

**STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI**

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P  
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: [paola.perazzi@geopec.it](mailto:paola.perazzi@geopec.it)



1

**Tribunale di Piacenza**

**Esecuzione Immobiliare nr. 94/2024**

**G.E. Dott.ssa Ill.mo Stefano Aldo Tiberti**

**Relazione Peritale dell'esperto**

*Esecuzione immobiliare promossa da:*

*Avv.to Giuseppe Abenavoli*

*Contro*

*Sig.* [REDACTED]

*Sig.ra* [REDACTED]



*CTU: Geom Perazzi Paola*



**Vista aerea**

Iscrizione Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza n°1517

Iscrizione Tribunale di Piacenza Albo C.T.U. n°326

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



**STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI**

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: [paola.perazzi@geotec.it](mailto:paola.perazzi@geotec.it)



2

**COMUNE DI PIACENZA**

**PROVINCIA DI PIACENZA**

**LOTTO UNICO**



**Via Giuseppe Nasalli Rocca nc 1**



Iscrizione Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza n°1517

Iscrizione Tribunale di Piacenza Albo C.T.U. n°326

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



## STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P  
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: [paola.perazzi@geopec.it](mailto:paola.perazzi@geopec.it)



### Indice:

- premessa e incarico da pag. 4 a pag. 5
- convocazione udienza e Operazioni Peritali da pag. 5 a pag. 6

3

- PUNTO 1** da pag. 6 a pag. 11
- PUNTO 2** pag. 12
- PUNTO 3** pag. 12
- PUNTO 4** da pag. 12 a pag. 13
- PUNTO 5** da pag. 13 a pag. 14
- PUNTO 6** pag. 14
- PUNTO 7** da pag. 14 a pag. 16
- PUNTO 8-9-10-11** pag. 16
- PUNTO 12** pag. 17
- CONCLUSIONI** pag. 17

### Elenco degli allegati:

- 1** **Verbale di Giuramento**
- 2** **nr. 1 Verbali di sopralluogo**
- 3** **Documentazione catastale** comprendente:  
Visure catastali NCEU e NCT
- 4** **Provvedimenti edilizi Comune di Piacenza(Pc)**
- 5** **Amministrazione condominiale**



## STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P  
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: [paola.perazzi@geoperc.it](mailto:paola.perazzi@geoperc.it)



### Premesse :

La sottoscritta Paola geometra Perazzi, con studio in Piacenza in Via Francesco Maria Rezzi nc. 18

**nell'esecuzione immobiliare nr. 94/2024** promossa da [REDACTED] contro il sig. [REDACTED]  
[REDACTED] e sig.ra [REDACTED] dall' III.mo Dott. Giudice Esecutore Stefano  
Aldo Tiberti, in data 01.04.2025, veniva nominata C.T.U.

In data 03.04.2025 la stessa C.T.U. prestava giuramento telematico entro i termini delegato dal Giudice Esecutore, con l'accettazione del quesito indicato nel verbale di nomina.

### Giuramento allegato

Successivamente l'III.mo Giudice Dott. Stefano Aldo Tiberti conferiva all'esperta l'incarico riportato come segue:

### Il Giudice dell'Esecuzione

Conferisce

### INCARICO

- predisporre una relazione scritta contenente:
  - 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 dell'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 (ubicazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstito 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,

Iscrizione Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza n°1517

Iscrizione Tribunale di Piacenza Albo C.T.U. n°326

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

## STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P  
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: [paola.perazzi@geopec.it](mailto:paola.perazzi@geopec.it)

5

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);
- 12. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; 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;

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 25.07.2019 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 ad IVA.

Dispone che, in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., l'esperto invii copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti, nonché al debitore, a mezzo di posta ordinaria tramite raccomandata A/R o posta elettronica, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti; che le parti possano depositare all'udienza note alla relazione, purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito con le modalità di cui sopra.

### CONVOCAZIONE UDIENZA per il giorno 10.09.2025

#### Giuramento telematico in data 03.04.2025

#### Operazioni Peritali del Consulente Tecnico d'Ufficio

##### PREMESSA:

Dalla verifica per l'idoneità della documentazione depositata dal legale del creditore procedente dei seguenti documenti:

- ATTO DI PRECETTO
- ATTO DI PIGNORAMENTO
- NOTA DI ISCRIZIONE AL RUOLO O NOTA DI ACCOMPAGNAMENTO
- ISTANZA DI VENDITA E DI ASSEGNAZIONE DIRETTA DI SOMME EX ART. 41 D.Lgs. 1/9/1993 n. 385;
- CERTIFICAZIONE NOTARILE
- RELAZIONE NOTARILE controllo preliminare di cui art. 567 C.P.C.

Iscrizione Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza n°1517

Iscrizione Tribunale di Piacenza Albo C.T.U. n°326

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

## STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P  
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: [paola.perazzi@geopec.it](mailto:paola.perazzi@geopec.it)

Tutto cio' premesso:

6

**In data 03.04.2025** Eseguiva le ricerche presso l'ufficio Provinciale di Piacenza, Servizio di Pubblicità immobiliare e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio del Comune di Piacenza ed acquisiva relativa documentazione (vedasi allegati).

**In data 11.04.2025** La Sottoscritta ha effettuato il sopralluogo presso le unità immobiliari alla presenza del sig. esecutato, predisposto parte della documentazione fotografica e preso coscienza delle parti comuni e private.

**In data 16.04.2025** La Sottoscritta ha richiesto all'amministratore pro-tempore la documentazione inerente ai bilanci /spese per l'unita' immobiliare oggetto di esecuzione; le informazioni sono pervenute a mezzo pec in data 19.05.2025.

**In data 17.04.2025** Eseguiva richiesta telematica di accesso agli atti presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Piacenza al fine di visionare i titoli legittimi depositati quali Licenze Edilizie, concessioni, autorizzazioni ed agibilità ecc., tale documentazione si e' perfezionata in data 30.04.2025 con il pagamento dei diritti di segreteria di € 60,00 e disponibile dalla data del 09.06.2025.

**La scrivente C.T.U. Paola geometra Perazzi** espone la propria relazione pregiandosi di rispondere come segue:

### PUNTO 1.

#### Comune di Piacenza Identificazione dei beni

##### LOTTO UNICO :

##### ABITAZIONE con CANTINA di pertinenza – Via Giuseppe Nasalli Rocca nc. 1

Le consistenze di cui sopra sono site nel Comune di Piacenza in Via Nasalli Rocca nc.1, nella prima periferia della citta'. Il quartiere ha avuto il suo sviluppo urbanistico negli anni '50/'60. Il fabbricato dell'unita' immobiliare in oggetto e' indicato sul rilascio dell'abitabilita': "PALAZZO 1 LOTTO B" ed ex Istituto Autonomo Case Popolari di Piacenza e' inserito in un contesto di palazzine con condivisione di spazi esterni così come da tratteggio in giallo nella planimetria allegata all'atto notarile di provenienza Notaio Anna Maria Zappia in data 14.02.1966 nr. 3014 di rep. e trascritto a Piacenza in data 12.03.1966 ai nn. 1647/1343 con precisazione che contornati in verde riguardano spazi di utilizzo comune solo alla Palazzina in oggetto. Il fabbricato si eleva su 5 piani fuori terra e un piano sottostante. E' composto da 10 abitazioni con le apposite cantine di pertinenza, due locali comuni posti al piano primo sottostante e una vano scala sprovvisto di ascensore.

Il complesso residenziale e' identificato alla particella catastale 1659 del foglio di mappa 69 e si estende per una superficie di mq. 790 ; confina in circondario a NORD con Via Giuseppe Nasalli Rocca; ad EST con ragioni mappale 1660 ; a SUD con ragioni mappale 240; ad OVEST con Via Giuseppe Manfredi.

##### Dati Catastali

L'unita' immobiliare in oggetto risulta censita al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** come segue:

##### CATASTO FABBRICATI

##### Comune di Piacenza (PC): ABITAZIONE con CANTINA di pertinenza:

Foglio di mappa 69	mappale 1659	subalterno 8
categoria A/3	classe 3	vani 4,5
		rendita catastale euro 267,27

**STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI**

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 – Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P  
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: [paola.perazzi@geopec.it](mailto:paola.perazzi@geopec.it)

**superficie catastale mq 83,00**

Via Giuseppe Nasalli Rocca, piano O-S1

**superficie totale escluse le aree mq 82,00**

(piano terzo /quarto fuori terra)

Per il mappale 1659, non è presente l'elaborato planimetrico catastale.

## Estratto di mappa catastale NCT

Comune di Piacenza – Foglio 69 mappale 1659



Iscrizione Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza n°1517

Iscrizione Tribunale di Piacenza Albo C.T.U. n°326

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

**STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI**

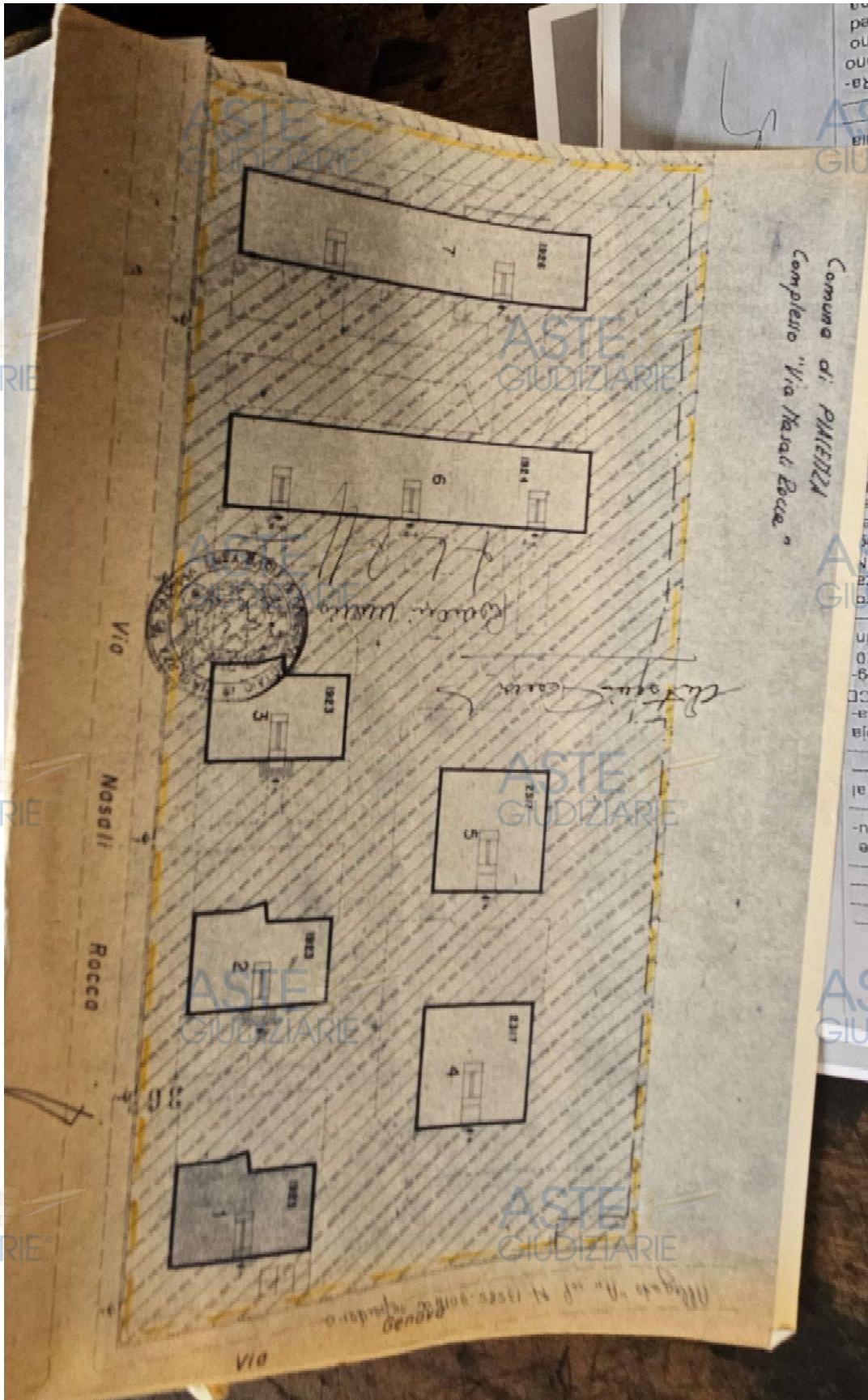
Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: [paola.perazzi@geoprec.it](mailto:paola.perazzi@geoprec.it)



8

**Planimetrie allegate all'atto notarile di provenienza Notaio Anna Maria Zappia**



Iscrizione Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza n°1517

Iscrizione Tribunale di Piacenza Albo C.T.U. n°326

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

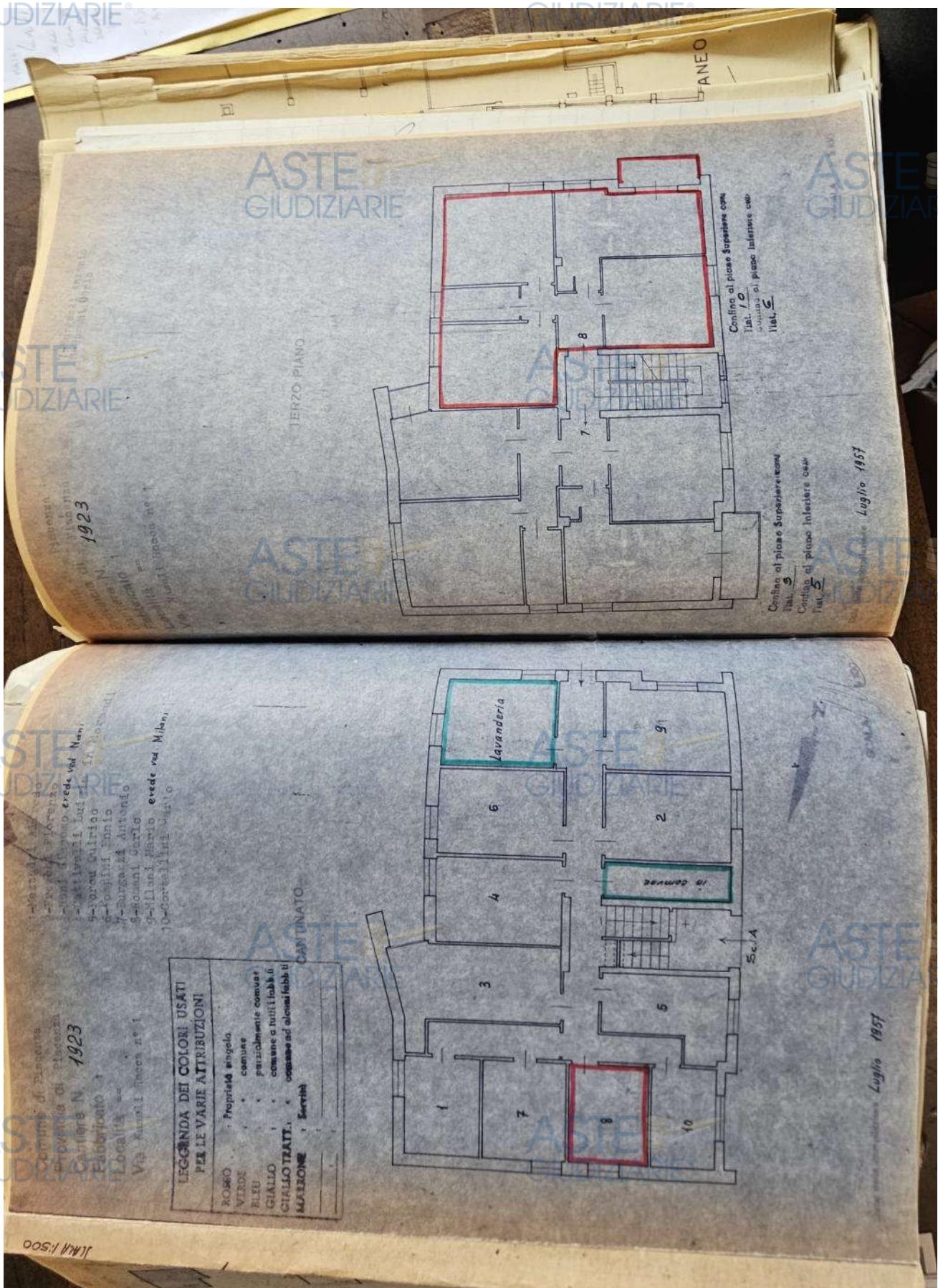


# STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

9



Iscrizione Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza n°1517

Iscrizione Tribunale di Piacenza Albo C.T.U. n°326

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



**STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI**

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P  
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: [paola.perazzi@geopec.it](mailto:paola.perazzi@geopec.it)



Planimetria foglio 69 mappale 1659 subalterno 8

10

Data presentazione: 01/01/1964 - Data: 03/04/2025 - n. T264137 - Richiedente: PRZPI.A71H69G5P5P  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima pianimetria in affi

Compilato dal Geom. Mario Bisi  
Tecnico incaricato Pro. Lasa  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Pescara  
DATA:  
Firma: Mario Bisi

transato da FabbriCati - Situazione al 03/04/2025 - Comune di PIACENZA (4335) - < Foglio 69 - Particella 1679 - Subalterno 8 >  
TA GIUSEPPI NASALI ROCCA n. 1 Piano O - S1

Iscrizione Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza n°1517

Iscrizione Tribunale di Piacenza Albo C.T.U. n°326

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

Firmato Da: PERAZZI PAOLA Emisso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61e2124222c66bb8f6417659199f2cccc6

## STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P  
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: [paola.perazzi@geotec.it](mailto:paola.perazzi@geotec.it)



### Documentazione fotografica interne

11



Cucina



Disimpegno



Soggiorno



Bagno



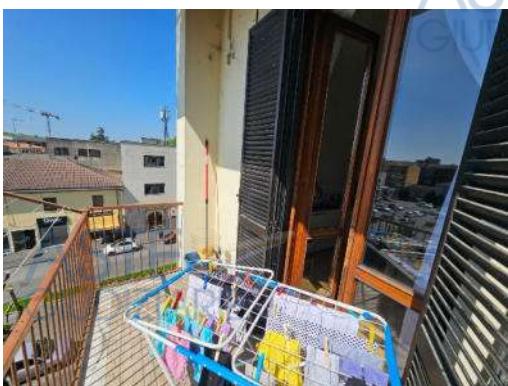
Ripostiglio



Camera 1



Camera 2



Balcone



Cantina



Locale comune

Iscrizione Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza n°1517

Iscrizione Tribunale di Piacenza Albo C.T.U. n°326

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



**PUNTO 2.**

**Descrizione sommaria del bene e stato di conservazione**

**Comune di PIACENZA Descrizione sintetica dell'unità immobiliare**

**LOTTO UNICO**

**Unità immobiliare:**

**Abitazione Piano Terzo (quarto fuori terra) con cantina di pertinenza e locali comuni al piano seminterrato** composta da : ingresso, soggiorno/cucina open space, due camere da letto, bagno, disimpegno, balcone, una cantina di pertinenza.

L'altezza media interna dell'abitazione è di mt.3,08 mentre per la cantina e' di ml. 2,43.

La muratura portante e' realizzata in mattoni e latero cemento di spessore cm. 30 intonacati al civile e tinteggiati, non e' presente intercapedine o cappotti esterni.

Il pavimento dell'abitazione è in ceramica , uniforme ad eccezione del bagno .

L'appartamento è dotato di serramenti in legno in vetro camera dotate di persiane in alluminio. La porta d'ingresso è di legno di tipo blindata e le porte restanti interne sono di tipo battente con vetro satinato e a soffietto in una camera letto e cucina.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia autonoma e regolarizzato da termosifoni in ghisa. Il soggiorno risulta parzialmente riscaldato solo tramite termosifone in cucina.

Non è presente il condizionatore.

In cucina è presente un piccolo vano ripostiglio creato in altezza.

Il balcone e' pavimentato , il parapetto e' realizzato da barre verticali in metallo con supporto per poter stendere i panni.

La cantina e' piastrellata ed e' presente l'impianto elettrico.

**PUNTO 3**

**Precisazione stato di possesso del bene**

L' unità immobiliare oggetto del LOTTO UNICO, a destinazione residenziale, sito in Comune di Piacenza, Via Giuseppe Nasalli Rocca nc. 1 risulta in proprietà come segue: Unita' immobiliare censita all' NCEU del Comune di Piacenza al fg 69 mapp 1659 sub. 8 in comproprietà in regime di comunione dei beni per ½ ciascuno ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED]

a [REDACTED]

**PUNTO 4**

**- Verifica Regolarità Edilizia ed Urbanistica.**

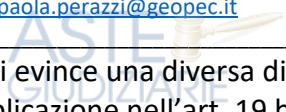
In riferimento a quanto espressamente menzionato negli atti di provenienza, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Piacenza (Pc), con accesso agli atti e acquisizione della relativa documentazione in data 09.06.2025, risulta che il complesso costituito da varie unità immobiliari è stato realizzato in data antecedente il 01.09.1967 e successivamente sono stati richiesti i seguenti provvedimenti:

Autorizzazione di Abitabilità nr. 82 rilasciato in data 10.06.1952 (allegata alla presente).

Dalla comparazione tra lo stato attuale rilevato la documentazione catastale presentata in data

## STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P  
 Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: [paola.perazzi@geopec.it](mailto:paola.perazzi@geopec.it)



09.09.1958 e registrata con protocollo nr. 6723 del 1963 , si evince una diversa distribuzione degli spazi interni nei locali della zona giorno. La conformita' trova applicazione nell'art. 19 bis Legge 23 del 2004 sulle tolleranze costruttive esecutive di cui ai p.ti C-D-E.

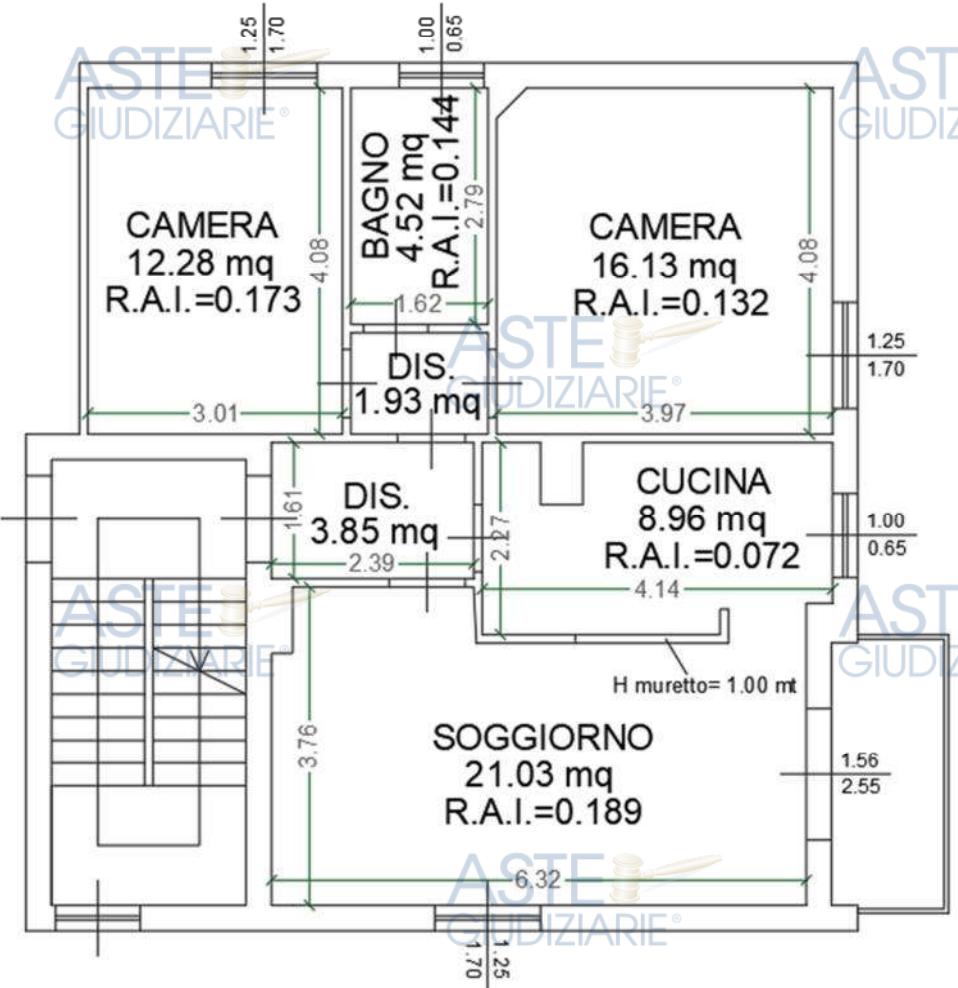
13

### PUNTO 5

Eventuali Sanatorie da Presentare e Relativi Costi e conformita' catastale

# PIANO TERZO

**H=3.08 mt**



# PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

**H=2.43 mt**



Non è corretta la rappresentazione del locale in cucina in quanto, al momento del sopralluogo, si rileva un diverso posizionamento del muro che divide la cucina dal soggiorno e la presenza di un muretto adiacente che fa ad angolo per la posatura di un piano da cucina. Altezza rilevata e' di ml. 3,08 mentre quella indicata sulla planimetria catastale e' di ml. 3,00. Nel locale cantina il serramento risulta leggermente spostato verso il centro della parete.



## STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P  
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: [paola.perazzi@geopec.it](mailto:paola.perazzi@geopec.it)

### Regolarizzazione verifica catastale ed urbanistica

**urbanistica** : da regolarizzarsi con l'accertamento di conformità art. 19 /bis L. 23 del 2004 durante la prima richiesta di titolo edilizio.

**Catastale** : presentazione di una planimetria per miglior individuazione grafica.

si quantificano i seguenti costi complessivi e riepilogativi: diritti catastali docfa **€. 70,00** compensi professionali **€ 500,00 oltre oneri di legge.**

### PUNTO 6.

**Informazioni su importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione, 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.**

Per l'unità immobiliare di proprietà dei sigg.rি [REDACTED] le spese condominiali ordinarie annuali ammontano mediamente a circa € 1.000,00:

- nel Bilancio Consuntivo dell'Esercizio Ordinario 2023, in cui non erano previste le pulizie condominiali, la spesa totale di gestione è risultata pari a € 808,25;
- nel Bilancio Preventivo dell'Esercizio Ordinario 2024, in cui sono state inserite per la prima volta le pulizie condominiali, la spesa totale è stata prevista pari a € 995,11.

Attualmente devono essere ancora approvati il Bilancio Consuntivo dell'Esercizio Ordinario 2024 ed il Bilancio Preventivo dell'Esercizio Ordinario 2025. [REDACTED] hanno saldato tutte le rate ordinarie del Bilancio Preventivo dell'Esercizio Ordinario 2024. Con riferimento invece al Bilancio Preventivo dell'Esercizio Straordinario "Rinforzo strutturale fondazioni spigolo sud-ovest", approvato nell'assemblea del 25/10/2022, risultano invece ancora da saldare i seguenti importi:

- Saldo Rata straordinaria n. 2 = € 1.567,78;
  - Rata straordinaria n. 3 = € 2.500,00;
- per un debito complessivo di € 4.067,78.**

**Si segnala altresì intervento di Agenzia Delle Entrate in data 09.06.2025 per un credito di € 34.326,26 nei confronti degli esecutati.**

### PUNTO 7.

#### Valutazione Estimativa Del Bene Pignorato

##### LOTTO UNICO

La sottoscritta Consulente Tecnico d' Ufficio: esaminato:

- Accertata la consistenza del bene oggetto dell'Atto di Pignoramento

Tra le caratteristiche posizionali

collocazione geografica

Ubicazione dell'immobile rispetto centro urbano

## STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P  
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: [paola.perazzi@geopec.it](mailto:paola.perazzi@geopec.it)



Vicinanza di attrezzature collettive ( scuole, mercato, edifici pubblici) che di pubblici esercizi a distanza pedonale

Livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti

La qualificazione dell'ambiente esterno

Livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico e privato

La disponibilità di spazi adibiti a parcheggio

La prospicenza e luminosità

La panoramicità

La quota rispetto al piano strada

Tra le caratteristiche tecnologiche:

il grado di rifinitura interno ed esterno del bene

La sicurezza della situazione strutturale

L'ampiezza media dei vani e la loro forma

L'efficienza dei servizi

La vetusta dell'edificio

Il deprezzamento in atto

Tra le caratteristiche produttive:

la produttività

La richiesta sul mercato delle locazioni

Gli oneri di manutenzione straordinaria

Gli oneri di gestione

coefficienti di riduzione : Vani utili: 1.00 , Balcone -0.20 , Cantina -0.40

### DATI METRICI:

Abitazione	P3 sup. mq. 82,11	mq.	82,00
Balconi	P3 sup. mq. 4,48 coeff.medio 0.20 sup. rapp. con arrot.	mq	1,00
Cantina	PS1 sup. mq. 8,52 coeff.medio 0.40 sup. rapp. con arrot.	mq.	3,00

**TOTALE COMPLESSIVO con arrotondamenti**

mq. 86,00

La sottoscritta perito, in merito alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene che forma la consistenza del lotto e nello specifico:

- Considerato lo stato di conservazione e quello di manutenzione del bene stesso.
- Considerata la destinazione d'uso, la sua utenza e l'ubicazione in cui il bene si trova.
- Tenuto conto che è dotato di pertinenze.
- Tenuto conto delle servitù (attive e passive) di cui è gravato.
- Svolte le indagini nelle recenti contrattazioni avvenute nella zona per immobili di analoghe e similari caratteristiche e tenuto conto della particolare crisi in cui versa il mercato edile immobiliare.



## STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P  
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: [paola.perazzi@geoppec.it](mailto:paola.perazzi@geoppec.it)

16

- Tenuto conto dei dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI 2 semestre 2024 che prevede per tipologie similari un prezzo a mq. Oscillante tra euro 750,00/mq e euro 1100,00/mq (per le abitazioni economiche)

- Non è stato possibile eseguire alcun accertamento in relazione alla presenza di amianto
- Si ritiene di procedere alla stima dell'immobile considerandolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprensivo delle aree e dei sedimi dei fabbricati e di procedere come segue:

### LOTTO UNICO :

Abitazione con cantina di pertinenza 850,00 € x 86,00 = €73.100,00

**VALORE TOTALE LOTTO UNICO     €. 73.100,00 arrot.**

Applicazione di ulteriore riduzione forfettaria pari al 10% rispetto al valore venale del bene così come da indicazioni:

73.100,00 € x -10% = euro 65.790,00

**VALORE TOTALE LOTTO UNICO     €. 65.790,00 arrot.**

### PUNTO 8

**Parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilita' di comoda divisibilita' della quota spettante al debitore.**

Nulla da segnalare.

### PUNTO 9

**Opere da eseguire con urgenza sul bene per ripristinare funzionalita' compromessa ovvero per evitare un compromissione della funzionalita' stessa e relativi costi.**

Nulla da segnalare.

### PUNTO 10

**Nominativo e recapito amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio condominiale.**

Il condominio è in gestione allo Studio C.A.S.E. Amministrazioni di Ing. Stefano Ambrosino e avv.to Cristiana Orlandini in qualità di amministratori pro-tempore della palazzina oggetto di perizia, con studio in Podenzano (Pc) in Via Scalabrini nc. 11 ; indirizzo mail : [caseamministrazioni@gmail.com](mailto:caseamministrazioni@gmail.com), tel 370 352 9605.

### PUNTO 11

**Fotografie e planimetrie dello stato attuale.**

La documentazione fotografica risulta inserita nei punti dei quesiti richiesti della presente.

## STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P  
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: [paola.perazzi@geopec.it](mailto:paola.perazzi@geopec.it)

### PUNTO 12

17

**La predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd- rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione(fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sara' consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita.**

Allegati alla presente.

**Non risultano trascritti titoli di godimento, atti di asseverimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storiche artistiche o diritti di prelazione, pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, servitù:**

LOTTO UNICO: Valore complessivo quota di piena proprietà €. 65.790,00

### IN CONCLUSIONE:

**VALORE COMPLESSIVO TOTALE DELLA RELAZIONE PERITALE €. 65.790,00**

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AGLI STANDARD DI VALUTAZIONE

La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è redatta al meglio delle conoscenze del valutatore;

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate nell'elaborato peritale.

Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel suo diritto.

Il valutatore ha agito in ottemperanza con gli standard etici e professionali.

Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti allo svolgimento della professione.

Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e/o collocato l'immobile e la sua destinazione d'uso oggetto di valutazione.

Non è stato eseguito alcun accertamento in relazione alla presenza di amianto

Come da incarico, sono stati predisposti nr. 2 cd-rom che comprendono:

- Relazione Peritale con documentazione fotografica
- Copia allegati

Piacenza li , 16.07.2024

**CTU geometra Paola Perazzi**

Collegio dei Geometri  
e Geometri Laureati Piacenza  
n° 1517  
Paola PERAZZI



## CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIURAMENTO DEL CTU  
ESEC. IMM. nr. 94/2024



Giudice III.mo Dott. Stefano Aldo Tiberti



La sottoscritta Paola Perazzi , nata a Piacenza il 29.06.1971, con studio in Piacenza in Via Gervasi nc. 6 e residente in Piacenza in Via Sant'Eufemia nc. 26, indirizzo mail : studioperazzi@alice.it ed indirizzo pec : paola.perazzi@geopec.it; nominato CTU con ordinanza in data 01.04.2025, ed identificata con carta d'identita' nr. CA28138QD rilasciata in data 14.09.2023 e scadenza in data 29.06.2033 consapevole delle responsabilita' civili e penali correlate all'incarico;



DICHIARA



di accettare l'incarico.

### GIURA



ai sensi dell'art. 68 e 569 c.p.c. e art. 161 disp. att. c.p.c. , dichiarando di bene e fedelmente procedere alle operazioni di cui agli artt. 173 bis disp.att.c.p.c ed all'incarico conferito.

la documentazione verra' depositata telematicamente , e si chiede la consultazione del fascicolo mediante accesso telematico.

Piacenza, 03.04.2025



In fede



Collegio dei Geometri  
e Geometri Laureati Piacenza  
n° 1517  
Paola PERAZZI



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009  
Firmato Da: PERAZZI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61e2124222c66b8f6417659199f2ccc6





TRIBUNALE DI PIACENZA  
ESEC. IMMOB NR 94/2024

VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 11/04/2025

OGGETTO : Sopraluogo via NASALI ROCCA NC. 1 P.G - FUORI TERRA

PRESENTI : CTU PAOLA PERAZZI CIECH. E CIECH. D'UFFICIO PICCOLI CRISTIAN



- IL SOPRALUOGO È STATO ESEGUITO DIRETTAMENTE LO STESSO GIORNO CHE AL CTU SI È PRESENTATO PER GENTILE COLLABORAZIONE E PERMESSO DEL PROPRIETARIO E DEL CONIUGE PRESENTI.
- IL CTU HA COMUNICATO AUE PARTI ITER E CONSEGNATO LA PROPRIA NOMINA CON IL QUESITO POSTO.
- SI SONO EFFETTUATE MISURAZIONI - PRODOTTO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (AD ECCEZIONE DI UNA CANTERA LETTO OCCUPATA)
- UNITA' ABITABILIARE POSTO AL 3° PIANO FUORI TERRA COMPOSTO DA INGRESSO - SOGGIORNO / CUCINA OPEN SPACE - DUE CAMERE LETTO - BAGNO - DISIMPEGNO - BALCONE ED UN VANO DI PERTINENZA A CANTINA; IN CUCINA PICCOLO VANO RIPOSTIGLIO CREATO IN ALTEZZA - SERRAMENTI IN LEGNO/IN VETRO CAMERA - PERSIANE IN ALUMINIO - PAVIMENTI IN CERAMICA - GALLAI AUTONOMI - NO CONDIZIONATORI - IL SOGGIORNO È PARTE ATTIVAMENTE RISCALDATO CON 1 ELEMENTO IN CUCINA
- ATTUALMENTE È ABITATO DA 5 PERSONE DI CUI 1 MINORE DI ANNI 11-
- LETTO, APPROVATO, CONFIRMATO E SOTTOSCRITTO -  
PIACENZA LI 11/04/2025  
LE PARTI:



Paola Perazzi

Piccoli Cristian



Bertoli



**Visura attuale per soggetto**  
Situazione degli atti informatizzati al **03/04/2025**



Dati della richiesta  
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PIACENZA



**Soggetto richiesto:**



Totali immobili: di catasto fabbricati 1



**Immobile di catasto fabbricati - n.1**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**> Dati identificativi**

Comune di **PIACENZA (G535) (PC)**  
Foglio **69** Particella **1659** Subalterno 8  
Partita: **13016**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/10/2004 Pratica n. PC0086795 in atti dal 04/10/2004  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 15490.8/2004)

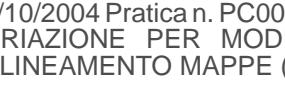


**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **PIACENZA (G535) (PC)**  
Foglio **69** Particella **1659**

**> Indirizzo**

VIA GIUSEPPE NASALLI ROCCAn. 1 Piano O - S1

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/10/2004 Pratica n. PC0086795 in atti dal 04/10/2004  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 15490.8/2004)



**> Dati di classamento**

Rendita: **Euro 267,27**  
Zona censuaria **1**,  
Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/10/2004 Pratica n. PC0086795 in atti dal 04/10/2004  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 15490.8/2004)



> **Dati di superficie**

Totale: 83 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 82 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/1964, prot. n. 4590

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 2**

> 1. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
(deriva dall'atto 1)

1. Atto del 01/12/2006 Pubblico ufficiale BOSCARELLI VITTORIO Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 66983 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12720.1/2006 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 12/12/2006

> 2. [REDACTED]  
([REDACTED])

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

> **Total Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di PIACENZA (G535)

Numero immobili: 1 Rendita: euro 267,27 Vani: 4,5

> **Total generale**

**Catasto Fabbricati**

Totale immobili: 1 Rendita: euro 267,27 Vani: 4,5

**Catasto Terreni**

Totale immobili: 0

Visura telematica

**ASTE  
GIUDIZIARIE**

#### Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

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

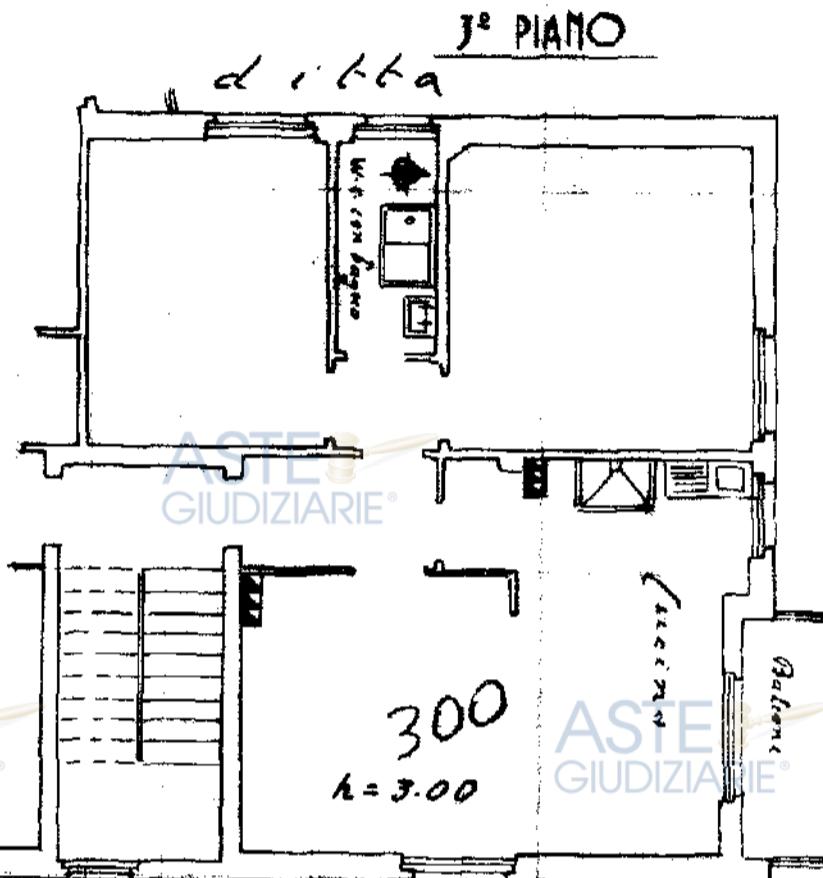


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI E RARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Piacenza Via Naselli Rocca 7  
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio tecnico Esauriente di Piacenza  
(\*) Tecnico Esauriente del Comune



ditta

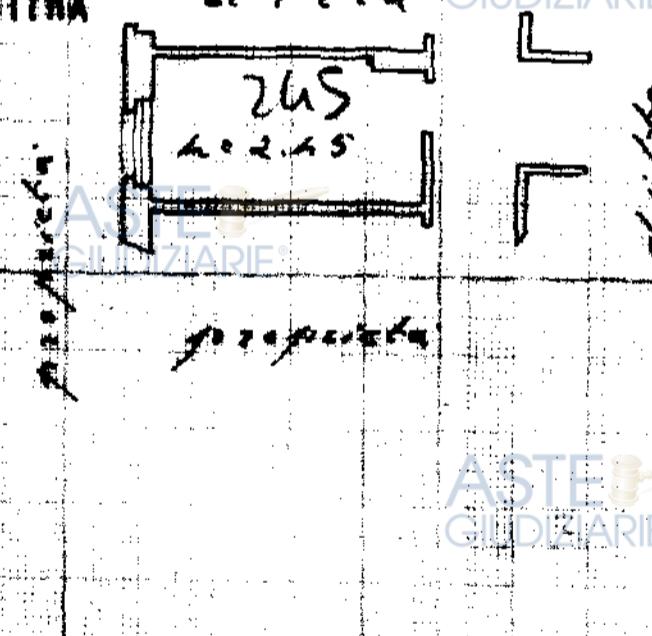
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

300  
h=3.00

p.zza p.zza

CANTINA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:700

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 9-9-953

PROT. N° 3843

6783/63

Compilata dal Geom. Mario Bisi  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Terme Mezzane Intra-Casa  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Piacenza

DATA

Firma:

Mario Bisi





82  
COMUNE DI PIACENZA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

UFFICIO DI IGIENE E SANITÀ

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ISPEZIONE PER  
AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Domanda presentata dal Sig.

abitante in

per lo stabile posto in

destinato ad uso di

Pagato sopralluogo con bolletta N. 84 del 9 GIU. 1952

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

84 ASTE  
GIUDIZIARIE® 9 GIU. 1952

ASTE  
GIUDIZIARIE®

021182

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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