso condominiale insiste sui mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Castelvetro Piacentino (PC) al Foglio 6, mappali 814 (ente urbano) e **836** (ente urbano).

Tali mappali risultano classificati dal vigente Piano Regolatore Generale in Zona C1 – espansione in corso di attuazione.

Le prescrizioni urbanistiche applicabili sono quelle di cui agli artt. 51 e 58 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Allegato 8: Certificato Destinazione Urbanistica

Quesito 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.

Dalle risultanze del sopralluogo eseguito e dall'analisi della documentazione edilizia e catastale reperita, sono emerse **difformità edilizie e catastali** rispetto allo **stato legittimato dell'immobile**.

In particolare, si sono riscontrate **difformità relative alle altezze interne**, come di seguito specificato:

- **locale cantina:** altezza interna pari a circa **H = 2,94 m**, superiore a quella assentita;
- **locale box:** altezza interna pari a circa **H = 3,00 m**, anch'essa superiore a quella assentita;

È stata inoltre rilevata una **difformità per altezza inferiore** a quella consentita nel **disimpegno dell'abitazione**, con altezza pari a circa **H = 2,20 m.**

A seguito di interlocuzione con l'**Ufficio Tecnico del Comune di Castelvetro Piacentino**, avvenuta in data **24/12/2025**, è stato confermato che tali difformità **non risultano sanabili** e che pertanto si renderà necessario procedere al **ripristino dello stato dei luoghi** al fine di ricondurre l'immobile alla conformità edilizia e urbanistica. Il costo degli interventi necessari al ripristino viene stimato, in via presuntiva, in **circa € 1.500,00 oltre IVA**, salvo più puntuale quantificazione in sede esecutiva.

Le voci di costo sopra indicate saranno decurtate dal valore complessivo dell'unità immobiliare, come indicato al **punto 1 – Voci di detrazione** della Tabella di Valutazione.

Quesito 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.

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita nel fabbricato condominiale denominato **'██████████'**. Alla stessa compete la **quota proporzionale di comproprietà** su tutti i beni e le parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e del regolamento condominiale.

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Amministratore del condominio è emerso che il totale delle spese condominiali **non pagate/scadute** ammonta a **€ 996,69**.

Tale somma resterà a carico dell'acquirente ai sensi dell'art. 63 delle **disp. att. c.c.**, ed è stata **detratta dal valore di perizia**.

Il relativo importo sarà decurtato dal valore complessivo dell'unità immobiliare, come indicato al **punto 5 – voci detrazioni** della Tabella di Valutazione.

Allegato 9: Documentazione attestante spese condominiali.

Quesito 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 altra specifiche caratteristiche del compendio immobiliare.

Definizioni di valore

Basi del valore (definizione valore di mercato/valore di mercato con assunzioni - vendita forzata)

Si riportano di seguito le definizioni di Valore di Mercato e Valore di vendita forzata, secondo gli standard internazionali (IVS).

Valore di mercato

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un compratore e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Valore di mercato con assunzioni - vendita forzata

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato"

Criterio di stima e valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello di **tipo sintetico comparativo**, attingendo dal valore di mercato con beni ad esso simili, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato. Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.

Strategia commerciale di vendita

Considerata la tipologia, l'ubicazione e il contesto in cui si inseriscono i beni oggetto della presente valutazione, unitamente allo stato conservativo e al livello delle finiture, si prevede di adottare una strategia commerciale di vendita in lotto unico

Tale scelta è motivata dalla necessità di valorizzare complessivamente l'unità immobiliare, garantendo una maggiore attrattività sul mercato e facilitando una trattativa efficace e rapida.

Calcolo della superficie dell'immobile, con specifica di quella commerciale

Le superfici lorde indicate nel presente elaborato devono intendersi come puramente indicative e sono state determinate sulla base della documentazione grafica disponibile agli atti (planimetrie catastali e/o elaborati progettuali), nonché delle verifiche eseguite in loco mediante rilievi a campione effettuati con strumentazione metrica elettronica (disto-laser).

Il metodo adottato per il calcolo della superficie principale è quello della S.E.L. – Superficie Esterna Lorda, che comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali;
- metà dello spessore delle murature confinanti con altre unità o edifici;
- lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature;
- pilastri e altri elementi strutturali.

Le superfici secondarie sono state ponderate mediante l'applicazione dei rispettivi rapporti mercantili, intesi come il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) attribuibile a una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Uso	Piano	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale parametrata (mq)
ABITAZIONE	1	65,00	1,00	65,00
BALCONE	1	8,00	0,30	2,40
CANTINA	S1	5,00	0,25	1,25
BOX	S1	18,00	0,50	9,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		96,00	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PARAMETRATA	77,65

Allegato 5: Planimetrie catastali

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 -

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ricerca del valore

Per la determinazione del valore unitario di mercato sono state acquisite informazioni provenienti da:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari redatte periodicamente dall' Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI);
- Osservatori del mercato immobiliare locale;
- Rilevazioni dirette presso operatori del settore edilizio e immobiliare attivi nella zona di riferimento.

Il valore unitario è stato individuato anche attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato, assumendo come parametro di confronto le quotazioni OMI, successivamente verificate e calibrate in relazione ai dati dell' offerta immobiliare corrente e alle specifiche caratteristiche dell' immobile oggetto di stima.

Nello specifico, i **valori unitari adottati ai fini della presente stima** sono stati determinati tenendo conto di una pluralità di fattori, attentamente valutati nel loro insieme. In particolare, si è considerato:

- l' **ubicazione dell'immobile** e le caratteristiche del **contesto urbanistico e ambientale** in cui esso si inserisce;
- lo **stato manutentivo e conservativo** dei beni oggetto di valutazione, sia con riferimento all' unità abitativa che alle relative pertinenze;
- il **confronto con valori correnti di libero mercato**, riferiti a immobili analoghi per **tipologia, superficie e localizzazione**;
- la **presenza di diritti proporzionali** sulle **parti comuni del fabbricato**, in conformità con la normativa vigente in materia condominiale;

Sulla base delle considerazioni e valutazioni sopra esposte, si ritiene congruo attribuire un **valore unitario pari a € 1.100,00/m²** di superficie parametrata.

Come già evidenziato in precedenza, si conferma che il valore di stima così determinato è espresso "**a corpo**" e non "**a misura**", intendendosi quale valutazione complessiva dell' immobile, indipendentemente da eventuali marginali scostamenti dimensionali rispetto alle superfici rilevate.

Tabella di valutazione

Lotto	Identificazione Catastale	Uso	Piano	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale parametrata (mq)	Valore al €/mq	Valore di stima
LOTTO UNICO	Foglio 6, Mappale 836, Sub. 31	ABITAZIONE	1	65,00	1,00	65,00	€ 1.100,00	71.500,00 €
		BALCONE	1	8,00	0,30	2,40	€ 1.100,00	2.640,00 €
		CANTINA	S1	5,00	0,25	1,25	€ 1.100,00	1.375,00 €
	Foglio 6, Mappale 836, Sub. 32	BOX	S1	18,00	0,50	9,00	€ 1.100,00	9.900,00 €
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				96,00	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PARAMETRATA	77,65	TOTALE LOTTO UNICO	€ 85.415,00

VALORE DI MERCATO (TOTALE LOTTO UNICO)

€ **85.415,00**

ASSUNZIONI: VOCI DETRAZIONE/CORREZIONE

	Presente	Importo /	Detrazioni
1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	SI	€ 1.500,00	-€ 1.500,00
2) per lo stato d'uso e di manutenzione	NO	€ -	-
3) per lo stato di possesso (IMMOBILE LOCATO A TERZI SINIO 30/09/2028)	SI	12%	-€ 10.249,80
4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;	NO	- €	-
5) per le eventuali spese condominiali insolute;	SI	€ 996,69	-€ 996,69
6) per la riduzione del valore di mercato - riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ovve particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% - in ragione della differenza fra 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	10%	-€ 8.541,50

VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (TOTALE LOTTO UNICO)

€ **64.127,01**

TOTALE VALORE LOTTO UNICO
- A CORPO - ARROTONDATO

€ **64.000,00**
Euro **SESSANTA QUATTRO MILA/00**

Quesito 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.

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è la **quota intera di piena proprietà** dei beni pignorati in capo agli esecutati e pertanto non sussistono problemi di comoda divisibilità o di alienazione separata di quote.

Quesito 9): 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.

Alla data del sopralluogo, previa verifica dello stato di conservazione degli immobili, **non risultano compromesse la stabilità statica** delle strutture né la funzionalità interna ed esterna degli stessi; pertanto, non si rendono necessari interventi urgenti né è possibile stimare costi relativi a lavori di ripristino.

CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI

Il sottoscritto, autore del presente elaborato peritale, dichiara di possedere i requisiti di indipendenza, obiettività e competenza, nonché di essere in possesso della certificazione UNI 11558:2014 – livello avanzato rilasciata da IMQ.

Finalità della presente perizia è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, nonché del valore di mercato con assunzioni, inteso come valore ottenibile in condizioni di vendita forzata.

La presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

Ai fini della stima, si è dato per assunto che le informazioni e la documentazione fornite dal Committente e/o dagli Enti preposti siano complete, corrette e attendibili, in quanto esaminate unicamente nei limiti dell'attività peritale.

La due diligence edilizia, riferita esclusivamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, è stata condotta sulla base della documentazione acquisita presso il Comune territorialmente competente. Pertanto, l'attendibilità degli esiti del processo di verifica è direttamente correlata alla veridicità e alla completezza degli atti e delle informazioni fornite.

Il sottoscritto declina ogni responsabilità per eventuali errori, omissioni o incongruenze derivanti da documentazione incompleta, inesatta o non aggiornata.

Nel corso dell'attività non sono stati effettuati rilievi topografici, indagini strumentali, verifiche specifiche sulla presenza di amianto o altri controlli tecnici specialistici.

Parimenti, non sono state svolte analisi chimiche e/o geologiche sui terreni eventualmente pertinenziali.

Le conclusioni contenute nella presente perizia non possono essere utilizzate per finalità diverse da quelle specificamente indicate nell'incarico conferito e sopra riportate

Chiusa la presente relazione peritale in Piacenza, addì **30 dicembre 2025**

L'esperto
ARCHITETTO

Fabrizio Madini

Elenco allegati alla perizia

- Allegato 1: Inquadramento territoriale;
- Allegato 2: Visure catastali;
- Allegato 3: Estratto di mappa;
- Allegato 4: Elaborato planimetrico;
- Allegato 5: Planimetrie catastali;
- Allegato 6: Contratto affitto;
- Allegato 7: Estratto documentazione edilizia;
- Allegato 8: Certificato Destinazione Urbanistica;
- Allegato 9: Documentazione attestante spese condominiali;
- Allegato 10: Documentazione fotografica.

Architetto **Fabrizio Madini**

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 -

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009