

TRIBUNALE DI PIACENZA

Es. Imm. n° 35/2023

G.E. Dott. EVELINA IAQUINTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:



CONTRO



RELAZIONE DELL'ESPERTO

NOMINATO DALL'ILL.MO SIG. GIUDICE

IN PUNTO ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IN COMMERCIO DEI BENI IMMOBILI

POSTI NEL COMUNE DI Piacenza (PC), via Calzolari n. 62

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Evelina Iaquinti, nominava il sottoscritto Arch. Francesca Bersani nata a Piacenza il 26/10/1965, con studio in Via Mazzini, 67 PIACENZA, esperto nell'esecuzione immobiliare incaricato in data 22/09/2023, e successivamente la sottoscritta prestava il giuramento di rito con l'assunzione del quesito in calce.

• **La sottoscritta**

- visionati in data 22/09/2023 il bene oggetto di pignoramento posto in Comune di Piacenza (PC), via Calzolari n. 62, Piano T-S1
- esperite le visure catastali,
- svolte indagini presso la Conservatoria dei PP.RR.II. di Piacenza,
- svolte indagini presso il comune di Piacenza,

espone alla Sig. G.E. Dott. E. Iaquinti le proprie conclusioni con la seguente RELAZIONE.

Piacenza, 22 Settembre 2023



Art. 1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

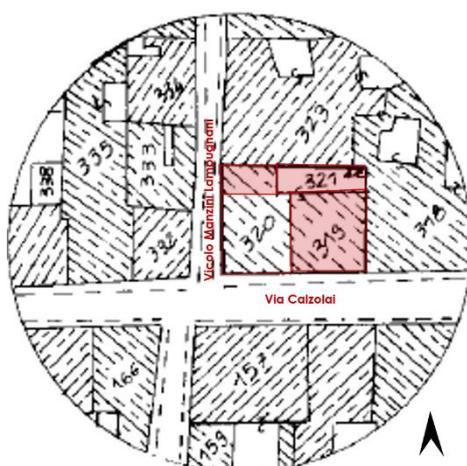
Trattasi di un negozio commerciale come segue:

- negozio adibito a tabaccheria posto al piano terra censito al N.C.E.U. del comune di Piacenza (PC) Via Calzolari n. 62 come segue:

1) Quanto in oggetto è censito al Catasto Fabbricanti del Comune di Piacenza, Fg.115, mappale 319 sub. 12, Via Calzolari n.62, p. T-S1, categoria C/1, classe 16, consistenza metri quadrati 36, Rendita Catastale Euro € 2.621,54, zona censuaria 1.

A completamento dell'unità immobiliare sopradescritta troviamo un cortile comune e un atrio di ingresso comune identificati come segue : Fg.115, mappale 321 per quello che riguarda il cortile comune e porzione di Fg.115, mappale 320 per l'atrio comune.

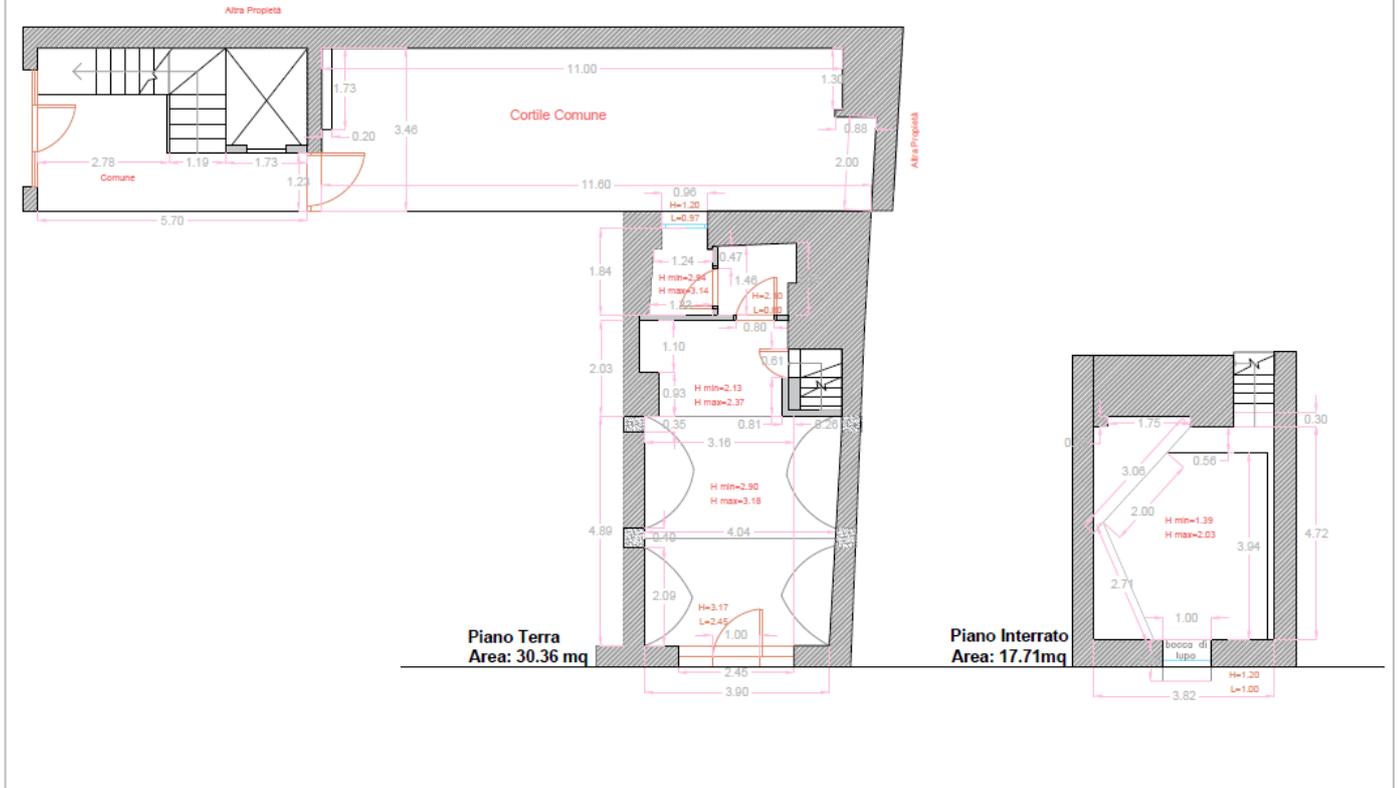
CONFINI DELL' IMMOBILE: Il fabbricato in oggetto confina a Nord con il Fg.115, mappale 323 ad Ovest con Fg.115, mappale 320 e strada comunale Vicolo Manzini Lampugnani, a Sud strada comunale Via Calzolari e ad Est con Fg.115, mappale 318.



CORRISPONDENZA: piena corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento. Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene.



IDENTIFICAZIONE SUBALTERNI



Art. 2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente stima è un negozio al piano terreno del fabbricato (avente accesso indipendente), con servizi e locale magazzino (sottostante il negozio) nel seminterrato, tra loro collegati da scaletta interna in proprietà.

Il locale commerciale è inserito in un edificio a destinazione prevalentemente residenziale con commerciale al piano terreno.

L'edificio è storico, anche se non è vincolato dalla Soprintendenza architettonica, inserito in un tessuto cittadino all'interno del centro storico di Piacenza.

Il tessuto edilizio tutto intorno presenta una alta vocazione residenziale con vie cittadine a traffico pedonale di medio passaggio.





L'immobile, ad oggi, accoglie un'attività di tabaccheria che si svolge tutta al piano terra e gode di un locale magazzino al piano completamente interrato. Tale piano è raggiungibile da un vano scala interno.

Il locale si presenta con un ingresso inserito in una vetrina che accede direttamente al negozio e presenta una zona bancone verso il fondo. Dopo la zona bancone troviamo una porta di accesso alla scala per la cantina e subito dopo un'altra porta di disimpegno al w.c..

Nel locale disimpegno troviamo la caldaia a tiraggio forzato e un lavandino, mentre nel w.c. troviamo anche il bidet.

I pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti, i soffitti presentano volte a crociera intonacate senza fregi o tempere.

I locali sono intonacati e tinteggiati al civile con colore bianco.

I serramenti della vetrina si presentano in ferro e vetro singolo, mentre quelli del w.c. sono in legno e vetro camera.

Le porte interne in legno tamburato.

Si stima una metratura lorda del locale nella sua globalità, compresi servizi senza il locale interrato, intorno ai 36 mq. lordi.

Caratteristiche costruttive:

Dal sopralluogo effettuato in sito si evince che la struttura dell'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

-fondazioni presumibilmente in mattoni pieni;



- struttura portante dell'edificio a pilasti e volte a crociera (nel piano terra);
- solai sovrastanti volte a botte presenti nel locale cantina/deposito;
- tetto presumibilmente in struttura lignea;

La raccolta delle acque piovane in rame.

Naturalmente la normativa antisismica odierna non è soddisfatta dato che non era in vigore al momento della costruzione e della successiva ristrutturazione globale. La struttura comunque nel suo complesso non presenta fessurazioni, inoltre risulta di bassa complessità costruttiva, a quattro piani, piano terra, primo, secondo e terzo, ultimo con interassi tra i muri portanti perimetrali di contenute dimensioni.

Dal sopralluogo risulta la presenza di fosse biologiche nel retro nella zona cortilizia condominiale.

Impianti presenti:

il negozio risulta dotato di riscaldamento con radiatori e ventilconvettori con caldaia a tiraggio forzato.

Stato di conservazione dell'immobile:

L'immobile in esame risulta in buono stato in quanto è gestito dagli affittuari.

Art. 3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è di proprietà di:

- 1000/1000 della



Art. 4 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI., GRAVAMI...

Non si sono reperite attestazioni circa l'esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene.

Art. 5 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI., GRAVAMI... CANCELLABILI DALLA PROCEDURA

L'unità immobiliare in esame risulta libera da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi, ad eccezione della seguente formalità pregiudizievole:

TRASCRIZIONI A FAVORE:

1. Pignoramento immobiliare, trascritto a Piacenza in data 6 maggio 2022 al n. 4.775 reg. part., in forza di atto esecutivo o cautelare emesso dall' Ufficiale Giudiziale del Tribunale di Piacenza in data 12 aprile 2022 rep. n. 724/2022, a favore di : -----

TRASCRIZIONI A CONTRO:

2. Ipoteca giudiziale di Euro 50.000,00 (cinquantamilaeuro/00), iscritta a Piacenza il 30 maggio 2022 al n. 1267 reg. part., a favore di 

 a fronte di un debito di Euro 22.748,00 (ventiduemilasettecentoquarantottoeuro/00), in forza di sentenza di



condanna emessa dal Giudice del Tribunale di Piacenza in data 21 marzo 2022 rep. n.267; -----

-
3. Ipoteca giudiziale di Euro 50.000,00 (cinquantamilaeuro/00), iscritta Piacenza il 3 agosto 2022 al n. 1.892 reg. part., a favore di [REDACTED] [REDACTED], a fronte di un debito di Euro 32.471,28 (trentaduemilaquattrocentosettantunoeuro e ventotto centesimi), in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Giudice del Tribunale di Parma in data 21 giugno 2021 rep. n. 1.386; -----
 4. Pignoramento immobiliare, trascritto a Piacenza il 14 aprile 2023 al n. 4.096 reg. part., in forza di atto esecutivo o cautelare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 4 marzo 2023 rep. n. 817/2023, a favore di [REDACTED] -----

Il costo di cancellazione dei pignoramenti è soggetto al pagamento di tributi in misura fissa: 200,00 imposta ipotecaria; 35,00 tassa ipotecaria; 59,00 imposta di bollo, per un totale di Euro 294,00. Quanto alla cancellazione dell'ipoteca giudiziaria, la stessa è soggetta alla tassa ipotecaria di Euro 35,00, all'imposta di bollo di Euro 59,00 e all'imposta ipotecaria pari allo 0,50% sulla somma che risulterà minore tra quella del credito garantito e quella del prezzo di aggiudicazione, con importo minimo di Euro 200,00.

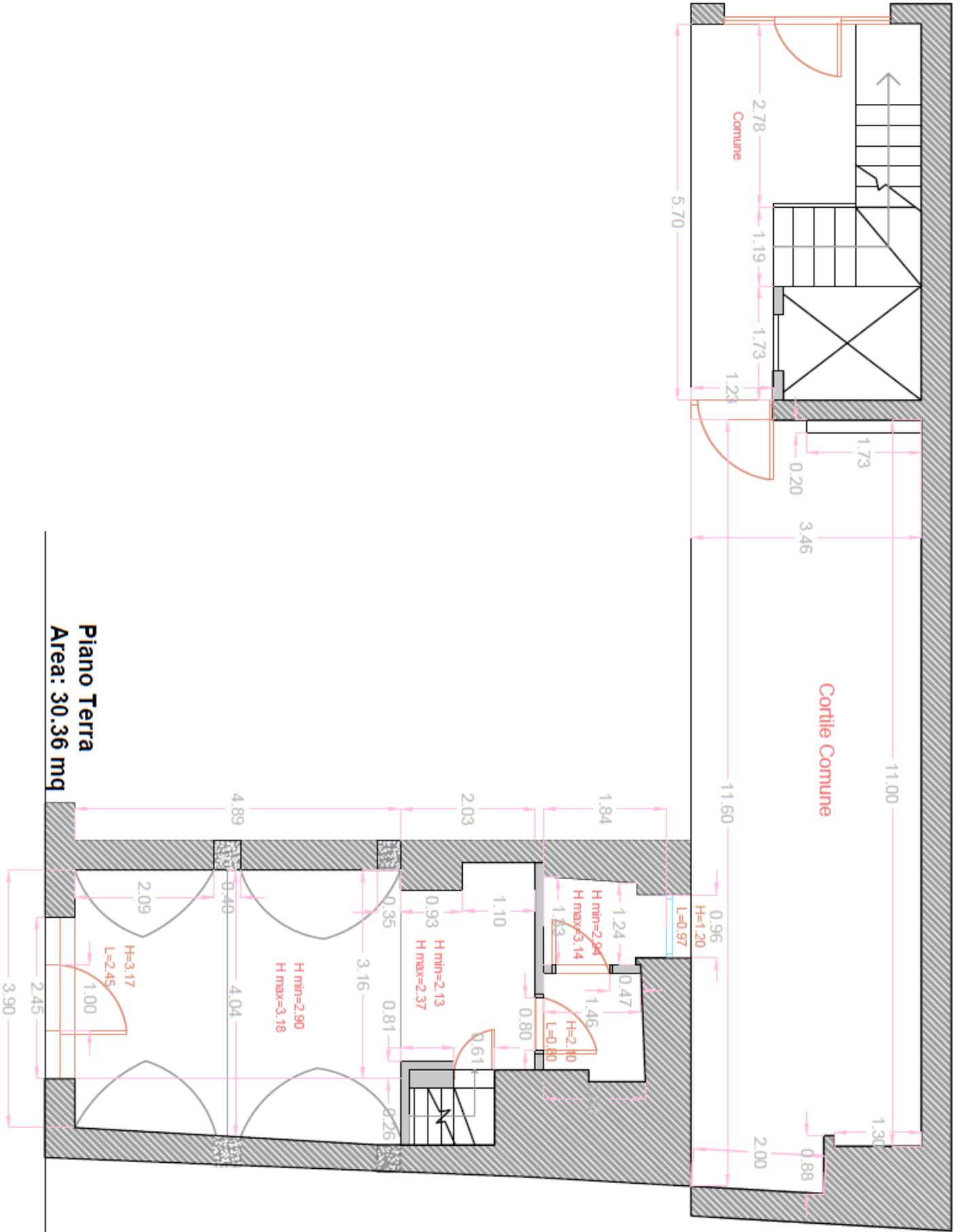
ART. 6/7 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

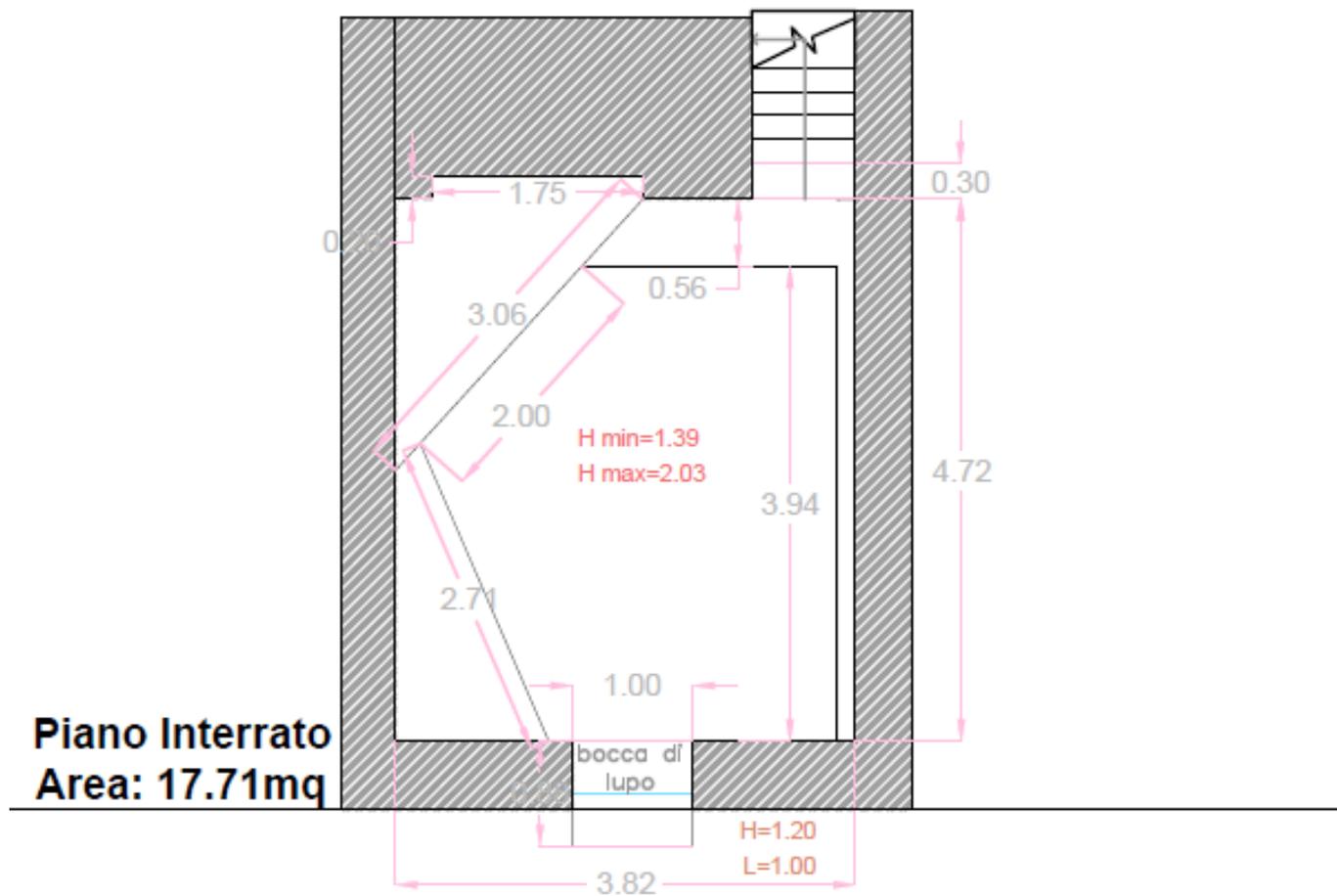
In seguito a ricerche catastali e comunali, si è risaliti ai seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n.1117/1996 PG 30447/1996, localizzazione via Calzolari n. 56, titolare dell'intervento edilizio risulta essere la [REDACTED];
- Denucia di Inizio Attività n. 1609/2007 PG 74460/2007, localizzazione vicolo Manzini n. 1, titolare dell'intervento edilizio risulta essere la [REDACTED] [REDACTED];
- Denucia di Inizio Attività n. 1162/2008 PG 60236/2008, localizzazione vicolo Manzini n. 1, titolare dell'intervento edilizio risulta essere la [REDACTED] [REDACTED];

Da cui risulta lo stato di fatto odierno.

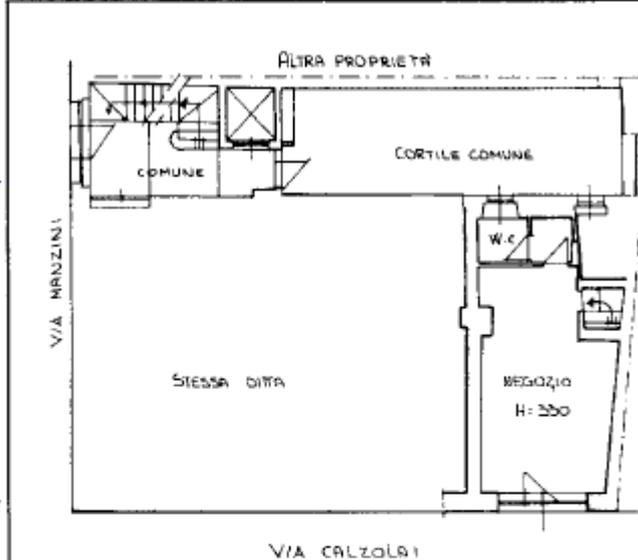
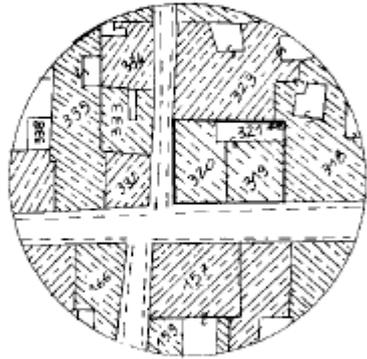
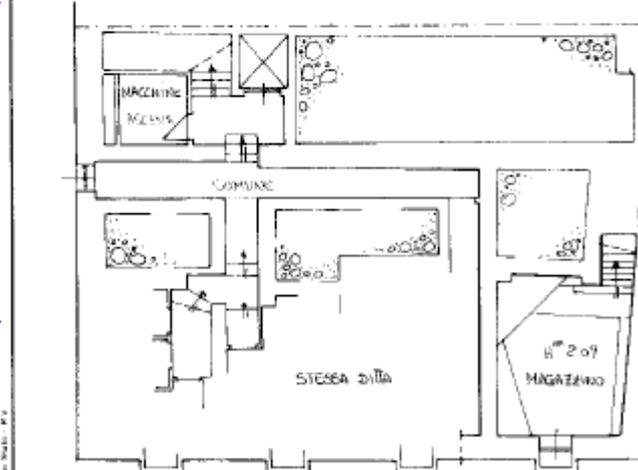
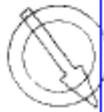






Stato depositato in catasto

Data presentazione: 29/03/2000 - Data: 16/09/2023 - n. T21450 - Richiedente: BRSFNC65R66G535K

| | | | |
|--|--|--|---|
| <p>MODULARIO F. rig. rend. 487</p> |  <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO</p> | <p>MOD. BM (CEU)</p> <p>LIRE 500</p> | <p>CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)</p> |
| <p>Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>Piacenza</u> via <u>Calzolai</u> civ. <u>62</u></p> | | | |
|  <p>PIANO TERRA</p> | |  <p>ESTRATTO CATASTALE IN SCALA 1:1000</p> | |
|  <p>P. INTERRATO</p> | | | |
| <p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:200</p> | | <p>RISERVATO ALL'UFFICIO</p> | |
| <p>Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/></p> <p>Ultima <u>Planimetria</u> di attuazione <input checked="" type="checkbox"/></p> | | <p>Compilata dall' <u>ARCHITETTO</u> (Titolo, cognome e nome) BRUNO PARIZZI</p> | |
| <p>Data presentazione: <u>29/03/2000</u> - Data: <u>16/09/2023</u> - n. <u>T21450</u> - Richiedente: <u>BRSFNC65R66G535K</u></p> <p>Totale schede: <u>11</u> - Formato di acquisizione: <u>A4(210x297)</u> - Formato stampa richiesto: <u>A4(210x297)</u></p> <p>n. <u>319</u> sub <u>42</u></p> | | <p>data <u>23.12.1999</u> Firma <u>[Signature]</u></p> | |

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/09/2023 - Comune di PIACENZA (0535) - < Foglio 115 - Particella 319 - Subalerno 12 - VIA CALZOLAI n. 62 Piano T-S1

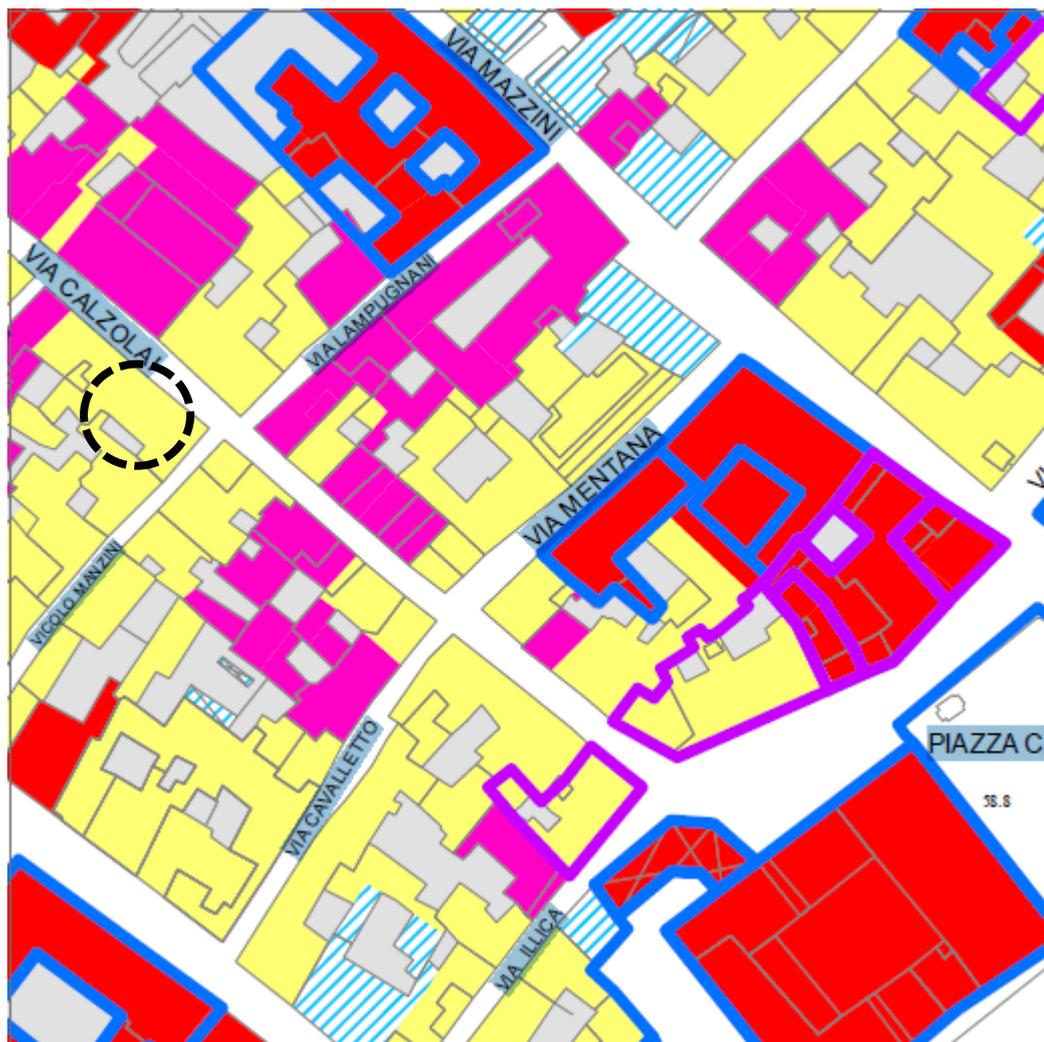


DESTINAZIONE URBANISTICA

Ad oggi la destinazione urbanistica dell'immobile non è in contrasto con gli strumenti urbanistici infatti questi ultimi evidenziano che lo stesso è inserito in un tessuto urbanistico definito dal RUE come centro storico sottoposto agli artt. 40 e 160 come descritti di seguito.

Inoltre la particolare destinazione a negozio lo inserisce nelle botteghe storiche del centro che devono sottostare a particolari caratteristiche di valorizzazione edilizia.

TAVOLA DI R.U.E.



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (art.168) |  | RISANAMENTO CONSERVATIVO (artt.160.2 - 40) |
|  | AREE NELLE QUALI E' AMMESSA LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PESANTE (ART.13 C.4 DELLA L.R.15/2013 E PUNTO F.DELL'ALLEGATO ALLA L.R.15/2013) (art.160.3) |  | RISTRUTTURAZIONE (artt.160.3 - 44) |
|  | IMMOBILE SOTTOPOSTO A VINCOLO DI TUTELA DIRETTA (cfr. Scheda dei Vincoli Psc- Rue) (art.160.5) |  | EDIFICI DI RECENTE FORMAZIONE (artt.160.4 - 46) |
|  | IMMOBILE SOTTOPOSTO A VINCOLO DI TUTELA INDIRETTA (cfr. Scheda dei Vincoli Psc- Rue) (art.160.5) |  | DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (artt. 161.1 - 45) |
|  | AREE LIBERE INTERNE (art.43) |  | DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (artt.161.2 - 45) |
|  | RESTAURO (artt.160.1 - 41) | | |



ART. 40. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

40.1.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli definiti dal punto d) dell'allegato alla L.R. 15/2013.

40.2.

Restauro e risanamento conservativo. Il tipo di intervento prevede:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori

originali, mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono

consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di

documentata importanza;

- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la

posizione dei seguenti elementi strutturali qualora gli stessi siano tipologicamente originali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;
- sporti di gronda senza modificarne le caratteristiche dimensionali;
- l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo, che possono concorrere all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree e degli spazi liberi.
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti recedenti.

40.3.

E' ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti senza modificare la posizione del vano; è

inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale di accesso al sottotetto, ai corpi secondari e

di collegamento interno, sono ammessi soppalchi interni purché non eccedano il 50% della

superficie del locale interessato e sempre che sia salvaguardata la lettura del soffitto se

voltato o cassonato.

40.4.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto a S.C.I.A. ai sensi dell'art. 13 comma 1 lett. c) della L.R. 15/2013 e s.m.i.



ART. 160. MODALITA' DI INTERVENTO PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

160.2.

Edifici sottoposti a risanamento conservativo

Negli interventi di recupero degli edifici così identificati con specifica simbologia grafica si applica la modalità d'intervento del risanamento conservativo prevista nell'allegato alla L.R.15/2013.

ALLEGATO (articolo 9, comma 1)

Definizione degli interventi edilizi

Ai fini della presente legge, si intendono per:

a) "Interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "Interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;1

1 Sostituita da art. 31 L.R. 23 giugno 2017, n. 12

c) "Restauro scientifico", gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

c.2) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali: - murature portanti sia interne che esterne;

- solai e volte;

Il tipo di intervento prevede:

c.2) - scale;

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;



- c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;

d) "Interventi di restauro e risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

ART. 8 CENSO LIVELLO O USO CIVICO

L'immobile oggetto del presente pignoramento immobiliare risulta ad oggi occupato da cose e persone e nello specifico è locato, con regolare subentro al contratto di affitto originario, di cui alleghiamo copia, alla [REDACTED]

Il contratto d'affitto originario non si è potuto visionare in quanto il gestore odierno non lo ha trasmesso, anche dopo numerosi solleciti, non solo con posta raccomandata e pec mail, ma anche verbali al Custode incaricato Avv. Rossi. La scadenza del contratto in essere quindi non è stata identificata.

Si informa:

- che è in atto una esecuzione mobiliare N. R.G. 62/23 dal Tribunale di Parma del 27/02/2023, di cui alleghiamo copia.
- Che si sta svolgendo un Atto di Pignoramento Mobiliare in essere, emesso dal Tribunale di Parma CRON. 5010 del 23/NOV./2022, di cui alleghiamo copia.

ART. 9 SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Da quanto abbiamo potuto appurare dall' Amministratore Bolzoni risultano insolute quote parti di spese condominiali relative alla proprietà che saranno precisamente documentate dallo stesso Amministratore con la chiusura della gestione nella seduta di condominio che verrà programmata nel mese di gennaio 2023. L'amministratore comunque ha inoltrato il quadro economico riguardante il bilancio consuntivo e preventivo dell'anno in corso 2023 che sarà aggiornato come detto pocanzi nella prossima seduta di condominio.

Si allega la documentazione relativa.

ART. 10 CRITERIO DI STIMA

Con espresso riferimento a quanto esposto, nonché all'analisi comparativa con altri immobili simili ed alle indagini di mercato relativamente alla domanda/offerta, è possibile assumere quale valore di stima l'importo così calcolato:

- 1) il tessuto edilizio di cui fa parte,
- 2) lo stato di fatto dell'immobile, dei suoi impianti e delle sue pertinenze,
- 3) l'attuale mercato immobiliare,



Tutto ciò premesso:

1) L'immobile al Piano Terra compreso di deposito sottostante

(mq 36 x 2.400,00€/mq) =€. 86.400,00

Si ritiene inoltre doveroso diminuire il valore del 20%, dato che l'immobile non risulta libero da persone e cose, quindi:

(euro 86.400,00 x 0,80) = euro 69.120,00 valore prudenziale

VALORE STIMATO IMMOBILE ARROTONDATO €. 69.000,00 (SESSANTANOVEMILA EURO/00)

ART. 11 NATURA STRUMENTALE DEL BENE

Il trasferimento rientra nella disciplina dell'iva in quanto i beni eseguiti sono beni strumentali per natura, non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicale trasformazione, trasferiti da soggetto iva. (si consiglia di leggere la relazione preliminare notarile).

ART. 12 PIGNORAMENTO DI QUOTA PARTE O DELL'INTERO BENE

L'immobile in oggetto è stato pignorato nella sua interezza, pertanto non risulta necessario alcun parere sulla possibilità di comoda divisibilità di eventuali quote.

ART. 13 OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA

Non vi sono opere da eseguire con urgenza.

ART. 14 AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

Da quanto abbiamo appurato l'intero stabile e di conseguenza l'unità immobiliare sub 12 è gestita dall' Amministratore Bolzoni.

ART. 15/a DOCUMENTAZIONE CATASTALI

(di seguito allegata)

ART. 15/b MAPPA

(di seguito allegata)

ART. 15/c DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE

(di seguito allegata)

Piacenza, 22/09/2023.

Il tecnico

