

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 60/2024 R.G.E. – G.E. DR. STEFANO ALDO TIBERTI**

**promossa da**

**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.– CREDITRICE PROCEDENTE**

**con Avv. Davide Piacentini**

**contro**

**GUEYE ABDOU AZIZ – DEBITORE ESECUTATO**

**\*\*\*\*\***

**RELAZIONE PERITALE**

La sottoscritta Arch. Tiziana Dolfi, con studio professionale in Piacenza, Via X Giugno n. 4, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Firenze al numero di matricola 7455, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Piacenza al numero 375, ha prestato il giuramento di rito in data 12 novembre 2024 per l'incarico disposto dall'Ill.mo Giudice ricevuto in data 6 novembre 2024 a mezzo biglietto di Cancelleria via p.e.c. per la nomina ad esperto per la stima dei beni immobili pignorati nell'ambito del procedimento in epigrafe, con invio della copia della relazione al creditore procedente o intervenuti se presenti, nonché al debitore, a mezzo raccomandata A/R o posta elettronica, 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti fissata per la data 16.04.2025.

Premesso che:

- in data 12.11.24 a mezzo PEC, protocollo d'entrata n. 83152, ha richiesto la sussistenza di contratto di affitto registrati all'A.d.E.;
- in data 18.11.24 ha estratto copia degli atti di rogito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Piacenza;
- in data 19.11.24 a mezzo PEC, ha richiesto accesso agli atti al Comune di Rottofreno;
- in data 06.12.24 ha effettuato unitamente al Custode nominato, un sopralluogo presso l'immobile;

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

1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
3. la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
4. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, il quale dovrà essere allegato alla perizia;
5. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
6. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
7. la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10%– in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;
8. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
9. la indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;
10. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
11. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);
12. la predisposizione e l'invio al Delegato alla vendita, per ciascun lotto, della relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato digitale pdf; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili;

## 1. L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento oltre cantina, si trova in Piacenza (PC) nel Comune di Rottofreno, frazione di San Nicolò a Trebbia, in Via Vittime del Terrorismo 2 ed è identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune come segue:

- **Foglio 29, Particella 1040, Subalterno 25**, Rendita euro 193,67, Categoria Catastale A/2 (abitazione di tipo civile), Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Totale mq 45 mq, Totale: escluse aree scoperte:45 mq, piano 2-S1;

Intestazione del BENE (appartamento e cantina):

GUEYE Abdou Aziz nato in SENEGAL (EE) il 08/05/1964 C.F. GYUBZZ64E08Z343M, diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Confini del BENE (appartamento e cantina):

- quanto all'appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra): a Est con il subalterno 24 a Sud prospetta sul mappale 1042, a Ovest prospetta sul mappale 1040 e a Nord con il subalterno 26;
- quanto alla cantina posta al piano seminterrato: e Est con il subalterno 14, a Sud con il corridoio condominiale, a Ovest con il subalterno 26, a Nord con il subalterno 2;

(**Allegato 1** Visura storica, Elaborato planimetrico, Elenco subalterni)

Per la proporzionale quota di comproprietà sugli enti condominiali comuni del fabbricato condominiale e altre informazioni si riporta integralmente il testo estratto dall'atto di compravendita del Notaio Vittorio Boscarelli avvenuto in Piacenza il 5 ottobre 2006 Repertorio 66580, Raccolta n. 24126 (**Allegato 2** Atto di provenienza Notaio Boscarelli):

(...)

*Nella planimetria generale del fabbricato e nelle tabelle millesimali di cui oltre le unità compravendute sono individuate: con la lettera "14F" (appartamento) e con la sigla "14C12" (cantina).*

*Si precisa che:*

- *il subalterno 1 del predetto mappale 1040 individua bene comune non censibile comune a tutte le unità del fabbricato condominiale di cui trattasi (cortile);*
- *il subalterno 2 del predetto mappale 1040 individua bene comune non censibile comune ai subalterni 12,13,14,15,23,24,25,26,34,35,41 e 42 del mappale 1040 stesso (ascensore, vano scala, disimpegni, locale contatori e locale macchine);*
- *il subalterno 3 del predetto mappale 1040 individua bene comune non censibile comune ai subalterni 16,17,18,19,27,28,29,36,37,38,43 e 44 del mappale 1040 stesso (ascensore, vano scala, disimpegni, locale condominiale, locale contatori e locale macchine);*

- il subalterno 4 del predetto mappale 1040 individua bene comune non censibile comune ai subalterni 20,21,22,30,31,32,33,39,40,45 e 46 del mappale 1040 stesso (ascensore, vano scala, disimpegni, locale condominiale, locale contatori e locale macchine);
- il subalterno 5 del predetto mappale 1040 individua bene comune non censibile comune ai subalterni 2,3,4,7,8,9,10,11 del mappale 1040 stesso (area scoperta);
- il subalterno 5 del predetto mappale 1040 individua bene comune non censibile comune ai subalterni 2,3,4,7,8,9,10,11 del mappale 1040 stesso (area scoperta);
- il subalterno 6 del predetto mappale 1040 individua bene comune non censibile comune ai subalterni 2,3,4,7,8,9,10,11 del mappale 1040 stesso (cortile);

L'area coperta e scoperta del condominio in oggetto è censita in Catasto Terreni di Rottofreno al foglio 29, mappale 1040 di are 23,60, giusta denuncia di cambiamento numero 83972 in data 11 ottobre 2005, derivante dal precedente mappale 1016 di are 77,14, a sua volta derivante dal frazionamento del precedente mappale 100 di ettari 03.20.00, a sua volta derivante dalla fusione degli originali mappali 100, 206, 207, 228 e 229 foglio 29, Catasto Terreni di Rottofreno, area adibita a parcheggio di uso pubblico, è comune pro indiviso – giusta le quote di cui alla Tabella E allegata all'infracitato Regolamento di Condominio – tra le unità commerciali del comparto di cui il fabbricato condominiale in oggetto fa parte, proporzionalmente agli standard urbanistici previsti dal regolamento edilizio comunale, con esclusione della rampa d'ingresso ai condomini.

Unitamente a quanto descritto viene compravenduta la relativa e proporzionale quota di comproprietà sugli enti condominiali comuni del fabbricato condominiale in oggetto e così:

millesimi 20,91 per l'appartamento,

millesimi 0,26 per la cantina, giusta tabella A (proprietà sui beni comuni del fabbricato); enti condominiali comuni sono quelli di cui all'articolo 1117 Codice Civile, così come precisati nel Regolamento di Condominio allegato – unitamente alla planimetria esplicativa di aree in uso esclusivo ed alle tabelle millesimali A, B, C, D ed E – a precedente atto a mio rogito in data 21 settembre 2006 numero di Repertorio, in corso di registrazione e trascrizione, regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e si impegna ad osservare per sé ed aventi causa, prendendo in particolare atto che alcune porzioni di area scoperta, sono attribuite in proprietà esclusiva a singole unità immobiliari.

Alla descritta consistenza competono inoltre:

- giusta tabella B (manutenzione vano scala e ascensore) le quote di millesimi 31,19 per l'appartamento e millesimi 0,10 per la cantina;
- giusta tabella C (porticato e parcheggi comuni alle palazzine 11,12,13 e 14) le quote di millesimi 6,73 per l'appartamento e millesimi 0,02 per la cantina;
- giusta tabella D (corsia box e rampa comune alle palazzine 11,12,13 e 14) le quote di millesimi 6,76 per l'appartamento e millesimi 0,11 per la cantina;
- giusta tabella E, nessun millesimo;

La società venditrice fa constare, e la parte acquirente ne prende atto, che le aree scoperte di cui ai mappali 1041 e 1042 foglio 29 Catasto Terreni di Rottofreno, facenti parte rispettivamente del "Condominio Edera palazzina 5" e del "Condominio Mimosa palazzina 6", sono riservate in uso esclusivo alla consistenza di cui al mappale 1040 sub. 7 fogli o29 facente parte del "Condominio Rosa" di cui trattasi e del finitimo "Condominio Viola" il tutto come precisato nei rispettivi Regolamenti di Condominio.

(...)

## **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**

L'appartamento con cantina, oggetto di questo pignoramento si trova in Comune di Rottofreno, frazione di San Nicolò a Trebbia, in Via Vittime del Terrorismo numero civico 2, nella palazzina 14 del complesso condominiale residenziale e commerciale, denominato "Rosa", costruito nel 2006 e dotato di servizi, parcheggi e attività commerciali di più generi.

L'appartamento si trova al piano secondo (terzo fuori terra) e la cantina al piano seminterrato; l'accesso avviene dall'androne condominiale il quale è ben rifinito con pavimenti e scale rivestite in granito, un comodo ascensore, tinteggiato e illuminato ed in generale dall'aspetto ben tenuto. L'appartamento, una volta arrivati al piano, si trova a destra dell'ascensore. L'accesso avviene direttamente nella prima stanza destinata a cucina e soggiorno pranzo, a destra vi è un piccolo disimpegno che permette di accedere alla stanza da bagno e alla stanza della camera da letto. La prima stanza ha sulla sinistra la cucina, quindi gli impianti a lei necessari e la caldaia. I pavimenti sono tutti ceramici, nella prima stanza e nella camera sono di formato 40x40 dotati di battiscopa in legno, ove presente la cucina c'è il rivestimento in ceramica fino all'altezza dei pensili. Nel bagno è presente un pavimento e un rivestimento ceramico di formato 20x20 fino ad un'altezza di circa 180 cm, sono presenti tutti i servizi (doccia, wc, bidet e lavabo).

I serramenti seppur non troppo recenti, sembrano essere di buona qualità, presumibilmente in pvc ad imitazione del legno con la predisposizione delle zanzariere (solo predisposizione), nella stanza della cucina soggiorno vi è un'ampia finestra che partendo da terra, ha la prima parte finestrata non apribile, mentre la seconda è finestrata ed apribile a due ante con l'affaccio verso la corte interna. La camera è dotata di ampia finestra a due ante e il bagno di un'ampia finestra a un'anta. Vi sono le persiane presumibilmente in alluminio colore marrone. La porta di ingresso è blindata, di media qualità ed è presente il citofono, le porte interne sono presumibilmente in tamburato. La caldaia a gas posta in cucina alimenta l'impianto di riscaldamento autonomo e l'acqua calda sanitaria, sono presenti infatti in ogni stanza i radiatori ove sottofinestra ove a parete. Tutto l'appartamento è dotato di impianto elettrico, con prese e punti luce in sufficiente quantità, è inoltre presente il quadro elettrico e il rubinetto di chiusura dell'acqua.

Non risultano presenti atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione. Per completezza la scrivente precisa che la lottizzazione che ha ricompreso la costruzione dell'unità oggetto di pignoramento rientra in un "Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata" denominato "Il Roso" approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale di Rottofreno in data 27.05.1997 n. 36. In detto Piano Particolareggiato i terreni in oggetto di costruzione, sono definiti come "Il Comparto Attuativo" per il quale è stato stipulato in data 20.06.2003 l'Atto di Convenzione tra la società

costruttrice e il Comune di Rottofreno (**Allegato 3** Atto di compravendita Notaio Boscarelli, precedente all'atto di provenienza).

- 3. La precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio**

Il bene oggetto di pignoramento non è abitato.

La scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate a mezzo PEC del 11.11.2024 di controllare se vi fossero o meno registrati contratti di affitto o altro in essere. L'Agenzia delle entrate ha risposto alla scrivente a mezzo PEC del 14.11.2024 prot. n. 83910 inviando copia della registrazione dell'unico contratto di locazione che presenta i dati catastali corrispondenti a quelli della visura catastale fornita e che è riferito al soggetto GYUBZZ64E08Z343M precisando che **il contratto risulta essere stato risolto in data 30/06/2018 (Allegato 4 Esito A.d.E.), pertanto il bene è attualmente libero.**

- 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**

Dall'esito della documentazione inviata in cloud alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rottofreno, è emerso che il bene oggetto di pignoramento è parte di un complesso immobiliare costruito in forza di **Permesso di Costruire n. 40/04 del 27.12.2004 per complesso edilizio ad uso abitativo e commerciale e Variante Dia n. 92/06 del 03.08.2006 prot. 7030 riguardante le palazzine 12-13 e 14 per modifiche alla distribuzione interna degli alloggi, piccole modifiche dei prospetti e modifiche interne del fondo commerciale.**

La scrivente ha **verificato positivamente la regolarità edilizia e urbanistica del bene:** lo stato attuale del bene è conforme all'ultima planimetria di progetto depositata in atti contenuta nella Variante DIA n. 92/06, è stato depositato il certificato di collaudo delle strutture in data 06.10.2006 prot. 8662 ed è stata depositata la fine lavori in data 20.10.2006 prot. 9100 (**Allegato 5** Collaudo, fine lavori). E' inoltre **presente il certificato**

**di conformità edilizia ed agibilità** rilasciato in data 09.03.2007 prot. n. 2159 dal Comune di Rottofreno (PC)  
(Allegato 6 Agibilità)

Sono infine presenti per il suddetto bene:

- la dichiarazione di conformità elettrica ai sensi della L. 46/90;
- la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e sanitario ai sensi della L. 46/90;
- la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento ai sensi della L. 46/90;

(Allegato 7 Dichiarazioni di conformità ai sensi della L. 46/90)

**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**

La scrivente non ha rilevato opere abusive nel bene oggetto di pignoramento.

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

La scrivente riporta a seguire le informazioni richieste:

- L'importo annuo di spese fisse di gestione o manutenzione del bene oggetto di pignoramento è di circa **700,00 euro**;

- Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **non risultano dall'ultimo verbale spese straordinarie già deliberate (Allegato 8 Ultimo verbale);**

- Eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni (anno 2023 e anno 2024): l'amministratore ha trasmesso alla scrivente il consuntivo del 2023 e il bilancio preventivo del 2024 (Allegato 9 Consuntivo 2023 e bilancio 2024) precisando che non è ancora stata convocata l'assemblea per l'approvazione del consuntivo 2024 e del bilancio preventivo 2025. Il consuntivo del periodo 01.01.2023 – 31.12.2023 si è chiuso con un debito a carico del Sig. Gueye di euro 468,19 che è stato inglobato nelle rate preventive del bilancio del periodo 01.01.2024 – 31.12.2024 stabilite come a seguire:

11.03.2024 euro 686,10;

01.07.2024 euro 217,91;

01.10.2024 euro 217,91;

L'amministratore ha comunicato di aver ricevuto dall'esecutato euro 281,00 da decurtarsi dall'importo preventivato, pertanto **le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a complessivamente ad euro 840,92.**

- Eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni oggetto di pignoramento: **nessun procedimento giudiziario relativo al bene oggetto di pignoramento è stato comunicato dall'amministratore;**

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

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

### appartamento e cantina

PIANO II°	SUPERFICIE MURI	SUPERFICIE COPERTA CALPESTABILE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
DISIMPEGNO (VANO ACCESSORIO A SERVIZIO DIRETTO)		1,00 mq	1	1,00 MQ
CUCINA (VANO PRINCIPALE)		17,66 mq	1	17,66 MQ
CAMERA (VANO PRINCIPALE)		12,98 mq	1	12,98 MQ
BAGNO (VANO ACCESSORIO A SERVIZIO DIRETTO)		4,80 mq	1	4,80 MQ
CANTINA (VANO ACCESSORIO A SERVIZIO INDIRETTO NON COMUNICANTE)		2,20 mq	0,30	0,73 MQ
SUPERFICI PARETI DIVISORIE INTERNE	1,00 mq		1	1,00 MQ
SUPERFICI PARETI PORTANTI INTERNE E PERIMETRALI IN COMUNIONE E COMPUTATE FINO AD UN MASSIMO DI 25 CM (appartamento e cantina)	2,70 mq		0,50	1,35 MQ
TOTALI	3,70 mq	38,64 mq		39,52 MQ

### Superficie commerciale (si arrotonda): 40 mq

### Calcolo del valore per metro quadro e del valore complessivo

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

La scrivente ha estratto la stima OMI, ha consultato la valutazione più recente della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate, servizio che permette la consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso<sup>1</sup> avvenute nella zona di Rottofreno, dove si trova il bene oggetto di pignoramento. Infine ha compiuto un'indagine diretta sull'attuale andamento del mercato immobiliare mediante la consultazione di siti di agenzie immobiliari (casa.it, idealista.it), che offrono diversi immobili analoghi anche nella stessa palazzina ove insiste il bene oggetto di pignoramento.

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

<sup>1</sup> I dati sono desunti dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà, eventualmente insieme a particelle terreni. Il programma di ricerca consente di inserire l'indirizzo entro cui è collocato l'immobile da stimare e rende possibile visualizzare su mappa gli immobili compravenduti nella distanza più prossima al bene oggetto di pignoramento oltre che a consultare le principali informazioni (categoria e consistenza catastale) delle singole unità immobiliari compravendute, nel rispetto della tutela della privacy dei soggetti coinvolti.

**Stima OMI**

Provincia: PIACENZA  
 Comune: ROTTOFRENO  
 Fascia/zona: Suburbana/SAN NICOLÒ  
 Codice di zona: E1  
 Microzona catastale n.: 3  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1800	L	4,6	6,1	L
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	3,1	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2,5	3,7	L
Box	NORMALE	650	850	L	2,7	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1450	L	3,3	4,8	L
Ville e Villini	Ottimo	1500	1900	L	5	6,3	L

**Corrispettivo dichiarato in una transazione immobiliari a titolo oneroso**

**Residenziale - Gennaio 2024**

Numero immobili: 2  
 Corrispettivo dichiarato: **85.000 €**  
 Comune di **ROTOFRENO**  
 Zona OMI: **E1**  
 Immobile: **PER C06** 19 m²  
 Quota trasferita **100%**

Comune di **ROTOFRENO**  
 Zona OMI: **E1**  
 Immobile: **RES A02** 56 m²  
 Quota trasferita **100%**

Prezzo al m²  
 1.133,00 €/m²

**Esito della ricerca di mercato**

**Bilocale Via Vittime del Terrorismo, San Nicolò a Trebbia, Rottofreno**

Rottofreno via Vittime del Terrorismo

€ 90.000

2 locali  
 50 m²  
 1 bagno  
 Piano 1  
 Ascensore



### Terrazzo

#### **SAN NICOLO' - IN ZONA SERVITA BILOCALE CON TERRAZZO**

Rif. 5288 - SAN NICOLO' - In zona servita appartamento con terrazzo composto da: soggiorno con cucina a vista, camera da letto matrimoniale, bagno finestrato, cantina. Parzialmente arredato. Buone finiture. Ape in corso. Rif.5288 € 90.000

#### **Caratteristiche**

##### **Tipologia**

Appartamento

##### **Prezzo**

€ 90.000

##### **Prezzo al m<sup>2</sup>**

1.800 €/m<sup>2</sup>



#### **Monocale Via Vittime del Terrorismo 4, Rottofreno**

Rottofreno Via Vittime del Terrorismo

€ 85.000

1 locale

62 m<sup>2</sup>

1 bagno

Piano 1

Ascensore

Terrazzo

referimento: EK-112498649

San Nicolò, luminoso bilocale in zona centrale di circa 62mq + 55 mq di panoramica terrazza. composto da ingresso, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno e ampia terrazza. cantina. euro 85.000

##### **Tipologia**

Appartamento

##### **Informazioni sul prezzo**

##### **Prezzo**

€ 85.000

##### **Prezzo al m<sup>2</sup>**

1.371 €/m<sup>2</sup>



#### **Monocale in vendita a Rottofreno**

Piacenza

48.000 €

35 m21 locale1° piano senza ascensore

In palazzina di recente costruzione appartamento monocale già a reddito posto al primo piano e composto da soggiorno con divano letto, zona cucina con accesso a balcone, servizio, cantina.

- 35 m<sup>2</sup> commerciali
- 1 locale
- 1 bagno
- Buono stato
- Costruito nel 2006
- Riscaldamento autonomo
- Classe energetica (D.L. 192 del 2005): (IPE non indicato)
- 1° piano
- Senza ascensore

##### **Prezzo al m<sup>2</sup>**

1.372 €/m<sup>2</sup>



#### **Monocale in vendita in via Vittime del Terrorismo s.n.c.**

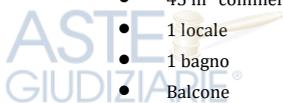
Rottofreno

70.000 €

45 m21 locale3° piano con ascensore

Appartamento al 3 piano con ascensore di ca 45 mq composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, zona notte, bagno con balcone, cantina e posto auto. Arredato, ottime condizioni, disponibile da subito.

- 45 m<sup>2</sup> commerciali
- 1 locale
- 1 bagno
- Balcone
- Posto auto incluso nel prezzo
- Buono stato
- Cantina
- Riscaldamento autonomo: Gas naturale
- Classe energetica (D.L. 192 del 2005): (IPE non indicato)



- Solo l'accesso esteriore è adattato per persone a mobilità ridotta
- 3° piano
- Con ascensore

Prezzo al m<sup>2</sup>

1.555 €/m<sup>2</sup>

## CONSIDERAZIONI FINALI

Sulla base delle osservazioni compiute sui prezzi di mercato e gli altri dati a disposizione, sulla zona che appare apprezzabile e richiesta, sulle caratteristiche degli immobili individuati tramite la consultazione (presenza del terrazzo, talvolta del garage, talvolta senza ascensore), si ritiene che il prezzo unitario di stima più appropriato per un bene di questo tipo, di piccola dimensione, con una buona illuminazione, in un contesto ben servito, in una palazzina sufficientemente recente e mantenuta sia di **euro 1.250,00/mq per il complessivo valore di euro 50.000,00 (1.250,00 euro x 40 mq)**.

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

- 1) Per gli oneri di regolarizzazione urbanistica: **0,00 €**
- 2) Per lo stato d'uso e di manutenzione: **0,00 €**
- 3) Per lo stato di possesso: **0,00 €**
- 4) Per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo: **0,00 €**
- 5) Per le eventuali spese condominiali insolute: **840,92 €**;
- 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: **5.000,00 €**

**STIMA TOTALE DEL LOTTO CON APPLICATI I CORRETTIVI DI STIMA: 44.159,08 euro, ARROTONDATO A 44.000,00 euro;**

PROSPETTO RIEPILOGATIVO:

FABBRICATI	COMUNE	VALORE STIMATO
<b>LOTTO UNICO:</b> appartamento con annessa cantina identificato al C.F. del Comune di Rottofreno (PC) al foglio 29, particella 1040, subalterno 25;	Rottofreno	<b>Euro 44.000,00</b>
<b>TOTALE STIMA</b>		<b>Euro 44.000,00</b>

**8. Un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene**

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

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

La scrivente non ha rilevato nessuna opera da eseguirsi con urgenza sul bene, che, dal sopralluogo condotto, risulta trovarsi in buone condizioni.

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

L'amministrazione pro-tempore in carica dal 05.03.2024 è lo Studio di amministrazione condominiale Civardi & Piselli srl, nella persona del rappresentante legale Dott. Gabriele Civardi, Largo Erfurt 12, 29122 Piacenza, telefono 0523 592335, cellulare 345 2100607, fax 0523 072402, [civardiamministrazioni@gmail.com](mailto:civardiamministrazioni@gmail.com). I dati del Condominio sono invece: Condominio Rosa, Via Vittime del Terrorismo 2 c.f. 91085870334.

**11. L'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno)**

La scrivente allega la planimetria catastale (**Allegato 10** Planimetria catastale abitazione e cantina) e la planimetria dello stato di progetto sia dell'appartamento, sia della cantina, allegato all'ultima pratica edilizia (**Allegato 11** Planimetria abitazione e cantina rif. DIA n. 92/06)

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

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

(Allegato 12 Documentazione fotografica)

Piacenza, li 17.03.2025  
Il CTU, arch. Tiziana Dolfi

#### ALLEGATI

- Allegato 1** Visura storica, Elaborato planimetrico, Elenco subalterni
- Allegato 2** Atto di provenienza Notaio Boscarelli
- Allegato 3** Atto di compravendita Notaio Boscarelli precedente all'atto di provenienza
- Allegato 4** Esito A.d.E.
- Allegato 5** Collaudo, fine lavori
- Allegato 6** Agibilità
- Allegato 7** Dichiarazioni di conformità ai sensi della L. 46/90
- Allegato 8** Ultimo verbale
- Allegato 9** Consuntivo 2023 e bilancio 2024
- Allegato 10** Planimetria catastale abitazione e cantina
- Allegato 11** Planimetria abitazione e cantina rif. DIA n. 92/06
- Allegato 12** Documentazione fotografica