

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PIACENZA**

All'Ill.mo Signor Giudice **Dott.sa Iaquinti Evelina**

G.E. nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. **65/2020**

promossa da

\_\_\_\_\_

contro

\_\_\_\_\_

**(UDIENZA 23 NOVEMBRE 2022)**

Nella procedura di esecuzione immobiliare **promossa** da

**contro** la signora \_\_\_\_\_, il Giudice

dell'Esecuzioni, precedentemente incaricato, Dottor Antonino Fazio

nominava Esperta Estimatrice l'Arch. Silvia Giorni, con studio in Piacenza,

Via San Siro n.21 in data 12/2/2022.

Il giuramento avveniva a mezzo pec del 17/2/2022.

In detto giorno, alla sottoscritta Esperta Estimatrice era affidato il seguente

incarico:

1. *l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
2. *la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione;*
3. *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;*

	4. <i>in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai</i>	
	<i>sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno</i>	
	<i>2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica</i>	
	<i>sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto</i>	
	<i>istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo</i>	
	<i>stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le</i>	
	<i>eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la</i>	
	<i>verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa</i>	
	<i>eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle</i>	
	<i>condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio</i>	
	<i>1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della</i>	
	<i>Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il</i>	
	<i>conseguimento del titolo in sanatoria;</i>	
	5. <i>l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di</i>	
	<i>manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il</i>	
	<i>relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non</i>	
	<i>pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di</i>	
	<i>eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;</i>	
	6. <i>la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli</i>	
	<i>lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso</i>	
	<i>esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale</i>	
	<i>valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della</i>	
	<i>superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per</i>	
		Pagina 2 di 21

	<i>metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli</i>	
	<i>adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per</i>	
	<i>gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di</i>	
	<i>manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non</i>	
	<i>eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese</i>	
	<i>condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato - riduzione</i>	
	<i>che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo</i>	
	<i>richiedano, nella percentuale del 10%- in ragione della differenza tra oneri</i>	
	<i>tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell' assenza</i>	
	<i>di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della</i>	
	<i>vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;</i>	
	<i>7. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla</i>	
	<i>possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando,</i>	
	<i>in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una</i>	
	<i>alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della</i>	
	<i>sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le</i>	
	<i>quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;</i>	
	<i>8. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene,</i>	
	<i>per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una</i>	
	<i>compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;</i>	
	<i>9. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il</i>	
	<i>bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;</i>	
	<i>10. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di</i>	
		Pagina 3 di 21

	<i>almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti</i>	
	<i>dell'esterno e 2 scatti dell'interno);</i>	
	<i>11. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti</i>	
	<i>ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione</i>	
	<i>(fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom</i>	
	<i>sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita.</i>	
	Il sottoscritto C.T.U., GIORNI SILVIA iscritta all'Ordine degli Architetti,	
	Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Piacenza al n.419,	
	C.F.: GRN SLV 75H41 G535R:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificata l'idoneità dei documenti agli atti;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dopo i contatti con l'istituto di vendite giudiziarie, incaricato alla</li> </ul>	
	custodia con mail del 17/2/2022.	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veniva contattata dall'istituto vendite giudiziarie, incaricato e veniva</li> </ul>	
	fissato l'accesso all'abitazione per il giorno 2/3/2022.	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recatasi in data 2/3/2022 presso i luoghi, effettuava l'accesso ai beni</li> </ul>	
	oggetto di pignoramento posti in Piacenza, Via Cittadella 33, alla	
	presenza di un'incaricata dalla signora	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Esperiti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio</li> </ul>	
	Provinciale di Piacenza – Territorio – Servizi Catastali;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Esperiti gli accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari</li> </ul>	
	di Piacenza	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Esperiti gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Piacenza;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Esperiti gli accertamenti presso l'Agenzia delle entrate;</li> </ul>	
		Pagina 4 di 21

	<p>è in grado di rassegnare la seguente</p>	
	<b><u>RELAZIONE PERITALE</u></b>	
	<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, CONFINI E DATI CATASTALI.</b>	
	<b>1.1 <u>IDENTIFICAZIONE</u></b>	
	Tipologia immobile: residenziale (abitazione di tipo civile).	
	Ubicazione: Provincia di Piacenza, Comune Piacenza, Cap 29121, Via	
	Cittadella 33	
	<b>DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI:</b>	
	- appartamento, 1 vani, accessori.	
	<b>1.2 <u>CONFINI</u></b>	
	L'appartamento confina con via Cittadella, ingresso comune, loggiato	
	comune, sub 29.	
	La cantina confina con corridoio comune, sub 27 su due lati, mappale 194 e	
	via Cittadella.	
	<b>1.3 <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u></b>	
	Unità immobiliari censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di	
	Piacenza al:	
	<b>FOGLIO 115, PARTICELLA 199, SUB. 28</b> , zona censuaria 1, CAT. A2,	
	CL.6, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 76 mq, totale escluse aree	
	scoperte 76 mq, Rendita € 599,09; piano T-S1; derivante da variazione del	
	09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.	
	I beni sopra descritti risultano pignorati per intero e fanno capo alla signora	
		Pagina 5 di 21
	<p>Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

	residente in	
	<b>È VERIFICATA LA CONFORMITÀ CATASTALE,</b>	
	<b>I dati catastali corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento.</b>	
	<b>I beni vengono pignorati per intero.</b>	
	<u><b>1.4 TITOLARITA'</b></u>	
	I beni pignorati sono pervenuti agli esecutati come di seguito riportato.	
	<u>Atto notarile di compravendita</u> , del 9/10/2007, REPERTORIO N. 41xx,	
	FASCICOLO N. 13xx, rogante Dott.	
	Con tale atto viene acquistata la piena proprietà dell'immobile.	
	<b>L'atto di provenienza è conforme ai dati catastali e all'atto di</b>	
	<b>pignoramento.</b>	
	<u><b>1.5 PROVENIENZA PRECEDENTE</b></u>	
	Da atto notarile di compravendita, del 12/6/2001, REPERTORIO N. 384xx,	
	FASCICOLO N. 16324, rogante	
	<b>2.DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:</b>	
	<b>2.1 <u>INQUADRAMENTO TERRITORIALE:</u></b>	
	I beni sono ubicati in Piacenza, quartiere Piazza Cavalli. Il quartiere è il cuore	
	della città storica, posto fra Piazza Cavalli e Piazza Cittadella, dove sorge	
	Palazzo Farnese. A vocazione residenziale e commerciale, la composizione è	
	costituita da palazzi storici pluripiano.	
	<b>2.2 <u>CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO:</u></b>	
	Trattasi di antico palazzo pluripiano la cui facciata è stata adattata agli stili	
	neoclassici. Il fabbricato ha una conformazione a corte chiusa, struttura	
		Pagina 6 di 21
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



	realizzata con muratura portante in mattoni pieni ed è intonacato e tinteggiato	
	esternamente. La copertura è a capanna, completata da manto in coppi.	
	La costruzione fa parte dell'antico castrum romano.	
	<b>2.3</b> <u>CARATTERISTICHE QUALITATIVE</u>	
	Il palazzo si affaccia sulla via di collegamento tra piazza Cavalli e piazza	
	Cittadella, dove sorge Palazzo Farnese sede dei Musei Civici. La zona è	
	pedonale e invita al passeggio tra le botteghe presenti nella via.	
	La prospicienza dell'edificio è buona, così come quella dell'immobile, visto	
	che affaccia sul quartiere residenziale.	
	<b>2.4</b> <u>DESCRIZIONE BENI IMMOBILI PIGNORATI</u>	
	ABITAZIONE di tipo civile (A/2): accesso, da via Cittadella, dall'androne	
	comune, sub 27, prima porta di destra sotto il loggiato comune; porta blindata	
	d'ingresso. Abitazione di 1 vano, composta da soggiorno-cucina, bagno al	
	piano terra. camera da letto sul soppalco. Cantina a piano interrato, accesso	
	dal vano scala comune, corridoio di destra e subito di sinistra, svoltando poi a	
	destra porta frontale a fine corridoio.	
	<b>2.5</b> <u>CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI (stato di</u>	
	<u>conservazione)</u>	
	L'immobile presenta pavimenti in parquet e rivestimenti in mosaico. La	
	cantina presenta pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione in cemento.	
	I locali ad uso abitativo hanno altezza massima pari a 4.25 m, la cantina ha	
	altezza massima pari a 2,75 m.	
	L'unità presenta affacci a ovest ed est.	
		Pagina 7 di 21
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	Le luci sono munite di serramenti in legno, con vetri in lastra doppia, oscurati	
	da veneziane in metallo. Le dimensioni delle aperture e l'esposizione del	
	fabbricato garantiscono una buona illuminazione naturale.	
	I serramenti interni sono in legno tamburato.	
	Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti. Non si	
	evidenziano fenomeni di infiltrazioni o da umidità. Sono presenti l'impianto	
	elettrico, idrico, di riscaldamento e citofonico. L'impianto di riscaldamento è	
	dotato di caldaia murale autonoma con radiatori in alluminio.	
	DISCRETE le condizioni generali dell'interno.	
	<b>3. CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA</b>	
	I beni risultano classificati, in base a RUE:	
	- Risanamento Conservativo (art. 64.2) Disciplina Particolareggiata Centro	
	Storico	
	- Regolamento Edilizio (art.87)	
	Gl'immobili risultano costruiti in data antecedente al 1 settembre 1967, come	
	attestato dall'atto notarile di compravendita, del 9/10/2007, REPERTORIO N.	
	4150, FASCICOLO N. 1358, rogante Dottoressa Laura Cavallotti.	
	La ricerca presso l'archivio del Comune di Piacenza ha evidenziato	
	l'esistenza di pratiche edili:	
	- Denuncia di inizio attività DIA in data 26/9/2001 prot. 1734/2001	
	- Denuncia di inizio attività DIA (variante della precedente) in data 29/3/2004	
	prot. 547/2004	
	- Denuncia di inizio attività DIA (in sanatoria delle precedenti) in data	
		Pagina 8 di 21
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



	13/6/2007 prot. 957/2007	
	<b>Dalla ricerca presso il Comune di Piacenza è emerso che il fabbricato è</b>	
	<b>dotato di abitabilità.</b>	
	Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 603 presentato il 2/8/2007	
	autorizzazione 53831/603 del 14/8/2007, prot generale 0056763 del	
	22/8/2007. L'abitabilità come da testo rilasciato, presente in Comune	
	dovrebbe essere la n. 603 del 14/8/2007, ma ricercandola in Comune è	
	necessario richiedere la 603 del 2/8/2007	
	<b>E' verificata la conformità urbanistica.</b>	
	<b>4. OPERE ABUSIVE</b>	
	Non si sono riscontrate opere abusive.	
	<b>5. SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE ED</b>	
	<b>EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE.</b>	
	<u><b>5.1. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE</b></u>	
	I beni risultano facenti parte di condominio denominato Pilla degli	
	Alberti cf: 9109115033, con sede in Piacenza via Cittadella 33.	
	L'importo delle spese condominiali annue non è stato comunicato in	
	dettaglio dall'amministratore, nonostante svariate richieste via	
	mail, via pec e telefonicamente a partire dal 18/2/2022. Nemmeno	
	l'importo annuo delle spese fisse di gestione è stato comunicato in	
	dettaglio. Si trasmettono, insieme alle mail, scambiate con	
	l'amministratore i bilanci pervenuti.	
	Non vi sono spese straordinarie già deliberate.	
		Pagina 9 di 21
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	L'esecutata risulta debitrice al condominio per l'anno 2020 di euro	
	11.200,88, per l'anno 2021 di euro 941,23, nell'anno 2021 inoltre	
	sono stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria per un	
	importo pari a euro 1.709,77. Il totale delle spese insolute è pari a	
	13.851,88 euro alla data di fine 2021.	
	Nella mail del 4/4/2022 l'amministratore comunica che è stato fatto	
	un decreto ingiuntivo e successivamente iscritta ipoteca. Da ricerca	
	in Conservatoria dei registri immobiliari e da verifica ventennale	
	effettuata dal Notaio dott Gigino Rollo, non risulta tale iscrizione.	
	Nonostante la richiesta di chiarimenti a tale proposito, trasmesse con	
	mail del 5/5/2022 e successiva mail e pec in data 14/4/2022, nulla è	
	pervenuto dall'amministratore alla data del 9 maggio.	
	Non sono state deliberate ulteriori spese straordinarie;	
	<u>5.2. FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE</u>	
	Non risultano ulteriori formalità, trascritte o iscritte, vincolo, onere, gravanti	
	sul bene pignorato.	
	<u>5.3. EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO</u>	
	Da verifica presso la Conservatoria dei registri immobiliari non si sono	
	riscontrati procedimenti giudiziari in corso oltre a quello oggetto di perizia	
	<b>6. VALUTAZIONE E STIMA</b>	
	La valutazione degli immobili è condizionata dalla posizione, oltrechè dallo	
	stato manutentivo.	
	Per la stima si è proceduto con il criterio "sintetico comparativo" basato su di	
		Pagina 10 di 21
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	un'indagine di mercato effettuata per conoscere il valore di vendita di beni	
	simili (come posizione, ubicazione, grado di finitura, ecc) a quelli oggetto di	
	stima, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo.	
	E' stato inoltre consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che cura la	
	rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico	
	relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e delle vendite e ai tassi	
	di rendita, oltrechè la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la	
	valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio. Quest'ultima	
	aggiornata al I semestre del 2021 - fissa per la Fascia/zona: B1 Centrale	
	/Centro storico entro le mura Farnesiane.	
	* appartamento (in ottimo stato di manutenzione): € 2000,00 – 3000,00 €/mq.	
	* appartamento (in normale stato di manutenzione): € 1.450,00 – 1900,00	
	€/mq.	
	* appartamento (in scadente stato di manutenzione): € 880,00 – 1.300,00	
	€/mq.	
	Un'ulteriore indicazione è fornita dall'osservatorio immobiliare di Piacenza e	
	Provincia che indica i seguenti valori per il 2021:	
	* appartamenti (nuovo o ristrutturato integralmente): € 2500-3800 €/mq	
	* appartamenti (buono stato): € 1600-2300 €/mq	
	* appartamenti (da ristrutturare): € 850 - 1400,00 €/mq	
	Anche le indicazioni desunte da <a href="http://www.borsinoimmobiliare.it">www.borsinoimmobiliare.it</a> ci forniscono	
	ulteriori dati:	
	* abitazioni in stabili di 1° fascia (superiore): € 1193,00 – 1854,00 €/mq.	
		Pagina 11 di 21
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	* abitazioni in stabili di fascia media: € 1024,00 – 1589,00 €/mq.	
	* abitazioni in stabili di 2° fascia (inferiore): € 749,00 – 1089,00 €/mq.	
	Da notare che questo borsino valuta l'intero centro storico senza differenziare i prezzi per le varie zone che lo costituiscono. Quindi i prezzi non risultano molto centrati, ma danno un'indicazione generale.	
	Un'ulteriore indicazione è fornita dalle pubblicazioni periodiche di agenzie locali che indicano i seguenti valori:	
	* appartamenti (nello stesso segmento di mercato del nostro comparabile da stimare): € 2.917,00 – 1.300,00 €/mq.	
	Sulla determinazione della stima si è infine tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile (discreta) del fabbricato (buona).	
	Le valutazioni ottenute, alla luce di quanto sopra esposto, sono le seguenti:	
	VALUTAZIONE	
	Tutto ciò premesso, si procede ora all'approssimativa valutazione del valore di mercato dei beni in oggetto. La valutazione è stata fatta come da "codice delle valutazioni immobiliari" di Tecnoborsa: identificando l'unità di stima tramite l'analisi del segmento di mercato, l'individuazione del dato immobiliare, ed individuando il valore di mercato. Quest'ultimo è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data di stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza	
		Pagina 12 di 21
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	alcuna costrizione. Il metodo di stima impiegato è il Market Compareson	
	Approach (MCA).	
	Alla definizione del prezzo sono stati applicati i coefficienti di	
	differenziazione propri dell'unità abitativa. I coefficienti considerati sono:	
	anno di costruzione: costruito ante 1967, livello di piano: 0, numero totale	
	piani: 2 (riferiti alla superficie principale), vani utili: n. 1, numero dei servizi	
	igienici: n. 1, presenza di impianti tecnologici, stato manutentivo del	
	fabbricato: buona, stato manutentivo dell'immobile: discreta, inquinamento	
	atmosferico: assente, inquinamento acustico: assente, inquinamento	
	elettromagnetico: assente, Prospicienza dell'edificio: ottima, Prospicienza	
	dell'immobile: buona, Esposizione: normale, Panoramicità: normale,	
	Luminosità: buona, Funzionalità: presente, Qualità delle finiture: discrete,	
	Stato locativo: occupato dalla proprietaria.	
	Si determina ora il valore di mercato del bene a corpo:	
	la valutazione è stata effettuata comparando due immobili in vendita in zona,	
	appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene in oggetto, e le cui	
	caratteristiche sono state equiparate a quelle dell'immobile da valutare.	
	La consistenza planimetrica lorda vendibile degli immobili è stata valutata	
	con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in	
	materia estimativa, che considerano la superficie lorda dell'involucro edilizio,	
	comprensiva dei muri esterni.	
	<b>La superficie commerciale</b> per i <u>vani principali</u> è stata calcolata, quindi,	
	come SIL (superficie interna lorda comprensiva delle murature interne	
		Pagina 13 di 21
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

escludendole murature perimetrali) ed è pari a piano terra a mq. 38,87, oltre alla presenza di un soppalco di mq 17,51; per un totale di mq 56.38 equiparati a 56,00.

La superficie commerciale per i vani accessori è stata calcolata, come SIL (superficie interna lorda con esclusione delle murature perimetrali) per le superfici secondarie: cantina 12,25 mq. Le superfici sono state calcolate sulla base del rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo utilizzando quale base cartografica la planimetria catastale e sono state valutate con i rapporti mercantili di seguito riportati:

- le superfici lorde dei vani abitativi, comprensivi dei muri esterni, al 100%
- le superfici nette delle cantine, al 25% dell'effettiva superficie

#### **6.1. SUPERFICIE IMMOBILE**

ABITAZIONE MQ 56 x 1 = MQ 56

CANTINA MQ 12,00 x 0,25= MQ 3

#### **6.2. SUPERFICIE COMMERCIALE**

PARI A 59,00 MQ.

#### **6.3. VALUTAZIONE MCA**

Comparabili e fabbricato oggetto di stima

#### **VALUTAZIONE MCA Comparabili e fabbricato oggetto di stima**

##### **TABELLA DEI DATI**

Comparabile	A	B	SOGG. STIMA
Prezzo	160.000	108.000	



DATA	2022	2022	2022
Sup. Principale	67	45	56
Sup. portico	0	0	0
Sup. terrazzo	0	0	0
Sup. balcone	0	0	0
Sup. Cantina/soffitta	0	0	12
Sup. box auto/posto auto	0	0	0
Livello di piano	2	0	0
servizi igienici	1	1	1
Impianto ascensore	1	0	1
Manutenzione fabbricato	4	4	4
Manutenzione immobile	4	4	3
area esterna	0	0	0

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Comparabile	A	B	SOGG. STIMA
Sup. Principale	67	45	56
Sup. portico	0	0	0
Sup. terrazzo	0	0	0
Sup. balcone	0	0	0
Sup. cant/soff.	0	0	3
Sup. box auto/posto auto	0	0	0
Superficie commerciale	<b>67</b>	<b>45</b>	<b>59</b>

#### PREZZO MARGINALE DATA

Comparabile	A	B
Prezzo	160.000	108.000
DATA	0	0
Prezzo marginale	<b>2.667</b>	<b>1.800</b>

#### PREZZO SUPERFICIE PRINCIPALE

Comparabile	A	B
Prezzo	160.000	108.000
Superficie commerciale	67	45
Prezzo terreno		
Prezzo fabbricato		
Prezzo marginale	<b>2.388</b>	<b>2.400</b>

#### PREZZO SUPERFICI SECONDARIE

Comparabile	A	B
Prezzo	160.000	108.000
Prezzo marg. sup. principale	<b>2.388</b>	<b>2.388</b>
Prezzo marg. Portico	716	716

Prezzo marg. terrazzo	716	716
Prezzo marg. Balcone	597	597
Prezzo marg. Cant	<b>1194</b>	<b>1194</b>
Prezzo marg. Box auto	<b>1432,8</b>	<b>1432,8</b>

#### PREZZO SUPERFICIE DEL LIVELLO DI PIANO

Comparabile	A	B
Prezzo	160.000	108.000
Livello di piano	2	0
Prezzo marginale	<b>3.200</b>	<b>2.160</b>

#### PREZZO SUPERFICIE SERVIZIO IGIENICO

Comparabile	A	B
Prezzo	160.000	108.000
Serv. Igienico	2	2
Prezzo marginale	<b>0</b>	<b>0</b>

#### PREZZO SUPERFICIE ASCENSORE

Comparabile	A	B
Prezzo	160.000	108.000
ascensore	0	0
Prezzo marginale	<b>0</b>	<b>0</b>

#### PREZZO MARGINALE STATO DI MANUTENZIONE

Comparabile	A	B
Prezzo	160.000	108.000
Manutenzione immobile	4	4
Prezzo marginale 1-2	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
Prezzo marginale 2-3	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>

#### TABELLA PREZZI MARGINALI

Comparabile	A	B
Prezzo	160.000	108.000
Data	2.667	1.800
Sup. Principale	2.388	2.388
Sup Portico	716	716
Sup. terrazzo	716	716
Sup. balcone	597	597
Sup. cant/soff.	1194	1194
Sup. box auto/posto auto	1432,8	1432,8
Livello di piano	3.200	2.160
servizi igienici	0	0
Impianto ascensore	0	0
Manutenzione 1-2	0	0

Manutenzione 2-3

0

0

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

Comparabile	A	B	
Prezzo	160.000	108.000	
Data	0	0	
Sup. Principale	-26.268	26.268	
Sup. terrazzo	0	0	
Sup. balcone	0	0	
Sup. cant/soff.	14.328	14328	
Sup. box auto	0	0	
Livello di piano	-6.400	0	
Serv. Igienico	0	0	
ascensore	0	0	
Manutenzione 1-2	0	0	
Manutenzione 2-3	-20.000	-20.000	
	<b>121.660</b>	<b>128.596</b>	
VALORE DI STIMA MEDIO	50%	50%	<b>125.128,00</b>
divergenza assoluta		-5,39%	
<b>VALORE FABBRICATO OGGETTO DI STIMA € 125.000,00</b>			
2.120,81 € €/mq PREZZO AL MQ			

**VALORE COMPLESSIVO= 125.000,00 € diconsi****centoventicinquemila/00****6.4. VALORE AL MQ**

2.121,00 €/mq sup. commerciale

**6.5. ADEGUAMENTI E CORREZIONE STIMA****6.5.1. DECURTAZIONE OCCORRENTI PER ONERI DI****REGOLARIZZAZIONE CATASTALE**

Non vi sono decurtazioni occorrenti

**6.5.2. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER ONERI DI****REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA**

Non vi sono decurtazioni occorrenti

	6.5.3. <u>DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LO STATO D'USO E DI</u>	
	<u>MANUTENZIONE</u>	
	Tale decurtazione concorre alla formazione del valore complessivo ed è già insita della stima da cui si ricava il valore complessivo.	
	6.5.4. <u>DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LO STATO DI POSSESSO</u>	
	Non esistono decurtazioni per lo stato di possesso. L'immobile è occupato dalla proprietaria	
	6.5.5. <u>DECURTAZIONI OCCORRENTI PER I VINCOLI E GLI ONERI</u>	
	<u>GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCESSO</u>	
	<u>ESECUTIVO.</u>	
	Decurtazione per le per la cancellazione dell'ipoteca volontaria € 35.00 (iscritta per Intesa San Paolo) + onorario, oltre alla cancellazione del pignoramento € 294,00 + onorario	
	Per un totale di 329,00 oltre onorario.	
	6.5.6. <u>DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LE EVENTUALI SPESE</u>	
	<u>CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	
	Decurtazione per le spese condominiali 13.851,88 euro.	
	Valore corretto con le decurtazioni precedenti.	
	= 125.000,00 -329,00 -13.851,88 = 110.819,12 €.	
	6.5.7. <u>DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LA RIDUZIONE DI</u>	
	<u>MERCATO</u>	
	Riduzione pari al 10% per la natura esecutiva e non contrattuale della vendita.	
	€ 110.819,12 €.x 0,90 = € 99.737,08.	
		Pagina 18 di 21
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	<b>VALORE COMPLESSIVO CORRETTO</b>	
	<b>IL VALORE COMPLESSIVO CORRETTO E' PARI A EURO</b>	
	<b>99.737,08 ARROTONDATO POI PER ECCESSO A € 100.000,00</b>	
	<b>Diconsi Euro centomila/00. Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.</b>	
	<b>Valore al mq corretto: €/mq 1.694,91.</b>	
	<b>7. PARERE SUL PIGNORAMENTO DI QUOTA</b>	
	Si configura un unico lotto vendibile. Il bene risulta di proprietà per 1/1 intestato a	
	<b>7.1. <u>STATO DI POSSESSO DEI BENI</u></b>	
	<b>L'appartamento è occupato dai proprietari.</b>	
	Da interrogazione presso la locale Agenzia delle Entrate è emerso che non esiste nessun contratto registrato sull'immobile.	
	<b>8. INDICAZIONE DI OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA</b>	
	La scrivente, esaminati i luoghi, non rileva la necessità di interventi d'urgenza sui beni in oggetto. Lo stato dei luoghi non evidenzia nessun pericolo grave ed imminente, per gli occupanti ed i terzi, tale da imporre un intervento d'emergenza.	
	<b>9. NOMINATIVO E RECAPITO AMMINISTRATORE</b>	
	L'amministrazione è curata dallo Studio Armani srl" l'amministratore è il signor , con studio in via Lanza 45, in Piacenza, tel. 0523 451082, fax 0523 451082, mail: <a href="mailto:info@studioarmani.net">info@studioarmani.net</a> pec: <a href="mailto:st.ciotti@pec.it">st.ciotti@pec.it</a> ;	
	che ha sostituito la dottoressa precedente amministratrice.	
		Pagina 19 di 21
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	La sottoscritta Esperta Estimatrice nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.	
	Chiusa la presente relazione in Piacenza, addì 9 maggio 2022.	
	Il C.T.U.	
	Arch. Silvia Giorni	
	<b>10.ALLEGATI</b>	
	La scrivente Esperta Estimatrice allega alla presente relazione:	
	- Documentazione catastale: -Planimetrie catastali	
	-visure storiche aggiornate	
	- Titolo di provenienza	
	- Documentazione fotografica.	
	- Documentazione urbanistica: -estratto di R.U.E.	
	- copie pratiche edilizie presenti in	
	Comune	
	- copia Abitabilità	
	- Borsini immobiliari	
	- Verifica locazioni Agenzia Entrate	
	- Verifica Conservatoria Registri Immobiliari	
	- Piante quotate	
	- Comparabili	
	- Ricerca di mercato	
	- Documentazione in merito al condominio	
	<b>11. n. 2 CD allegati</b> (files in formato Pdf) comprensivi della presente	
	Pagina 20 di 21	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



relazione, delle fotografie e della documentazione.

L'Esperta Estimatrice., in relazione all'incarico ricevuto ed agli adempimenti previsti, dichiara che la presente relazione, chiusa il giorno 9/5/2022, prima del suo deposito presso la Cancelleria Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Piacenza, è stata trasmessa a mezzo raccomandata A.r. o Email, unitamente alla richiesta di liquidazione nota spese, ai seguenti soggetti interessati:  
creditori procedenti:

\_\_\_\_\_

**ESECUTATA:**