

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

**Esecuzione immobiliare promossa da**

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

**RGE 51/2025**

**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Rosaria Sciarpa**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Esperto incaricato: architetto Luigi Scaglia

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione  
Dott.ssa Maria Rosaria Sciarpa

Con provvedimento del 03.10.2025 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 03.10.2025

Il sottoscritto consulente tecnico prestava il giuramento di rito il 11.10.2025 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. 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 01.08.2025 da Dott. Raffaello Bianco Notaio con studio in Piacenza.

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

### Note relative alle operazioni peritali svolte.

Accertata la regolare completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., nei termini indicati ho svolto le seguenti operazioni peritali:

- In data 21.10.2025 effettuavo le visure presso il Servizio Catastale della stessa Agenzia (ex U.T.E.) per la verifica della posizione catastale. **(Allegato 1)**.
- in data 03.11.2025 inviavo Istanza di accesso agli atti n° 4807a mezzo portale telematico presso il Comune di Piacenza al fine di richiedere la documentazione tecnica necessaria; **(Allegato 2)**
- In data 31.10.2025, mi veniva recapitata la documentazione richiesta in formato digitale dall'Ufficio Servizio Attività Produttive ed Edilizia del Comune di Piacenza **(Allegato 3)**
- in data 06.11.2025 presentavo l'istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Piacenza **(Allegato 4)**
- in data 21.11.2025 chiedevo a mezzo PEC all'Amministratore del condominio lo stato dei pagamenti delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali insoluti e la presenza di procedimenti giudiziari **(Allegato 5)**, la documentazione mi è stata inviata in data 25.11.2025 **(Allegato 6)**
- in data 24.11.2025 mi veniva notificato a mezzo pec dal Comune di Piacenza il Certificato di Destinazione Urbanistica **(Allegato 7)**
- in data 24.11.2025 alle ore 9.00 eseguivo il primo sopralluogo presso l'immobile pignorato congiuntamente al Custode nominato; 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 8)**. Si allega il verbale di sopralluogo **(Allegato 9)**
- in data 25.11.2025 elaboravo planimetria a seguito delle verifiche effettuate **(Allegato 10)**
- in data 26.11.2025 accedevo al catasto delle certificazioni energetiche della Regione Emilia Romagna per verificarne l'esistenza ed acquisirne copia della certificazione energetica dell'immobile **(Allegato 11)**
- predisponevo copia della perizia e degli allegati ove risultano già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili **(Allegato 12)**

Esaminavo altresì le caratteristiche delle strutture e degli impianti a servizio dell'immobile, al fine di verificarne la conformità o meno alle normative vigenti.

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

I risultati delle sopraccitate operazioni peritali sono riportate di seguito.



**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:**

- Unità immobiliare di civile abitazione con destinazione ufficio/studio privato

Identificato come bene in Comune di Piacenza (PC), Piazzale Guglielmo Marconi n.°33  
Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 119 - Particella 980 – Sub 134–Categoria **A/10** -  
classe 1–piano secondo - consistenza 2,5 vani – superficie catastale 119 mq (escluse aree scoperte mq 119) - rendita 438,99 euro



**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 del pignoramento è costituito dalla piena proprietà di unità immobiliare con destinazione ufficio, posta in Comune di Piacenza Piazzale Guglielmo Marconi n°33, più precisamente:

- **Ufficio** (identificato come sub 134) posto al piano 2° composto ufficio in ambiente unico, bagno con antibagno, loggia e terrazzo.

**1.2 Identificazione catastale**

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

- foglio 119 - particella 980- **sub 134** (catasto fabbricati) - categoria **A/10** - classe 1 - consistenza 2,5 vani – superficie catastale 119 mq (escluse aree scoperte mq 119) - rendita 438,99 euro - indirizzo catastale Piazzale Guglielmo Marconi n° 33 - piano 2 - intestato a C.P.S. Immobiliare s.r.l. sede di Firenze (FI) - Atto del 29.05.2009 Dott. Ugolotti Paola sede di Fiorenzuola (PC) Rep. n.° 77416 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.5567 1/2009 Reparto PI di Piacenza in atti dal 09.06.2009

**1.3 Coerenze**

I beni pignorati confinano nello specifico:

- **ufficio** (identificato come sub 134) sito in Piazzale Guglielmo Marconi, n°33 al piano secondo risulta confinante con altre ragioni o aventi causa, vano scala comune,

**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.

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, non serve variazione catastale.**

**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 20.05.2025 (R.P. n.7345- R.G. n.5578) a favore di [REDACTED]

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

[REDACTED] cespite è pervenuto all'esecutata in forza di acquisto con atto per notaio Paola Ugolotti in data 29 maggio 2009 repertorio n. 77416/10000, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Piacenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9 giugno 2009, ai nn. 8562/5567;



*1.5.2 Cronistoria dei passaggi di proprietà*  
**Precedenti proprietari**

████████████████████  
Atto tra vivi, compravendita, atto numero 77416/10000 del 29/05/2009 notaio Ugolotti Paola di Fiorenzuola D'Arda (Piacenza rp 5567 rg 8562 del 09/06/2009)

Unità negoziale 1. Piacenza, NCEU fgl. 119 p.IIa 980 sub. 134, Via Marconi, C. Quote di proprietà: C.P.S. Immobiliare S.R.L (favore) sede Firenze C.F. 04973400486 1/1 di piena proprietà, Coemi Property S.P.A (contro) sede Milano C.F. 06568530155 1/1 di piena proprietà;

████████████████████  
Atto tra vivi, rettifica cessione di azienda con immobili, atto numero 64986 del 17/12/2002 notaio Ugolotti Paola di Fiorenzuola D'Arda, formalità di riferimento 11884 del 20/12/2002 (Piacenza rp 1162 rg 1399 del 24/01/2003)

Unità negoziale 1. Piacenza, NCEU fgl. 119 p.IIa 980 sub. 134, cat. C. Quote di proprietà: Coemi Property S.P.A (favore) sede Milano C.F. 06568530155 1/1 di piena proprietà; Piacenza Centro S.R.L (contro) sede Piacenza C.F. 09133970153 1/1 di piena proprietà; La presente in rettifica per errata indicazione di alcuni immobili che non sono oggetto di relazione;



**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 2011 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 stazione ferroviaria servita da parcheggi, attività commerciali
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 terziario e residenziale, all'interno del centro storico tipologie immobiliari condomini risalenti agli anni 60, qualche intervento recente
4. collegamenti pubblici	La zona è ben servita dai trasporti pubblici. Bus e treni



**FOTO 1 - INQUADRAMENTO DELLA ZONA**



**2.2 Descrizione immobiliare del bene**

L'unità oggetto della presente relazione di stima è situato nel fabbricato "A" facente parte del complesso edilizio denominato Borgo Faxhall rientrante nel progetto unitario relativo alla area posta fra P.le Marconi realizzato negli anni novanta. Il fabbricato nel suo complesso presenta diverse destinazioni urbanistiche secondo le indicazioni dello strumento urbanistico vigente quindi attività pubbliche (Poste) attrezzature commerciali, ricreative, ricettive, sociali ed amministrative con uffici pubblici e privati. Il fabbricato è costituito da due corpi di fabbrica uniti tra loro per mezzo di una galleria pubblica coperta con funzione di collegamento tra la piazza della stazione e il nuovo terminal dei Bus. Il fabbricato si sviluppa su sette livelli con le seguenti destinazioni: 1°-2° livello interrato parcheggio; 3° livello (piano terra)galleria commerciale; 4° livello (piano primo)galleria commerciale e uffici; 5°-6°-7° uffici.

All'unità immobiliare in oggetto si accede dall'ingresso che si affaccia sul pianerottolo del vano scala comune ed è servito da ascensore accessibile dal piano terra direttamente da Piazzale Marconi. L'unità è posta al piano secondo fuori terra (quinto livello) e si articola in un unico ambiente con bagno accessibile su livello rialzato e disimpegnato da antibagno, sono presenti due locali con servizio igienico e lavabo; l'immobile all'esterno è servito da un loggiato e un terrazzo. Le principali caratteristiche strutturali, 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	Cemento armato	-	-
2. Strutture verticali	Travi e pilastri	Cemento armato	Buone	-
3. Solai	CA/latero-cemento	Cemento armato-laterizio	Buone	-
4. Copertura	A falde/Piana	Latero-cemento/metallo	Buone	-
5. Scale	Rampe Cemento armato	Finitura in marmo	Buone	-
6. Ascensore	A fune	Acciaio/laminato	Buone	-
7. Facciate esterne	Muratura	Intonaco/mattoni facciavista	Buone	-



FOTO 2 – FRONTE CONDOMINIO



FOTO 3 – RETRO CONDOMINIO

<b>Componenti edilizie e costruttive unità abitativa</b>				
	tipologia	materiale	condizione	note
1. Pareti interne	Muratura	Laterizio	Buona	-
2. Intonaci	Intonaco civile	Calce	Discrete	-
3. Pavimenti interni	Piana	Gres porcellanato	Da rivedere	-
4. Rivestimenti	-	Ceramica	Da rivedere	-
5. Pavimenti esterni	Piana	Gres	-	-
6. Infissi esterni	A battente	In alluminio	Buona	Con vetro camera
7. Infissi interni	A battente	Legno tamburato	Discrete	-
8. Porta ingresso	A battente	Blindata	Buona	-
9. Serramenti	Non presenti	-	-	-



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

- Per l'impianto elettrico di tipo sottotraccia in tubazioni di PVC, si è proceduto 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, ma non è stato possibile recuperare la Dichiarazione di conformità edilizia in atti.

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 predisposto per l'installazione di caldaia a gas metano, con distribuzione mediante tubi sottotraccia e con produzione di acqua calda sanitaria; attualmente l'impianto non è finito infatti è predisposto l'allaccio della caldaia all'esterno (loggia) e mancano i corpi scaldanti; non è stato possibile reperire la 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 a seguito dell'installazione del generatore e dei corpi scaldanti l'impianto si possa dichiarare conforme alle norme vigenti**.

Impianti				
	tipologia	materiale	condizioni	conformità
1. Elettrico	Sottotraccia	Tubi pvc/cavi rame	Buone	Non verificata
2. Antenna	Sottotraccia	Tubi pvc/cavo	Buone	-
3. Citofono	Sottotraccia	Tubi pvc/ cavi rame	Buone	-
4. Gas naturale	Tubazione	-	Predisposto	-
5. Idrico	Sottotraccia	Polietilene/rame	Buone	-
6. Scarichi	Sottotraccia	Polietilene	Buone	-
6. Termico	Autonomo	Caldaia esterna	Predisposto	-
7. Aria condizionata	Assente	-	-	-
8. Fognatura	Condominiale	Fosse Imhoff	-	-
9. Imp. antincendio	Condominiale	Idrante	-	-
10. Ascensore	Condominiale	-	-	-

**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 l'immobile sottoposto ad esecuzione risulta libero; non è dato a conoscere l'esistenza di contratti di locazione né di affitto. Formalmente non risulta nessun vincolo.



**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 03.11.2025 presso il Servizio Edilizia del Comune di Piacenza risulta che la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è successiva al 1.09.1967.

Gli interventi edilizi sono:

- **Concessione Edilizia n.° 248/1996** del 14.06.1996  
Comunicazione **Inizio lavori** in data 18.07.1996
- **Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera n.° 534/1999** del 07.08.1999  
Comunicazione di **fine lavori** CE 248/96- 534/96 in data **05.10.2000**
- **Dia n°2135/2000** del 16.12.2000 a nome Piacenza Centro per opere interne  
Comunicazione **Inizio lavori contestuale**  
Comunicazione **fine lavori** del 27.03.2001 in data **27.03.2001**
- **Certificato di abitabilità o Agibilità parziale n.° 11767** del 21.11.2000 Prot n.° 2000/0052804 - n.° **14300** del 23.12.2000 Prot.n.° 2000/0058377

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: Tessuti produttivi polifunzionali. Risulta soggetto alla norma dell'art.76 delle Norme di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 06/06/2016, n. 24, efficace ai sensi di legge, come da ultimo modificato con deliberazione del Consiglio Comunale 03/06/2019, n. 24, efficace a far data dal 24/07/2019

**TESSUTI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI**

76.1. Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva, caratterizzato dalla compresenza della funzione residenziale collegata agli insediamenti produttivi e di varie funzioni terziarie.

**76.2. Normativa funzionale:**

- Usi previsti: U1/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/8, U2/9, U3/1, U3/2, U5/1, U5/2; Fatta salva la previsione contenuta al precedente art. 68.10, l'insediamento di medie grandi strutture di cui all' art. 78.1 del R.E. realizzato mediante interventi integrali di nuova costruzione (da 251 mq a 2.500 mq) o di recupero del patrimonio esistente o con cambio d'uso (da 800 mq a 2.500 mq) sarà sottoposto ad Accordo Operativo autorizzato dal Consiglio Comunale, al fine della valutazione della conformità o meno dell'intervento a quanto previsto dai strumenti urbanistici vigenti. Dovrà essere inoltre dimostrata la compatibilità con riguardo alla mobilità individuale collettiva, il rispetto degli standards, la sua influenza sul territorio, la tutela della salute, dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio artistico e culturale, della sicurezza e dell'ordine pubblico. Qualora l'area di intervento fosse superiore a 1,5 ha o se fosse prevista una concentrazione di medie strutture di vendita complessivamente superiore ai 5.000 mq, la previsione dovrà avvenire nell'ambito del PTCP.

**76.3. Indici urbanistico-ecologici e indici edilizi:**

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

Uf = 0,5 mq/mq

Sp = 30%

H = 10 m ad esclusione dei volumi tecnici

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

76.4. Usi regolati negli interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione:

U1/1 = max 20% S.ED.

U2/1 = SV max 50% S.ED.

**76.5. Usi regolati negli interventi su immobili esistenti:**

U1/1 = max. 20% Uf o della S.ED. esistente se superiore all'indice

U2/1 = max. 50% Uf o della S.ED. esistente se superiore all'indice

**76.6. Il primo intervento su un lotto libero dovrà prevedere gli usi di cui al comma 2**



*76.7. L'eventuale uso U1/1 dovrà essere contestuale o successivo al primo intervento, e commisurato alla misura massima del 20% della S.ED realizzata per gli usi di cui al comma 2.*

*76.8. Gli indici di cui al comma 3 devono essere rispettati con riferimento ai singoli lotti pertinenziali anche a seguito di frazionamenti attuati successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme.*

*76.9. Per gli immobili esistenti, qualora esistano attività commerciali in adiacenza, le stesse possono essere accorpate fino al raggiungimento dei limiti di cui al precedente comma 2, fermo restando il soddisfacimento degli standard imposti.*

*76.10. Nei tessuti individuati sulle tavole di piano con simbologia "P.U.", gli interventi vengono attuati secondo le previsioni degli specifici progetti approvati in variante speciale ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017.*

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

Lo scrivente 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, rilasciato in data 21.11.2025 dal Settore Pianificazione Strategica del Comune di Piacenza Prot. N. 00182757/2025 che si allega **(Allegato 6)**

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

L'immobile pignorato risulta provvisto dell'Attestato di certificazione energetica n.° 01372-039888-2017 rilasciato il 21.05.2017 e con validità fino al 21.05.2017

**(Allegato 10)**



**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 24.11.2025 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: per quanto è stato possibile accertare lo stato dei luoghi risulta non conforme con gli atti abilitativi licenziati di cui al punto 4a, pertanto è **necessaria la sua regolarizzazione**; si dovrà procedere con la presentazione del titolo abilitativo mediante Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) in sanatoria e completamento delle opere per opere interne ai sensi dell'art. 6-bis del DPR n°380/2001. Alla conclusione dei lavori si dovrà procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità (SCCEA) ai sensi dell'art. 23 della L.R. n.15 del 30.07.2013 correlata di tutti gli allegati richiesti.

Costi per regolarizzazione edilizia	- Cila in sanatoria/completamento opere	2'500,00 €
	Diritti segreteria	100,00€
	- Sanzione amministrativa	333,33 €
	- Costi per il completamento dei lavori	5'000,00 €
	- Sccea richiesta di abitabilità	1'500,00 €
	Diritti segreteria	150,00 €
	- Dichiarazione di rispondenza impianti	800,00 €
	<b>Totale costi da sostenere</b>	<b>10'383,33 €</b>

Verifica urbanistica: l'immobile pur non essendo ancora stato utilizzato risulta 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 B complesso polifunzionale Borgo Faxhall" sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione per l'immobile di proprietà di [REDACTED] su eventuali spese straordinarie già deliberate, su eventuali spese condominiali non pagate nei due anni precedenti la data di perizia, espongo quanto sotto(**Allegato6**):

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

l'importo delle spese ordinarie per l'unità in oggetto è di circa 1'000-1'200 € annue

- 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 (CPS Immobiliare ) il saldo generale risulta negativo: **conguaglio a debito di - € 7'466,93**

- Procedimenti giudiziari: l'amministratore precisa che sul bene in oggetto è presente un D.Ing. n°416/2023 – G.D.P. di Piacenza



**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 obbiettivo 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 terziaria 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. Ufficio	Esterna lorda	106,20mq	1	106,20 mq
2. Soppalchi abitabili	-	-	0,80	-
3. Terrazzi	Esterna lorda	49,36 mq	0,35	17,27 mq
4. Loggia	Esterna lorda	27,62 mq	0,35	9,66 mq
5. Mansarde abitabili	-	-	0,75	-
6. Cantine	-	-	0,20	-
7. Autorimessa	-	-	0,50	-
8. Posto auto	-	-	0,20	-
9. Giardini-aree di pertinenza	-	-	0,15	-
<b>Totale superficie ragguagliata</b>		<b>133,13 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.	€	1'100,00
<b>Fiaip di Piacenza</b> Dalla consultazione dell'ultimo OSSERVATORIO IMMOBILIARE 2025 Abitazioni in buono stato min 850 – max 1'150 euro	€	1'200,00
<b>Agenzia del territorio OMI– 1° semestre 2025</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 m²:120 Stato conservativo del bene :NORMALE Valore OMI minimo (m²) : 980,00 Valore OMI massimo (m²) :1'700,00 Tipologia Edilizia OMI :UFFICI	€	1'340,00
<b>Borsino Immobiliare</b> Uffici – valore medio		1'146,00
<b>Valore Medio</b>		<b>€ 1'196,50</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>				
<b>Fattore</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Valutazione</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore</b>
PIANO	PIANO 3°CON ASCENSORE	BUONE	+ 5 %	1,05
ESPOSIZIONE E VISTA	VIALE INTERNO	BUONE	+ 5 %	1,05
STATO CONSERVAZIONE	CONDIZIONI INTERNE	DISCRETE	+ 5 %	1,05
LUMINOSITA'	MEDIAMENTE LUMINOSO	BUONO	+ 5 %	1,05
VETUSTA'	CONDIZIONI FABBRICATO	BUONE	+ 5 %	1,15
		<b>TOTALE</b>		<b>1,05</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>		
<b>Superficie ragguagliata :</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>133,13</b>
<b>Prezzo Medio di riferimento :</b>	<b>(€ / m<sup>2</sup>)</b>	<b>1'196,50</b>
<b>Coefficiente Correttivo Finale :</b>		<b>1,05</b>
<b>[1196,50 * 1,05] = Prezzo Stima :</b>	<b>(€ / m<sup>2</sup>)</b>	<b>1'256,32</b>
<b>[133,13 * 1'256,32] = Valore Stima :</b>	<b>€</b>	<b>167'253,88</b>

**ritiene che**

**il più probabile valore di mercato del lotto risulta determinato in Euro 167'253,88**  
(diconsi centosessantasettemiladuecentocinquantatre/88 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>€ 167'253,88-</b>
- Riduzione del 10% per vizi occulti, vendita giudiziaria, mercato	€ 16'725,38-
- Regolarizzazione posizione edilizia	€ 10'383,33 -
- Spese condominiali insolute	€ 7'466,93 -
- Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 329,00 =
<b>- Valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto al momento della stima</b>	<b>€ 132'349,24</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 132'000,00**  
(diconsi centotrentaduemilaeuro/00)



**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 si sono riscontrate infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura e evidenti infiltrazioni di acqua nella parte bassa dei muri perimetrali. Inoltre si è riscontrato a livello del pavimento della loggia la presenza delle pilette di scarico intasate. Dalle fotografie allegate appaiono evidenti le situazioni di degrado segnalate e che necessitano interventi urgenti di riparazione per ripristinare la corretta funzionalità a salvaguardia dell'immobile. Si ipotizza che gli interventi necessari possano costare circa 2'500,00 euro (Allegato 8)

**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 :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**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 (Allegato10).  
 Si allegano altresì le fotografie relative sia agli esterni che agli interni (Allegato8).

**Quesito 11**

*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;*

**RISPOSTA**

Sono stati predisposti i documenti in formato digitale della relazione peritale, degli allegati e delle fotografie con oscurati i dati personali e gli altri dati sensibili del debitore (Allegato 12).

Chiusa la presente perizia estimativa a Piacenza in data 09.12.2025

**PROVINCIA DI PIACENZA**  
**Ordine degli Architetti,**  
**II C.T.U. Pianificatori,**  
**Passagisti e**  
**Conservatori**

**LUIGI**  
**SCAGLIA**  
**Architetto** **275**



**ALLEGATI**

- 1- Istanza – Estratto di mappa - Visure - planimetria catastale
- 2- Istanza pratiche edilizie
- 3- Documentazione pratiche edilizie edilizia
- 4- Istanza richiesta Certificato Destinazione Urbanistica
- 5- Istanza Amministratore di condominio
- 6- Risposta Amministratore di Condominio
- 7- Certificato Destinazione Urbanistica
- 8- Documentazione fotografica
- 9- Verbale sopralluogo
- 10- Planimetria unità immobiliare
- 11- Certificazione energetica
- 12- Elaborati in formato digitale

