

**TRIBUNALE di PIACENZA**  
**Sezione esecuzioni immobiliari**

**Esecuzione immobiliare promossa da**



contro



**RGE 3/2023**

**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Evelina Iaquinti**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Esperto incaricato: architetto Luigi Scaglia

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione  
Dott.ssa Evelina Iaquinti

Con provvedimento del 6/06/2023 la S.V.I. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto dott. arch. Luigi Scaglia, libero professionista iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale di Piacenza, con conferimento incarico in data 06.06.2023

Il sottoscritto consulente tecnico prestava il giuramento di rito il 07.06.2023 e quindi riceveva il seguente

**INCARICO**

di redigere 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 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;

Il giudice dell'esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio della stessa alle parti.

## OPERAZIONI PERITALI

### Controllo documenti depositati ex art. 567 c.p.c.

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla S.V.I. ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. la quale risultava completa con la presenza della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data 23.03.2023 da Dott. Niccolò Tiecco Notaio con studio in Perugia.

Procedo a recarmi presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e del Comune di Piacenza, per l'acquisizione della documentazione catastale ed autorizzativa ritenuta necessaria.

### Note relative alle operazioni peritali svolte

Accertata la regolare completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., ho dato inizio alle operazioni peritali mediante sopralluogo congiunto con il Custode notaio Maria Benedetta Pancera il giorno 12.09.2023.

Nei termini indicati ho svolto le seguenti operazioni peritali:

- In data 27.06.2023 effettuavo le visure presso il Servizio Catastale della stessa Agenzia (ex U.T.E.) per la verifica della posizione catastale. **(Allegato 1)**.
- in data 03.07.2023 inviavo istanza di accesso agli atti a mezzo PEC presso l'Ufficio di Piacenza dell'Agenzia delle Entrate al fine di verificare la presenza di contratti di affitto a nome dell'esecutato, documentazione pervenuta in data 17.08.2023; **(Allegato 2)**.
- in data 12.09.2023 alle ore 10.00 eseguivo il primo sopralluogo presso l'immobile pignorato congiuntamente al Custode Notaio Maria Benedetta Pancera; accertando le caratteristiche costruttive e di finitura, verificando lo stato di conservazione ed eseguendo le misurazioni del caso e raccogliendo la relativa documentazione fotografica **(Allegato 3)**. Si allega il verbale di sopralluogo **(Allegato 4)**
- in data 13.09.2023 elaboravo planimetria a seguito delle verifiche effettuate **(Allegato 5)**
- in data 22.09.2023 inviavo istanza di accesso agli atti a mezzo PEC presso il Comune di Piacenza al fine di reperire la documentazione tecnica necessaria; **(Allegato 6)**
- in data 22.09.2023 chiedevo a mezzo PEC allo Studio geom. Gianluca Scalzotto quale amministratore del condominio lo stato dei pagamenti delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali insoluti e la presenza di procedimenti giudiziari, documentazione inviata in data 26.09.2023 **(Allegato 7)**
- in data 22.09.2023 tramite PEC richiedevo certificato congiunto di residenza storico e famiglia al Comune di Piacenza, rilasciato in data 23.09.2023 **(Allegato 8)**
- In data 17.10.2023 effettuavo un nuovo accesso agli atti presso il Servizio Catastale della stessa Agenzia (ex U.T.E.) per effettuare la visura catastale storica. **(Allegato 9)**.
- In data 22.10.2023, mi recavo ancora presso l'Ufficio Servizio Attività Produttive e Edilizia del Comune di Piacenza (PC), per verificare nuova documentazione al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile pignorato; **(Allegato 10)**

Esaminavo altresì le caratteristiche delle strutture ed impianti a servizio degli immobili, al fine di verificarne la conformità o meno alle normative vigenti.

Eseguivo inoltre indagini sulla commerciabilità del bene, al fine di determinarne il valore di mercato alla data attuale.

I risultati delle sopracitate operazioni peritali sono di seguito riportate.

### **Divisione in lotti dei beni pignorati**

In esito ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita del compendio immobiliare in **un unico lotto**.

Pertanto si riassume di seguito il risultato delle valutazioni allo scopo compiute:

## **LOTTO UNICO**

### **Immobile A - composto da:**

- Fabbricato ad uso civile abitazione

Identificato come bene in Comune di Piacenza (PC), Viale pubblico Passeggio n.°73 Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 41 - Particella 411 – Sub 12 – Categoria **A/4** - classe 4 - consistenza 5 vani – superficie catastale 69 mq (escluse aree scoperte mq 69) - rendita 157,52 euro

- Cantina di pertinenza posta al piano seminterrato di superficie commerciale 12,20 mq



**RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO*****Quesito 1***

*l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali,*

**RISPOSTA****1. Identificazione dei beni oggetto della vendita****1.1 Ubicazione**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà di una civile abitazione, posta in Comune di Piacenza Viale pubblico passeggio n°73, più precisamente:

- **appartamento** (identificato come sub 12) posto al piano 3° composto da ingresso - disimpegno, cucina, due stanze, bagno e un balcone.

**1.2 Identificazione catastale**

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza, in ditta [REDACTED] per la piena proprietà:

- foglio 41 - particella 41- **sub 12** (catasto fabbricati) - categoria **A/4** - classe 4 - consistenza 5 vani – superficie catastale 69 mq (escluse aree scoperte mq 69) - rendita 157,52 euro - indirizzo catastale Viale pubblico Passeggio n° 73 - piano 3 - intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 20.062014 – Pratica n° PC0053003 in atti dal 20.06.2014 (n. 19869 1/2014). (Allegato 1)

**1.3 Coerenze**

I beni pignorati confinano nello specifico:

- **appartamento** (identificato come sub 12) sito in Viale Pubblico Passeggio, n°73 al piano terzo (quarto fuori terra) – risulta confinante con altre ragioni o aventi causa, vano scala comune,
- **cantina** posta al piano seminterrato risulta confinante con corridoio comune, altre ragioni o aventi causa, cortile comune.

A seguito delle verifiche eseguite nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha riscontrato che la planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata **è conforme allo stato di fatto**.

**1.4 Conformità dei dati catastali con il pignoramento.**

I dati catastali **corrispondono** a quelli indicati nell'atto di pignoramento e sono conformi alle risultanze dei pubblici Registri Immobiliari

**1.5 Estremi dell'atto di pignoramento**

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Piacenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21.03.2023 (R.P. n.3015- R.G. n.3947) a favore di [REDACTED] (C.F e Piva [REDACTED]) per la quota di 1/1 (intera proprietà) degli immobili in capo a [REDACTED]

**1.5.1 Estremi dell'atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà.****Attuale proprietario**

[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1, proprietario ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito Notaio De Giovanni



**Quesito 2**

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

**RISPOSTA**

**2.1 Descrizione del contesto di zona**

I beni oggetto della presente relazione sono ubicati nel comune di Piacenza, capoluogo di provincia. Piacenza è situata lungo il fiume Po nella parte nord occidentale dell'Emilia Romagna; attraversata dalla via Emilia (SS9) e si trova in una posizione strategica dal punto di vista dei collegamenti ferroviari ed autostradali, infatti risulta ben servita dalla linea ferroviaria Milano-Bologna e Torino-Piacenza e da quella dell'alta velocità. La mobilità autostradale è garantita dall'Autostrada del Sole Milano-Bologna (A1), dall'autostrada Torino-Brescia (A21). Il capoluogo per la sua posizione geografica si trova a poca distanza dai centri urbani di Milano (67 km), Parma (64 km), Cremona (43 km) e Pavia (53 km). Dal 2001 la popolazione è in costante crescita testimonianza dell'appetibilità abitativa per posizione geografica, qualità dei servizi, offerta abitativa (Osservatorio Istat)

Contesto di zona	
1. caratteristiche di zona	In zona residenziale popolare lungo il pubblico Passeggio, per lo più a traffico locale, dotato di parcheggi.
2. servizi di zona	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria – sono presenti a poca distanza le banche, la farmacia, la scuola d'infanzia, la scuola elementare, la scuola media, e superiore, l'università, supermercati e negozi di vicinato.
3. caratteristiche zone limitrofe	Prevalentemente residenziale, appena fuori del centro storico tipologie immobiliari condomini e case medio-piccole per lo più risalenti agli anni 50
4. collegamenti pubblici	La zona è ben servita dai trasporti pubblici (Bus)



**FOTO 1 - INQUADRAMENTO DELLA ZONA**

**2.2 Descrizione immobiliare del bene**

L'unità oggetto della presente relazione di stima fa parte di un fabbricato di edilizia economica popolare risalente agli anni 50 di complessive 14 palazzine realizzate in una zona a ridosso delle mura Farnesiane. L'unità in oggetto è posta al quarto piano fuori terra del condominio ed è accessibile da scala comune condominiale senza ascensore. Nel fabbricato sono presenti 15 appartamenti distribuiti sui cinque piani complessivi. L'accesso al condominio avviene al piano terra da spazio esterno comune adibito a parcheggio. L'edificio risalente agli inizi degli anni cinquanta è stato costruito dall'Istituto Autonomo Case Popolari; nel corso degli anni è stato oggetto di opere di manutenzione straordinarie delle parti comuni.

L'unità immobiliare in oggetto ha l'ingresso da pianerottolo del vano scala comune.

L'appartamento è posto al piano terzo (quarto fuori terra) e si articola in ingresso/corridoio che disimpegna la cucina, due camere una adibita a soggiorno ed un a camera da letto quest'ultima con balcone, e un bagno.

Le principali caratteristiche strutturali, edilizie di finitura ed impiantistiche dell'unità abitativa oggetto della presente valutazione sono riportate schematicamente nelle tabelle seguenti:

<b>Caratteristiche strutturali</b>				
	tipologia	materiale	condizioni	conformità
1. Fondazioni	Non visibili	Non verificabile	-	-
2. Strutture verticali	Muratura	Mattoni	Discrete	-
3. Solai	Probabili Sap	Latero-cemento	Discrete	-
4. Copertura	A falde	Latero-cemento	Discrete	-
5. Scale	Muratura	-	Discrete	-
6. Ascensore	-	-	-	-
7.Facciate esterne	Tradizionali	Intonaco/facciavista	Buone	-

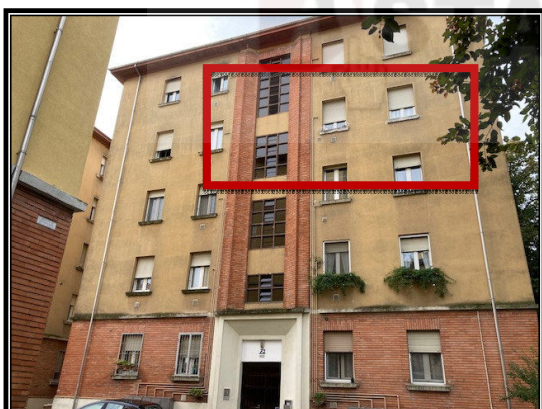


FOTO 2 – FRONTE CONDOMINIO



FOTO 3 – RETRO CONDOMINIO

<b>Componenti edilizie e costruttive unità abitativa</b>				
	tipologia	materiale	condizioni	note
1. Pareti interne	Muratura	Laterizio	Discrete	-
2. Intonaci	Civile	Calce	Da rivedere	Tracce di umidità di condensa
3. Pavimenti interni	Piana	Ceramica	Da rivedere	-
4. Rivestimenti	-	Ceramica	Da rivedere	-
5. Pavimenti esterni	-	-	-	-
6. Infissi esterni	A battente	In alluminio	Buone	Con vetro camera
7. Infissi interni	A battente	Legno tamburato	Discrete	-
8. Porta ingresso	A battente	Blindata	Discreta	-
9. Serramenti	Avvolgibili	Pvc	Discrete	-



Per quanto attiene gli impianti a servizio dell'immobile si precisa quanto segue:

- Per l'impianto elettrico la proprietà dichiara di essere in possesso di Dichiarazione di conformità ai sensi della Legge 46/1990 e successivi aggiornamenti e di collaudo, come da Dichiarazione di conformità edilizia in atti.

Si è proceduto comunque ad un esame a vista del quadro elettrico e delle prese, si è rilevata la presenza dell'impianto di messa a terra e di idoneo differenziale magnetotermico.

Lo scrivente Perito, per quanto gli è stato possibile controllare, **fatta salva l'eliminazione di eventuali deficienze**, ed esclusa ogni responsabilità per vizi e difetti occulti, ritiene che l'impianto elettrico di cui trattasi sia da considerarsi **conforme alle norme vigenti**.

- Per l'impianto di riscaldamento, si è rilevato che trattasi di impianto autonomo con caldaia a gas metano tiraggio naturale, con distribuzione mediante tubi sottotraccia e corpi scaldanti in acciaio, e con produzione di acqua calda sanitaria; la proprietà dichiara di essere in possesso di Dichiarazione di conformità ai sensi della Legge 46/1990 e successivi aggiornamenti. Manca il Libretto di impianto.

Lo scrivente Perito, per quanto gli è stato possibile controllare, **fatta salva l'eliminazione delle deficienze già evidenziate**, ed esclusa ogni responsabilità per vizi e difetti occulti, ritiene che per l'impianto termico di cui trattasi **sussistano le condizioni perché si possa dichiarare conforme alle norme vigenti**.

Impianti				
	tipologia	materiale	condizioni	conformità
1. Elettrico	Sottotraccia	-	Da rivedere	Non verificata
2. Antenna	Sopratraccia	-	Discrete	-
3. Citofono	Sottotraccia	-	Discrete	-
4. Gas	A gas metano	-	-	-
5. Idrico	Sottotraccia	-	Discrete	-
6. Termico	Autonomo	Tubolari in acciaio	Discrete	-
7. Aria condizionata	Assente	-	-	-
8. Fognatura	Fossa Imhoff	-	-	-

**Quesito 3**

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

**RISPOSTA**

Si da atto che alla data del sopralluogo il [redacted] non risiede presso l'immobile sottoposto ad esecuzione e che lo stesso risulta occupato. In ordine allo stato di occupazione del compendio l'esecutato ha esibito un contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Piacenza in data 9 Dicembre 2009 al n° 4243 serie 3 (locatore [redacted] [redacted] contratto della durata anni tre dal 01.12.2009 al 30.11.2012 ) e attualmente non più risultante nelle banche dati della medesima Agenzia.

Durante il sopralluogo è stato verificato che chi occupa l'immobile è il [redacted] [redacted] e la sua famiglia costituita dal coniuge [redacted] [redacted] e dai loro tre figli minori [redacted] non esibisce alcun titolo giustificativo della sua presenza nel compendio pignorato non essendone in possesso, ma si è impegnato a trasmetterlo tempestivamente, ad oggi non ha prodotto nessun documento.

**Quesito 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;

**RISPOSTA**

**4.a) Verifica della regolarità edilizia** del bene e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità. Dalla documentazione richiesta dal sottoscritto in data 22.09.2023 e 22.10.2023 presso il Servizio Edilizia del Comune di Piacenza risulta che la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è anteriore al 1.09.1967.

Gli interventi edilizi sono:

- **Dia n°1664/1997 PG 4940571997 Opere interne**  
a nome [REDACTED]
- Comunicazione **Inizio lavori in data 20.11.1997**
- Comunicazione di **fine lavori non reperita**
- **Scheda tecnica descrittiva e dichiarazione di conformità PG. n°2004/0022028 del 21.04.2004**

**Da tutto quanto sopra si può desumere che la posizione urbanistica risulta regolare.**

**4.b) Verifica della classificazione degli strumenti urbanistici :**

secondo lo **strumento urbanistico vigente RUE 2016** (ultima modifica 2022) l'immobile ricade in zona classificata come: Città consolidata- Tessuti a bassa densità. Risulta soggetto alla norma dell'art. 75 delle Norme di Attuazione del RUE 2016 e successive modifiche (approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 30.09.2019):

*75.1 Tessuto esistente a prevalente funzione residenziale formato da edifici disposti secondo il principio dell'allineamento edilizio nel rispetto della maglia viaria. Il tipo edilizio principale è l'edificio a blocco isolato con destinazione residenziale.*

*75.2. Normativa funzionale:*

*- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5*

*l'uso U2/1 è consentito esclusivamente per l'insediamento di esercizi di vicinato di cui all'art.78 del Regolamento Edilizio, salvo nel caso di attività esistenti con superficie di vendita superiore a mq 250 per le quali è ammesso il mantenimento della superficie di vendita esistente all'atto di approvazione delle presenti norme e l'ampliamento di medio piccole strutture di vendita utilizzando locali esistenti contermini purché non coincidenti con esercizi di vicinato;*

*75.3. Indici urbanistico - ecologici e altezze*

*In caso di nuova costruzione o di ampliamento:*

*Uf = 0,5 mq/mq*

*Sp = 30%*

*H = 10,50 m*

*A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq*

*75.4. Nel caso di totale demolizione dell'edificio è ammessa la ricostruzione della Superficie Edilizia*

*S.ED. preesistente nel rispetto delle norme sulle distanze di cui all'art.64 del Regolamento*

*Edilizio. In tal caso potranno essere concesse deroghe all'altezza massima qualora venga*

*dimostrata la reale impossibilità al riutilizzo della S.ED. preesistente.*

**4.c) Certificato di destinazione urbanistica**

Lo scrivente non ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, in quanto l'area di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata ha una superficie inferiore a mq. 5.000 e pertanto **il suddetto Certificato non è necessario** nel caso in esame, come stabilito dal sopra citato art. 30 – comma 2 del D.P.R. 380/01.

**4.d) Attestato di certificazione energetica.**

L'immobile pignorato **risulta sprovvisto dell'Attestato di Certificazione Energetica** di cui al punto 5.2 della Delibera dell'Assemblea Legislativa Emilia Romagna n. 156 del 04/03/2008, ma se ne omette l'allegazione in quanto, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale Emilia Romagna n. 1362 del 20/09/2010 (modificativa degli allegati di cui alla parte 2<sup>a</sup> della predetta D.A.L.), gli atti e i provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria relativi ad esecuzioni immobiliari individuali ordinarie ed esattoriali sono **esclusi dalla disciplina in materia di certificazione energetica.**

**Quesito 5**

*In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

**RISPOSTA**

Dalle risultanze del sopralluogo effettuato in data 12.09.2023 ed in relazione alla documentazione tecnica reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Piacenza e l'Agenzia del Territorio si rileva che:

Verifica edilizia: lo stato dei luoghi risulta conforme con gli atti abilitativi licenziati di cui al punto 4a, pertanto **non è necessaria nessuna regolarizzazione**;

Verifica urbanistica: gli immobili risultano essere stati utilizzati in modo conforme con quanto indicato dalla destinazione urbanistica, pertanto **non è necessaria nessuna regolarizzazione**;

Verifica catastale: si rileva la **corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione Catastale**

**Quesito 6**

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

**RISPOSTA**

Interpellato l'Amministratore del Condominio dei Tigli sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione per l'immobile di proprietà dei [REDACTED] su eventuali spese straordinarie già deliberate, su eventuali spese condominiali non pagate nei due anni precedenti la data di perizia, espongo quanto sotto (Allegato 7):

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

la spesa registrata nel consuntivo della passata gestione (2022) risulta essere:

- a carico della proprietà [REDACTED] di € 446,67;

- a carico del conduttore [REDACTED] di € 1'213,00;
- la spesa a preventivo della corrente gestione (2023) risulta essere
- a carico della proprietà [REDACTED] di € 410,24;
  - a carico del conduttore [REDACTED] di € 1'316,83;
- Spese straordinarie di gestione immobile deliberate ma non ancora scadute:  
non sono state deliberate spese straordinarie.
  - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
    - a carico della proprietà [REDACTED] il saldo della precedente gestione risulta negativo di € 8.079,694, mentre nella corrente gestione risulta negativo di - € 410,24 ; pertanto risulta un **conguaglio a debito di - € 8'489,93**
    - a carico del conduttore [REDACTED] saldo della precedente gestione risulta negativo di € 3'988,65, mentre nella corrente gestione risulta negativo di - € 1'316,83 ; pertanto risulta un **conguaglio a debito di - € 5'305,48**
  - Procedimenti giudiziari: l'amministratore precisa che il Condominio Dei Tigli ha in corso un procedimento di pignoramento del V° dello stipendio a carico del [REDACTED] [REDACTED] per cercare di rientrare del debito esistente ad oggi.



**Quesito 7**

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

**RISPOSTA**

Gli immobili sottoposti ad esecuzione potranno essere alienati in un unico lotto.

Per la valutazione di tutti i beni il sottoscritto adottata il **metodo sintetico comparativo** di stima diretta essendo quello più immediato ed obiettivo perché direttamente collegato al mercato.

Per la determinazione del valore dei beni lo scrivente, nel periodo della redazione della presente perizia, ha definito un **prezzo medio di riferimento** dell'immobile mediante il sistema comparativo dei valori di mercato, che ha moltiplicato per la **consistenza** del bene espressa mediante la superficie ragguagliata.

Il prezzo medio di riferimento moltiplicato per i coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche dei beni (piano, esposizione, stato conservazione, luminosità, vetustà), da origine al **valore medio di mercato dell'immobile**.

**DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE**

Per la misurazione delle consistenze il sottoscritto ha seguito il criterio indicato nel DPR 138/98, applicando i relativi coefficienti di omogeneizzazione per calcolo delle superfici delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo.

Per **consistenza** si deve intendere l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura.

Nel caso in esame si utilizzano i seguenti concetti:

**Fabbricati – Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)**

Superficie che rappresenta, nel caso in cui si tratti d'immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa ( commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a - delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

b - delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze , balconi, patii e giardini;

c - delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.)

Alla luce delle specifiche sopraesposte la consistenza risulta essere:

<b>Misura delle consistenze</b>				
destinazione	superficie misurata	Superficie mq	coefficiente	superficie ponderata
1. Appartamento	Esterna lorda	66,20 mq	1	66,20 mq
2. Soppalchi abitabili	-	-	0,80	-
3. Terrazzi	-	-	0,35	-
4. Balconi	Esterna lorda	1,85 mq	0,25	0,46 mq
5. Mansarde abitabili	-	-	0,75	-
6. Cantine	Esterna lorda	12,20 mq	0,20	2,44 mq
7. Autorimessa	-	-	0,50	-
8. Posto auto	-	-	0,20	-
9. Giardini-aree di pertinenza	-	-	0,15	-
<b>Totale superficie ragguagliata</b>				<b>69,10 mq</b>

NB: \* Le misure sono state ricavate dalle planimetrie catastali e di progetto verificate in loco con misure di riferimento.

\*\*Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL)

\*\*\* Criterio di calcolo consistenza commerciale : DPR 23.03.1998 n.° 138

**DEFINIZIONE PREZZO MEDIO DI RIFERIMENTO**

Viene definito attraverso un'indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o simili a quello oggetto di esame; i fattori determinanti di tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti: la posizione territoriale - urbanistica, la grandezza dell'immobile, la destinazione d'uso, la dotazione impiantistica.

Oltre ad una ricerca di mercato presso operatori immobiliari in zona, il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento reperite da: l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate , l'Osservatorio del mercato Immobiliare Fiaip di Piacenza e provincia, il Borsino immobiliare nazionale.

<b>Prezzo medio di riferimento</b>		
Descrizione	€	Valore
<b>Indagine presso operatori immobiliari.</b> Valore di riferimento di mercato corrente, dettato dalla domanda e offerta di edifici analoghi siti nella stessa località e oggetto di compravendita recente. Rappresenta pertanto la previsione della più probabile quantità di denaro che potrebbe ricavarsi correntemente dalla compravendita del bene in un regime di libera contrattazione. Tale valore è desunto da analisi diretta del mercato di compravendite locali.	€	1'130,00
<b>Fiaip di Piacenza</b> Dalla consultazione dell'ultimo OSSERVATORIO IMMOBILIARE 2022 Abitazioni in buono stato min 850 – max 1'150 euro	€	1'050,00
<b>Agenzia del territorio OMI – 1° semestre 2023</b> I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. Superficie dell'immobile m²: 69 Stato conservativo del bene :NORMALE Valore OMI minimo (m²) :780,00 Valore OMI massimo (m²) :1'150,00 Tipologia Edilizia OMI :A/3 – ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO <b>Valore normale unitario €/m²: 965</b>	€	965,00
<b>Borsino Immobiliare</b> Abitazioni di tipo economico in buono stato – fascia media		994,00
<b>Valore Medio</b>		<b>€ 1'034,75</b>

A questo punto del processo valutativo vengono applicati i coefficienti di differenziazione al valore "normale" (prezzo medio di riferimento). Sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore dell'immobile le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. In sintesi sono **coefficienti correttivi** fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche peculiari del bene in esame, che lo rendono più o meno appetibile al mercato.

<b>Coefficienti correttivi di stima</b>				
Fattore	Descrizione	Valutazione	Coefficiente	Valore
PIANO	PIANO 3° SENZA ASCENSORE	MEDIOCRE	- 5%	0,95
ESPOSIZIONE E VISTA	VIALE	OTTIMO	+10%	1,10
STATO CONSERVAZIONE	CONDIZIONI INTERNE	DA RIVEDERE	- 10 %	0,90
LUMINOSITA'	MEDIAMENTE LUMINOSO	BUONO	+ 5 %	1,05
VETUSTA'	CONDIZIONI FABBRICATO	DISCRETE	0 %	1,00
		<b>TOTALE</b>		<b>1,00</b>

**VALUTAZIONE IMMOBILIARE DEL BENE**

Il criterio di stima è quello del confronto con altri beni simili, oggetto di trattativa o compravendita nel periodo di redazione della valutazione.

Sono state esaminate le quotazioni immobiliari relative agli immobili in zona aventi caratteristiche simili per tipologia costruttiva e finiture. Dall'analisi di suddetti valori ed utilizzando il criterio di stima comparativo sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche specifiche degli edifici in oggetto che possono risultare discriminanti nella definizione dell'appetibilità nel mercato del bene stesso.

Il sottoscritto perito in ordine alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente stima mediante la valutazione con il metodo comparativo ed in relazione a:

- l'epoca di costruzione, la ristrutturazione e lo stato di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti,
- la destinazione d'uso e l'ubicazione dei beni,
- le opportune indagini di mercato compiute nella zona interessata per quanto attiene le contrattazioni di compravendita di immobili simili,
- l'utenza del bene e la disponibilità del bene stesso secondo lo schema di calcolo della tabella seguente:

<b>RIEPILOGO CALCOLI</b>		
Superficie ragguagliata :	m <sup>2</sup>	69,10
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m <sup>2</sup> )	1'035,00
Coefficiente Correttivo Finale :		1,00
[1'035,00 * 1,00] = Prezzo Stima :	(€ / m <sup>2</sup> )	1'035,00
[69,10 * 1'015,00] = Valore Stima :	€	71'518,50

**ritiene che**

**il più probabile valore di mercato del lotto risulta determinato in Euro 71'518,50**  
(diconsi settantunomilacinquecentodiciotto/50 euro)

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- la versione dei fatti presentata nella presente relazione di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze dello stimatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e delle condizioni eventualmente riportate in perizia
- lo stimatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- lo stimatore ha agito secondo gli standard etici e professionali;

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Il valore di vendita nello stato di fatto e di diritto al momento della stima viene determinato procedendo ad ulteriori riduzioni del valore di mercato, così come determinato al paragrafo 4.4.3 nell'ordine del 10% per tener conto dei maggiori oneri indotti dall'assenza di vizi occulti, dalla natura della vendita di liquidazione, oltre che dell'attuale particolare congiuntura economica in atto che vive una fase di contrazione del mercato immobiliare.

<b>- VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 71'518,50 -</b>
- Riduzione del 10% per vizi occulti, vendita giudiziaria, mercato	€ 7'151,80 -
- Spese condominiali insolute pari a	€ 13'795,41 -
- Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 299,00 =
<b>- Valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto al momento della stima</b>	<b>€ 50'272,29</b>

Alla luce di tutto quanto sopra esposto in conclusione il sottoscritto stima il valore di vendita dell'immobile per arrotondamento in difetto in **Euro 50'000,00** (diconsi cinquantamilaeuro)





**Quesito 7**

*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.*

**RISPOSTA**

Nel caso di cui trattasi l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì l'intera piena proprietà dell'immobile pignorato in capo al debitore esecutato. Pertanto il parere non è necessario.

**Quesito 8**

*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.*

**RISPOSTA**

Nel corso del sopralluogo non si sono rilevate fessurazioni, infiltrazioni d'acqua o altre problematiche gravi che possano allo stato delle cose compromettere la funzionalità degli immobili. L'unico problema riscontrato per l'appartamento risulta essere la presenza in alcuni punti di muffe da condensa sui soffitti e nelle murature d'angolo in corrispondenza dei ponti termici, situazione risolvibile mediante opere che dovranno essere valutate a livello condominiale in un'ottica di riqualificazione energetica globale del fabbricato. Dalle fotografie allegate appare evidente che il degrado del fabbricato è dovuto principalmente allo stato di conservazione dei locali interni. Pertanto, è parere dello scrivente che sull'immobile non siano necessari interventi da eseguire con urgenza. (Allegato 3)

**Quesito 9**

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

**RISPOSTA**

L'immobile oggetto della presente stima fa parte del condominio denominato :  
"Condominio Dei Tigli – Viale Pubblico Passeggio n° 73 – 29121 (PC)" .  
L'Amministratore è lo Studio Gianluca Scalzotto  
con sede in via Carlo e Nello Rosselli , n° 18 a Piacenza  
Tel. 0523.716460 – pec [studioscalzotto@legalmail.it](mailto:studioscalzotto@legalmail.it)  
email: [studioscalzotto@gmail.com](mailto:studioscalzotto@gmail.com)

**Quesito 10**

*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).*

**RISPOSTA**

Allegazione delle planimetrie e delle fotografie dell'immobile pignorato  
Si allega alla presente relazione la planimetria dell'immobile (Allegato 5).  
Si allegano altresì n° 8 fotografie relative sia agli esterni che agli interni (Allegato 3).

**Quesito 11**

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

**RISPOSTA**

Predisposizione dei cd-rom contenenti i files della relazione e delle fotografie.  
Sono allegati n° 2 supporti informatici (cd-rom) nei quali sono stati masterizzati i files della relazione peritale, degli allegati e delle fotografie (ALLEGATO 11).

Chiusa la presente perizia estimativa a Piacenza in data 06.11.2023



Il C.T.U.  
PROVINCIA DI PIACENZA  
Ordine degli Architetti,  
Pianificatori,  
Paesaggisti e  
Conservatori

LUIGI  
SCAGLIA  
Architetto 275

**ALLEGATI**

- 1- Visure e planimetria catastale
- 2- Risposta Ufficio Agenzia Entrate
- 3- Documentazione fotografica
- 4- Verbale sopralluogo
- 5- Planimetria unità immobiliare
- 6- Istanza pratiche edilizie
- 7- Situazione contabile Condominio
- 8- Certificato residenza stato famiglia
- 9- Visura storica catastale
- 10- Documentazione pratiche edilizie edilizia
- 11- Cd rom con elaborati in formato digitale (N°2)