

**Tribunale di Piacenza**

**Esecuzione immobiliare : N. 13 / '24**

Udienza 07.05.25

Promossa da :



Giudice

**Dott. ssa Maria Rosaria SCIURPA**

**RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

## INDICE

1) identificazione del bene, confini, dati catastali e regolarità	pag.	3-4
2) sommaria descrizione dell'immobile, conservazi., asservimenti	pag.	5-6
3) stato di possesso del bene, locazione, diritto abitazione	pag.	6
4) regolarità edilizia e urbanistica, agibilità, C. D. U.	pag.	6
5) eventuali opere abusive, sanatoria, costi, condoni	pag.	7
6) spese di gestione o condominiali	pag.	7
7) valutazione prezzo, di mercato in vendita esecutiva	pag.	8-10
8) pignoramento di quota, valutazione e divisibilità del bene	pag.	11
9) opere da eseguire con urgenza e costo dei lavori	pag.	11
10) amministratore condominiale	pag.	11
• allegati e conclusioni	pag.	12

### incarico, giuramento, udienza

il sottoscritto Geom. Gabriele BERNERI residente a Castel San Giovanni in via Tiziano n. 5, libero professionista iscritto all'albo C.T.U. del Tribunale di Piacenza al n° 168, nominato consulente esperto nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, in data 07.01.2025 prestava il giuramento e accettava l'incarico di rispondere ai quesiti di rito( all. A ), entro 30 gg. dall'udienza fissata per il giorno 07.05.2025.

# RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

## 1 ) identificazione dei beni, confini, dati catastali e regolarità.

Gli immobili pignorati, risultano così identificati e figurano in capo a :

Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/04/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/04/2025

**Dati identificativi:** Comune di PIACENZA (G535) (PC)

Foglio 82 Particella 235 Subalterno 3

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di PIACENZA (G535) (PC)

Foglio 82 Particella 235

**Classamento:**

Rendita: Euro 992,01

Zona censuaria 2,

Categoria C/1<sup>a</sup>), Classe 7, Consistenza 56 m<sup>2</sup>

Foglio 82 Particella 235 Subalterno 3

**Indirizzo:** VIA CADUTI SUL LAVORO; PIAZZALE DUCA D' AOSTA Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 62 m<sup>2</sup>

Dritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

...segue allegati

### Confini

Area comune su due lati, vano scala, rag. Ghittoni o successi, rag. Maestri - Gotta o successi, salvo altri.

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/04/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/04/2025

**Dati identificativi:** Comune di **PIACENZA (G535) (PC)**

Foglio **82** Particella **235**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

### Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **PIACENZA (G535) (PC)**

Foglio **82** Particella **235**

### Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **870 m<sup>2</sup>**

**Annotazione di immobile:** GEOMETRIA DA VERIFICARE

### > Dati identificativi

dall'impianto al 04/10/2004

Impianto meccanografico del 01/05/1977

#### Immobile predecessore

Comune di **PIACENZA (G535) (PC)**

Foglio **82** Particella **191**

dal 04/10/2004

#### Immobile attuale

Comune di **PIACENZA (G535) (PC)**

Foglio **82** Particella **235**

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/10/2004 Pratica n. PC0086615 in atti dal 04/10/2004 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 5257.1/2004)

Annotazione di immobile: geometria da verificare  
**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**  
Comune: **PIACENZA (G535) (PC)**  
Foglio **82** Particella **191**

...segue allegati

Lo scrivente ai sensi dell'art.29 , comma 1/bis,della Legge n.52/1985, dichiara la conformità catastale dell'immobile allo stato dei luoghi, in quanto vi sono variazioni minime non influenti sulla rendita catastale.

## **2 ) sommaria descrizione dell'immobile, conservazione**

### **Ubicazione**

Il negozio è ubicato in via Caduti sul lavoro n. 3B a Piacenza - ( all. E ),  
in zona semicentrale C1 catastale.

### **Descrizione**

Trattasi di un negozio al piano terra, composto da locale principale, retro e servizi, oltre a diritto sulle parti comuni e facente parte di un edificio condominiale, edificato nel 1971, disposto su tre piani fuori terra e uno interrato, collegati da scala interna.

La struttura portante del condominio è in latero - cemento con muri esterni isolati e rivestiti in "Klinker", tetto a falde con copertura in tegole e lattoneria in lamiera pre - verniciata.

Le principali finiture consistono in : muri esterni spessore 45 cm. , intonacati, tinteggiati e isolati, pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate in parte rivestite con piastrelle, pavimentazione in piastrelle di ceramica, serramenti parte in lega metallica e doppi vetri serranda in ferro e parte in legno, tapparelle in pvc e un inferriata, piccolo bagno con sanitari: WC, lavandino e bidet in vetro ceramica e piccolo antibagno; l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con vecchia caldaia pensile a gas metano e vecchi termosifoni in lega metallica, impianto elettrico non a norma, porte

interne in legno tamburato e vetro.

Per maggior dettagli di finitura si veda la documentazione fotografica allegata ( all. B ).

### **conservazione**

Lo stato di conservazione generale del bene all' interno è **scadente**, all' esterno **normale**.

### **3 ) stato di possesso del bene, locazione, diritto abitazione**

L' immobile risulta occupato dalla esecutata.

### **4 ) regolarità edilizia e urbanistica, agibilità, C.D.U.**

Dopo le verifiche effettuate presso l' archivio edilizio di Piacenza, l' unità immobiliare oggetto del pignoramento, risulta interessata dai seguenti titoli autorizzativi ( all. M ) :

- 1) Licenza edilizia n. 51 del 27.02.1971
- 2) Variante n. 602 del 05.11.1971
- 3) Variante n. 306 del 18.05.1972
- 4) Variante n. 37 del 18.01.19

5) Abitabilità n. 4579/91 del 22.04.1992 ( all. N )

Si dichiara la conformità urbanistica dell' immobile in oggetto.

#### **destinazione urbanistica**

L' abitazione è ubicata in zona a bassa densità edilizia - normata dall' art.75 del R.U.E,

#### **5) eventuali opere abusive, sanatoria, costi, condoni**

In seguito alle verifiche, lo scrivente dichiara che non vi sono opere abusive.

Si rammenta comunque il termine di 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento, per la richiesta in sanatoria ex art. 46 c.5 DPR 380/01.

#### **6) spese gestione o condominiali e procedimenti giudiziari**

Le spese condominiali fisse di gestione condominiale sono di circa € 1.100,00, mentre quelle non pagate negli ultimi due anni ? dall' esecutato, ammontano a circa € 1.171,00, come da prospetto prodotto dall' amministratore condominiale( all. L ).

## 7) valutazione prezzo di mercato in vendita esecutiva

Per determinare il più probabile prezzo di vendita, il criterio di stima adottato è quello sintetico - comparativo ( per valore unitario a mq. di superficie commerciale per i fabbricati ) con altri beni di analoghe caratteristiche recentemente venduti in loco nel libero mercato, dedotti o aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche dell' immobile.

Il CTE per comparazione, si è riferito all'osservatorio immobiliare Fiaip 2022 zona 18 Farnesiana, negozi scarso interesse commerciale : 600,00 / 850,00 riportanti la vendita di beni immobili per analoghe caratteristiche e per raffronto, con l' osservatorio mercato immobiliare dell' Agenzia del Territorio, quotazioni 2° semestre 2024, che riportano per la zona C1 - semicentrale, per negozi in condizioni : normali 980,00 / 1850,00 €/mq ( all.I )

Trattandosi di vendita all' asta di natura esecutiva e non contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi occulti di cui all' art.1490 c.c.e la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, lo scrivente ritiene equo un abbattimento forfettario del 10 % del prezzo stimato in una libera contrattazione.

### **analoghe caratteristiche influenti sul prezzo di mercato**

- tipologia dell' unità - **negozio in posizione scadente;**
- contesto ambientale - **sufficiente;**
- servizi pubblici e commerciali - **sufficiente;**
- epoca di costruzione **1971**

Sulla scorta di quanto premesso il CTE, determina il più probabile prezzo di mercato attuale, per valore unitario a mq. di superficie commerciale del fabbricato in condizioni normali, compreso la quota parte millesimale sulle parti comuni in **1.100,00 Euro / Mq.**

### **superficie effettiva e commerciale**

La superficie commerciale del fabbricato è determinata come Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari - Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

1) negozio	mq	42,80	x	100 %	=	mq.	42,80
2) locali accessori comunicanti	mq.	32,30	x	50 %	=	mq.	16,15

**pari a una superficie commerciale di mq. 58,95**

### **valore comparativo di mercato**

Sup. commerciale fabbricato mq. 58,85 x 1.100,00 €/mq. = **Euro 64.735,00**

### **Peculiari caratteristiche influenti sul prezzo di vendita**

Le peculiari caratteristiche influenti sul prezzo di vendita del presente immobile ed i relativi valori da portare in detrazione o aumento al valore comparativo di mercato sopra riportato sono per :

1) oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale 0

2) lo stato d'uso e di manutenzione interna, - <b>scadente</b> - deprezzamento 20 %	12.947,00
3) lo stato di possesso - <b>libero</b>	0
4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo	0
5) le eventuali spese condominiali insolute	1.171,00

**Per un valore complessivo di mercato del fabbricato stimato in € 50.617,00**

**Abbattimento del 10% per vendita di natura esecutiva, no garanzia art. 1490 cc**

Valore stimato del mapp. 235 sub. 3 € 50.617,00 x 0.90 = **EURO 45.555,00**

Per tutto quanto sopra esposto il CTE, ritiene di determinare

**il prezzo attuale di vendita all'asta del fg. 82 mapp. 235 sub. 3** in

**EURO 46.000,00** ( quarantaseimila/00 )

## **8) pignoramento di quota, valutazione e divisibilità del bene.**

Il pignoramento riguarda l'intera quota della piena proprietà dei beni pignorati.

Non è possibile la divisione.

## **9) opere da eseguire con urgenza e costo dei lavori**

Nessuna in particolare.

## **10) amministratore condominiale**

L' amministratore condominiale è il Geom. Filippo Magistrali Via Carli n° 25  
29122 Piacenza Tel. 0523/07.18.58 filippomagistrali1977@gmail.com

**\* allegati e conclusioni**

- A quesiti di rito al C.T.E;
- B reperto fotografico ( 14 );
- C visure “catastali” urbano e terreni;
- D nota trascrizione pignoramento;
- E estratto mappa catastale;
- F planimetria catastale;
- G atto prov. notaio M.Teresa FERMI nn. 78824/4233 del 25.09.2006;
- H planimetria negozio estratto da lic. Edilizia;
- I estratto quotazioni O.M.I. 2/2024- zona c1 - semicentro - Piacenza;
- L estratto spese condominiali ordinarie e insolute;
- M licenza edilizia n. 51 del 27.02.1971 e variante n. 37 del 18.01.73
- N Abitabilità n. 4579/91 del 22.04.1992
- O ricevuta 4 PEC + ricevuta, perizia alle parti e mail oscurata NAVE

Qualora le parti lo ritengano opportuno, possono far pervenire al sottoscritto CTE eventuali note alla presente relazione, entro il 15° giorno antecedente l’udienza del 07 maggio 2025.

Il C.T.E. ritiene, con la presente relazione composta da n° 12 pagine compresa questa e da n° 13 allegati, di aver evaso l’incarico ricevuto e rimane a disposizione del signor Giudice e delle parti per qualsiasi richiesta o chiarimento.

La presente relazione è inviata al PCT unitamente agli allegati, e via PEC o raccomandata alle parti.

Piacenza 04 aprile 2025

C. T. E.

**Gabriele Geom. Berneri**  
( f.to digitalmente )