

**TRIBUNALE DI PIACENZA**

\* \_ \* \_ \*

**Procedimento Esecutivo n. 101/2022**

**Creditore procedente:**

**AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con l'Avv. Sara Pazzi**

nei confronti di:

**con L'Avv. Wally Salvagnini**

debitore esecutato

**G.E. Ill.<sup>mo</sup> Dott. Evelina Iaquinti**

\*\*\*\*\*

In data **18 aprile 2023** lo scrivente Ing. Paolo Calandri, con studio in Piacenza, Via Manfredi n. 91/A, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 934, è stato nominato Esperto per la stima dell'immobile dall'Ill.mo Giudice Esecutore - Dott. Evelina Iaquinti - nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, e ha ricevuto 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 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. 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;

Dopo aver prestato il giuramento di rito in data **09 novembre 2023**, il sottoscritto esperto nominato ha effettuato il sopralluogo in data **19 luglio 2023**, alla presenza del Custode Avv. Cristina Bongiorno. L'accesso agli atti presso il Comune di Fiorenzuola D'Arda (PC) è avvenuto in data **03 novembre 2023**.

L'Esperto nominato, riscontrata la completezza ed idoneità dei documenti agli Atti, provvede alla stima dei beni immobiliari, secondo i quesiti posti ed illustrati nel verbale di conferimento incarico.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI  
E DEI DATI CATASTALI**

**1.1 Identificazione dei beni:**

L'immobile sottoposto a pignoramento è ubicato in Comune di Fiorenzuola D'Arda (PC), in Via Menotti n.2 ed è costituito da:

- **Unità abitativa**, posta al piano quarto di una palazzina, con cantina pertinenziale al piano seminterrato;



\*\_\*\_\*

**Confini:**

L'unità al piano quarto confina in circondario con vano scala condominiale, altra unità dello stesso Mappale, affaccio su area scoperta comune su più lati.

La cantina al piano interrato confina con corridoio comune, vano scala condominiale, cantine di altre proprietà, area scoperta comune.

\*\_\*\_\*

**1.2 Dati catastali**

I beni pignorati risultano intestati in piena proprietà, alla Ditta eseguita:

[REDACTED], proprietario per  
1/1.

Atto di compravendita del 31/03/2008 Notaio Ercolano Francesco con sede in Piacenza  
- Repertorio n. 16878, trascritto a Piacenza in data 15/04/2008 ai Nn. 6848 R.G./4276  
R.P.

La planimetria depositata in catasto è conforme allo stato di fatto dell'immobile.

Catasto **Fabbricati** del Comune di Piacenza.

Fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita in €	Ubicazione
<b>38</b>	<b>392</b>	<b>08</b>	<b>A/03</b>	<b>2</b>	<b>5,5 vani</b>	<b>Totale: 72 m<sup>2</sup></b>	<b>298,25</b>	<b>Via Ciro Menotti n.2 piano S1-2</b>

### *REGOLARITÀ CATASTALE*

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha verificato che la planimetria catastale è  
conforme allo stato dei luoghi.



### **2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI, COMPENSIVA DELLO STATO DI CONSERVAZIONE**

L'abitazione oggetto della presente perizia è posta al quarto piano di una palazzina sita in  
Comune di Fiorenzuola D'Arda (PC), Via Menotti n.2.



Foto esterna palazzina

L'edificio costruito nell'anno 1958 è stato realizzato in regime di edilizia popolare ed ha le seguenti caratteristiche:

- Edificio a quattro piani abitati fuori terra oltre ad un seminterrato ad uso cantine e servizi comuni, pianta rettangolare di ml.15 x ml. 9,90 con una unica scala posta in posizione centrale atta a servire n.2 alloggi per piano;
- L'alloggio oggetto dell'esecuzione è composto da un ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, n.2 bagni e n. 2 camere da letto, balcone prospiciente Via Menotti da cui si accede dal locale soggiorno.

La struttura portante del fabbricato prevede muri di cantina in calcestruzzo e muri portanti in laterizio (Doppio Uni) per la parte in elevazione. La pavimentazione dell'appartamento è in graniglia di bassa qualità, i serramenti sono in alluminio con vetro semplice e tapparelle come oscuranti. Non è presente impianto di riscaldamento (caldia e termosifoni) ma è presente un condizionatore/pompa di calore con unità esterna sul balcone e split interno. L'acqua calda sanitaria viene prodotta con un boiler elettrico. Le porte interne, alquanto ammalorate sono in legno e vetro. Il portone di ingresso dell'appartamento è in legno e non è di tipo blindato. L'unità immobiliare versa in cattivo stato di conservazione generale.



Foto Ingresso Appartamento



Foto Bagno e Soggiorno



Foto Cucina e Camera

L'appartamento ha come pertinenza una cantina al piano seminterrato il cui accesso avviene dalla scala condominiale.



Cantina e accesso dalla scala condominiale

La zona dove si trova l'appartamento è alle porte di Fiorenzuola D'Arda, vicino all'Ospedale Civile e vicino alla tratta ferroviaria Milano-Bologna.

**3. la precisazione dello stato di possesso del bene**

Il bene allo stato attuale risulta essere occupato dall'esecutato.

**4. 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 R.U.E. vigente del Comune di Fiorenzuola classifica l'area in oggetto nell'Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-B (Art. 3.2.3).

**ART. 3.2.3. - AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ACR-B**

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

*Comprendono aree già edificate ed in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria ad esclusione dei processi di integrazione edilizia, sostituzione di edifici produttivi esistenti e non confermati a tale uso dalla presente variante generale, oltre all'edificazione di eventuali lotti interclusi.*

*Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione. E' ammessa inoltre la nuova costruzione e l'ampliamento dell'esistente fino al raggiungimento dell'indice di zona.*

**INDICI URBANISTICI**

$U_f = 0,66 \text{ mq/mq}$

$I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$

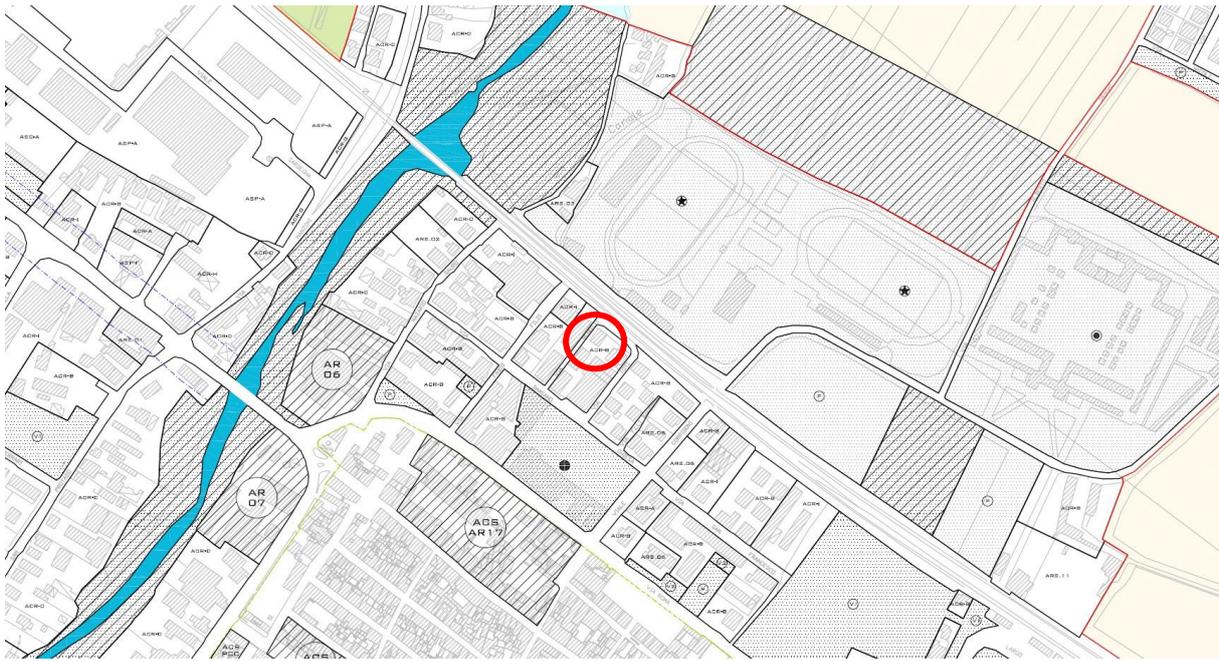
$H_{\text{max}} = \text{ml } 14,50.$

*Distanze come da disciplina di cui al Titolo II Capo 3 delle presenti Norme.*

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

*Gli interventi devono prevedere la conservazione e il restauro dei prospetti dotati di elementi di valore storico testimoniale quali, tra gli altri, cornici, modanature, balconi, serramenti tradizionali. Al fine di consentire il mantenimento degli allineamenti stradali (ove presenti) è possibile la costruzione in confine con la strada pubblica.*

*Qualora la dimensione del lotto o gli allineamenti preesistenti lo consiglino è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio secondo quanto previsto all'art. 6.2.7*



ACR-B

AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE  
DESTINAZIONE RESIDENZIALE  
ART. 3.2.3

### DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. **43** del **1958**. Non è stata reperito alcun documento circa l'abitabilità dell'alloggio e le relative certificazioni degli impianti.

**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,**

A seguito delle verifiche eseguite occorre procedere alla presentazione di una nuova richiesta di abiutabilità il cui costo può essere stimato in **€. 1.500,00.**

**6. 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**

Come risulta dalla dichiarazione dell'Amministratore pro tempore Rag. Damiano Arzani le spese annuali secondo il bilancio preventivo per l'anno 2023 risultano essere di **€.465,69**. L'ammontare ad oggi (data di chiusura della perizia), del debito dell'Esecutato nei confronti del Condominio, è di **€.2.636,54** ed in questa somma sono compresi **€. 2.170,85** (vedi tabella spese condominiali allegata alla presente perizia) delle rate dell'anno 2022 mai pagate. I millesimi della proprietà oggetto di perizia sono **122,55**.

**7. LA VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI 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**

**7.1**

Il criterio di misurazione è quello della consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari. Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23/03/1998 n.138

La Superficie Commerciale Lorda dell'unità in oggetto risulta essere pari a 73,00 mq, nel cui conto è stata considerata la superficie della cantina al 25%; la superficie del balcone al 30%.

**7.2**

Il modello di stima è comparativo: monoparametrico in base al medio prezzo. Il criterio adottato dal sottoscritto per formulare una corretta valutazione dell'unità immobiliare, così come nei casi successivi in questa perizia di stima, è quello del confronto con altri beni simili oggetto di recente trattativa o compravendita. A tal fine sono state esaminate e vagliate le quotazioni immobiliari relative a uffici e fabbricati ad uso civile abitazione situati nell'area vicino a Via Menotti, oltre a zone immediatamente limitrofe.

L'abitazione versa in un cattivo stato di manutenzione e l'appartamento è posto al quarto piano ed il fabbricato non è dotato di ascensore.

Dall'esame dello specchio riepilogativo redatto dall'Amministratore del Condominio, Rag. [REDACTED] si può dedurre che le spese arretrate riferite all'unità immobiliare oggetto di Perizia a **€.2.636,54** circa (spese condominiali arretrate comprese le spese dell'anno 2023). Spese per nuova abitabilità **€.1.500,00** circa.

È stato 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 ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Quest'ultimo – aggiornato al I semestre del 2021 – fissa per la zona periferica D1 - Periferica/PAGANA, CAPPUCINI, FORNACE, BARABASCA, SP CASTELL`ARQUATO i seguenti range:

\_ Abitazione di tipo economico: tra i 650 e 950 €/mq se in normali condizioni di manutenzione;

Come ulteriore riferimento può essere preso l'Osservatorio Immobiliare curato dalla F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), nell'edizione 2022 (assai ben curata), che per il Comune di Fiorenzuola D'Arda esprime i seguenti valori:

\_ Abitazioni da ristrutturare tra i 500 e 800 €/mq;

Alla luce di queste considerazioni, lo scrivente ha assegnato all'unità in oggetto il seguente valore commerciale, allo stato attuale e alle attuali condizioni di mercato:

$$\text{Mq } 73,00 * \text{€ } 700,00/\text{mq} = \text{€ } 51.100,00$$

A questo importo vanno detratte le spese arretrate e gli oneri per abitabilità:

$$\text{€ } 51.100,00 - \text{€ } 2636,54 - \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 49.963,46$$

<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA</b>	
<b>ARROTONDATO PRUDENZIALMENTE A</b>	<b>= € 49.000,00</b>

Per l'intera proprietà in capo agli esecutati allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

**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**

Nel caso di cui trattasi l'esecuzione immobiliare **non ha per oggetto quote indivise**, bensì **l'intera proprietà** in capo al Debitore esecutato [REDACTED] N[REDACTED], pertanto il parere non è necessario.

**9. INDICAZIONE DELLE EVENTUALI OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA SUL BENE, PER RIPRISTINARE LA FUNZIONALITÀ COMPROMESSA OVVERO PER EVITARE UNA COMPROMISSIONE DELLA FUNZIONALITÀ STESSA, ED IL COSTO DEI LAVORI**

Nel corso del sopralluogo eseguito nelle unità immobiliari oggetto di stima, non si sono riscontrati difetti o ammaloramenti tali da richiedere l'esecuzione di opere urgenti al fine di ripristinare la funzionalità dei beni o evitare la compromissione della funzionalità degli stessi.

**10. NOMINATIVO E RECAPITO DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE, QUALORA IL BENE OGGETTO DI STIMA FACCIA PARTE DI UN EDIFICIO IN CONDOMINIO**

L'amministrazione del condominio è in capo al Rag. [REDACTED] i con studio tecnico in Comune di Piacenza, [REDACTED].

**10. 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)**

Lo scrivente allega alla presente relazione i seguenti documenti:

- A. Estratto di mappa catastale;
- B. Planimetrie catastali;
- C. Visure catastali;
- D. Pratiche edilizie con elaborati grafici;
- E. Abitabilità
- F. Documentazione fotografica.
- G. Documentazione Amministratore per spese codominiali

Il sottoscritto C.T.U., nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Piacenza, 13 novembre 2023

