



TRIBUNALE DI PIACENZA

Sezione Civile

Espropriazione Immobiliare N. Ruolo Generale: 20/2025

Creditore procedente: [REDACTED]

Creditori intervenuti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa LOMBARDI MARTA

Delegato alla vendita: Notaio Dott.ssa PANCERA MARIA BENEDETTA

Custode Giudiziario: I.V.G. DI PARMA E PIACENZA

Perito incaricato della stima: Arch. VERONICA BOCCUNI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PREMESSA

In data 11/09/2025 il Giudice Dott. Tiberti Stefano Aldo nominava Esperto Estimatore la sottoscritta Arch. Veronica Boccuni al fine di espletare le operazioni peritali di stima dell'immobile. In data 15/09/2025 la sottoscritta Arch. Veronica Boccuni prestava giuramento di rito con il seguente incarico:

- 1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;*
- 3. la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

4. la verifica della regolarità edilizia e 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 e l'invio al Delegato alla vendita, per ciascun lotto, della relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato digitale pdf; 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.

OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO

La sottoscritta Arch. Veronica Boccuni, accettato l'incarico, ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- Effettuazione, in data 13/10/2025, di sopralluogo tecnico presso l'immobile nel quale si è provveduto ad eseguire rilievo metrico e fotografico e verificare caratteristiche e dimensioni dei singoli beni;
- Reperimento della documentazione catastale presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali: visura, planimetria, estratto di mappa;
- Reperimento della documentazione ipotecaria presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio - Pubblicità Immobiliare: ispezione ipotecaria, trascrizione atto di provenienza dell'immobile;
- Reperimento dei dati relativi al contratto di locazione in corso di validità presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Piacenza;
- Richiesta di accesso agli atti presso l'archivio edilizia del Comune di Piacenza ed esame dei vari titoli edilizi abitativi;
- Reperimento del regolamento di condominio e delle informazioni relative alle spese condominiali presso lo studio di amministrazione.

Effettuate le suddette operazioni, la sottoscritta, nella qualità di Esperto, espone le proprie conclusioni redigendo la presente perizia.

RELAZIONE PERITALE

1.

1.1) Identificazione dei beni

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un fabbricato condominiale (Condominio Ferrari) sito a Piacenza in Via Celestino Coppelotti n. 1 (angolo Via Giacomo Morigi n. 69) e si compone di:

- a) un appartamento al piano rialzato, con accesso dal vano scala comune, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno e una loggia.
- b) una cantina al piano seminterrato, con accesso dal corridoio comune.

All'unità immobiliare è associata la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali pari a 42/1000 (quarantadue millesimi).

1.2) Dati catastali

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza come segue:

- **Foglio 48, mappale 899, sub. 11**

Piano T-S1, categoria **A/3**, classe 5, consistenza vani 4, zona censuaria 1, rendita euro 330,53;

I dati censuari agli atti derivano da accatastamento di primo impianto avvenuto in data 19/07/1963 mediante presentazione di scheda catastale con prot. 14772.

1.3) Confini

L'appartamento confina ad ovest con vano scala comune e ragioni di terzi, ad est con ragioni di terzi, a nord con ragioni di terzi e affaccio su area esterna comune, a sud affaccio su area esterna comune.

La cantina confina ad est con terrapieno, ad ovest con corridoio comune, a nord e sud con ragioni di terzi.

1.4) Intestazione catastale

I beni elencati risultano in capo a [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

1.5) Provenienza dei beni

L'intestatario è venuto in possesso dei beni mediante atto di compravendita del Dott. Massimo Toscani, Notaio in Piacenza, il 22 settembre 2017, n. rep. 169928/53429, trascritto a Piacenza il 26 settembre 2017, nn.8857/11950.

1.6) Ulteriori informazioni

Unitamente a quanto indicato nel paragrafo 1.1) viene compravenduta la relativa e proporzionale quota di comproprietà sugli enti condominiali comuni dell'interno fabbricato, e così la quota di 42/1000 (quarantadue millesimi). Gli enti condominiali comuni sono quelli di cui all'art.1117 del Codice civile, così come precisati nel Regolamento di Condominio che, con le annesse tabelle millesimali, è allegato all'atto di rogito del notaio Paolo Bonadé in data 31 luglio 1963 rep. n. 29436, trascritto a Piacenza il 23 agosto 1963 ai n. 2187/4535.

1.7) Elenco sintetico delle formalità

- Trascrizione del 26/09/2017 Registro Particolare 8857 Registro Generale 11950
Atto di Compravendita Repertorio 169928/53429 del 22/09/2017 Notaio Toscani Massimo
- Iscrizione del 26/09/2017 Registro Particolare 1674 Registro Generale 11962
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario Repertorio 169929/53430 del 22/09/2017 Notaio Toscani Massimo

- Iscrizione del 14/12/2017 Registro Particolare 2289 Registro Generale 15871
Decreto Ingiuntivo del 09/09/2017 Repertorio 1015/2017 emesso da Tribunale Di Piacenza
- Iscrizione del 09/04/2019 Registro Particolare 673 Registro Generale 4941
Avviso Di Accertamento Esecutivo E Avviso Di Addebito Esecutivo del 09/04/2019 Repertorio 1310/8519 emesso da Agenzia Delle Entrate-Riscossione
- Iscrizione del 15/12/2023 Registro Particolare 2435 Registro Generale 18031
Decreto Ingiuntivo del 19/12/2022 Repertorio 3652/1 emesso da Tribunale Di Bergamo
- Trascrizione del 25/02/2025 Registro Particolare 1915 Registro Generale 2554
Verbale Di Pignoramento Immobili del 11/02/2025 Repertorio 359/2025 emesso da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Piacenza a favore di Condominio Ferrari

2.

2.1) Descrizione sommaria dei beni e stato di conservazione

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale sito a Piacenza in Via Celestino Coppellotti n. 1 angolo Via Giacomo Morigi n. 69. Si trova in zona semicentrale della città di Piacenza, nel quartiere Clinica Piacenza. Il tessuto urbano è prevalentemente residenziale a medio-alta densità abitativa e presenta buoni collegamenti con servizi ed infrastrutture, difatti è presente una rete di trasporti pubblici facile da raggiungere. Sono inoltre presenti le principali attività commerciali, supermercati, strutture amministrative, ricreative, scolastiche, sportive e ospedaliere in stretta vicinanza.

L'edificio condominiale, composto da sedici appartamenti e un negozio, è stato edificato nei primi anni '60 (tra il 1962 ed il 1965) con tipologia edilizia e costruttiva tipiche dell'epoca: struttura portante in cemento armato misto a muratura di laterizio semipieno con intercapedine d'aria e solai in laterocemento. Le finiture dei prospetti e delle parti comuni sono conformi alle caratteristiche originarie. I prospetti esterni presentano un disegno essenziale, con tinteggiatura uniforme e porzioni rivestite da piastrelline di cotto. Il vano scala è rifinito con marmo e graniglia, boiserie in legno sulle pareti, mentre il parapetto è realizzato in metallo.

Di recente sono stati eseguiti lavori di rifacimento del manto di copertura dell'intero fabbricato.

L'appartamento è accessibile dal vano scala comune con ingresso da via Coppellotti n.1, precisamente dalla porta a destra del pianerottolo al piano rialzato; include un ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno e una loggia. Le dimensioni degli ambienti e l'altezza utile interna sono proporzionate e rispettano gli standard costruttivi per la tipologia edilizia.

Sono presenti finiture semplici e di corrente qualità, alcune delle quali riviste in epoca recente, in particolare: i pavimenti in gres ceramico chiaro, le porte interne tamburate in laminato con finitura bianca e maniglia metallica, la porta d'ingresso blindata con rivestimento color legno mogano; mentre i rivestimenti ed i sanitari presenti nel bagno, i serramenti in legno con doppio vetro, le tapparelle avvolgibili in materiale plastico sono più datati (almeno 30 anni).

La loggia, prospettante sul cortile interno condominiale, è pavimentata con graniglie di marmo e presenta un parapetto metallico.

L'unità dispone di tutta l'impiantistica necessaria: gli impianti elettrico, di riscaldamento, gas e idrico-sanitario sono tutti presenti, sottotraccia e a norma, completi e regolarmente allacciati alle reti utenze.

L'impianto elettrico è stato rivisto, l'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda è dotato di caldaia a condensazione Victrix Tera (di installazione relativamente recente), mentre i corpi scaldanti sono quelli originari.

È inoltre presente un impianto di climatizzazione estiva in pompa di calore monosplit.

Il grado di finitura complessivo dell'unità abitativa è discreto, lo stato di conservazione sufficiente. Non si è riscontrata alcuna traccia di lesioni né di qualche segno visibile che portasse a supporre qualche inefficienza di ordine strutturale.

La cantina si trova al piano seminterrato ed è accessibile dal corridoio comune; si compone di un unico locale finito al grezzo, privo di impiantistica e dotato di porta in listelli di legno con serratura a lucchetto.

3) Stato di possesso dei beni

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da soggetto terzo privo di contratto di locazione, ma autorizzato dal G.I. dott.ssa Maria Rosaria Scurpa in data 21/11/2025 ad abitare temporaneamente l'immobile pignorato, dietro corresponsione della somma di € 350,00 mensili oltre agli oneri condominiali di competenza, sino al primo esperimento di vendita.

Risulta tuttavia in corso di validità un contratto di locazione stipulato il 15/07/2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Piacenza in data 17/04/2023 al n. TGX 2023 3T 3660, con durata dal 01/08/2022 al 31/07/2026 e canone di locazione annuo pari a 7.200,00 €. I soggetti intestatari del contratto sono: [REDACTED]

4)

4.1) Regolarità edilizia e urbanistica dei beni

La costruzione del fabbricato condominiale di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte risale ad epoca anteriore al 1° settembre 1967 in virtù di:

- Concessione Edilizia n.133 rilasciata in data 22/02/1962 per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione e negozio;
- Concessione Edilizia n.7 rilasciata in data 04/01/1963 in variante al progetto autorizzato in data 22/02/1962 n.133;
- Concessione Edilizia n.370 del 09/07/1965 per la realizzazione del muretto di cinta con cancellata.

In epoca successiva l'unità immobiliare non è stata sottoposta ad ulteriori interventi tali da necessitare la presentazione di un provvedimento edilizio.

4.2) Agibilità

A seguito della costruzione dell'immobile è stata rilasciata, previo sopralluogo d'ispezione avvenuto in data 17/06/1963:

- Autorizzazione di Abitabilità n.145 del 17/06/1963.

5)

5.1) Opere abusive

Durante il sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 13 ottobre 2025, nello stato dei luoghi non si sono constatate opere abusive.

Si sono rilevate alcune lievi difformità rispetto al titolo edilizio in variante (C.E. n.7 del 04/01/1963) riconducibili alle Tolleranze costruttive di cui all'art.19-bis comma 1-ter della L.R. 23/2004, modificato con L.R. 5/2025 in recepimento del D.L. 69/2024, pertanto tali da non determinare alcuna irregolarità edilizia.

Conformità catastale: la planimetria catastale agli atti è relativa all'accatastamento di primo impianto e non corrisponde completamente allo stato dei luoghi in quanto è stato erroneamente rappresentato un divisorio nel disimpegno. Tale incongruità non costituisce alcuna variazione significativa nel conteggio dei vani catastali ai fini del calcolo della rendita, in quanto quest'ultima risulta comunque corretta.

5.2) Costi per la regolarizzazione Urbanistica e Catastale

Non risulta necessario sostenere alcun costo di regolarizzazione urbanistica.

Relativamente alla situazione catastale, invece, risulta opportuna una denuncia di variazione per "esatta rappresentazione grafica" al fine di depositare una nuova planimetria priva dell'errore descritto nel precedente capitolo. Il costo relativo alle spese professionali per tale pratica si quantifica in € 500,00.

6)

6.1) Spese fisse e condominiali

Il fabbricato sito in Via Celestino Coppelotti n.1 (angolo via Giacomo Morigi n.69) è costituito in condominio denominato "Condominio Ferrari", C.F. 91004630330.

Le spese fisse di gestione o manutenzione, al netto della fornitura di acqua potabile, ammontano a circa € 1.100,00 annui.

L'Amministratore ha comunicato che le spese condominiali ordinarie, comprensive di fornitura acqua potabile, rimaste insolute negli ultimi due anni ammontano a **€ 5.915,03** (di cui € 2.258,74 per l'esercizio dal 01/10/2023 al 30/09/2024 e bozza di consuntivo di € 3.656,29 per l'esercizio dal 01/10/2024 al 30/09/2025).

In data 15/10/2024 sono stati deliberate spese straordinarie per il rifacimento della copertura del fabbricato condominiale, i cui lavori sono stati appena terminati; la quota in capo all'esecutato, il cui debito non è ancora scaduto in quanto sarà inserito nel consuntivo 01/10/2024-30/09/2025, è pari ad **€ 3.374,70**.

6.2) Ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene

Il presente procedimento giudiziario deriva dai debiti condominiali maturati precedentemente dall'esecutato. Si menziona il precedente procedimento giudiziario relativo al recupero crediti svolto dall'Avv. Grandi Giuseppe a favore del [REDACTED] i cui riferimenti sono: Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Piacenza n.1042/2020 del 14/12/2020

dichiarato provvisoriamente esecutivo il 17/12/2020, Atto di Precetto notificato in data 30/12/2020, Ordinanza resa dal Tribunale di Piacenza G.U. Dott. Tiberti in data 14/12/2021 R.G.2444/21, Atto di Precetto in rinnovazione notificato in data 29/11/2024.

7)

7.1) Stima del valore di mercato

Analisi del segmento di mercato

La zona in cui è ubicato l'immobile (quartiere Clinica Piacenza), posta in posizione semicentrale della città, è caratterizzata da un tessuto edificato a destinazione prevalentemente residenziale ben servita da attività commerciali, sportive, sanitarie, terziarie e mezzi di trasporto.

Lo scambio immobiliare relativo al segmento di mercato residenziale, per la zona, è alto; le tipologie edilizie prevalenti consistono in soluzioni abitative a medio-alta densità (condomini di media grandezza).

Il mercato immobiliare della città di Piacenza è attualmente in lieve contrazione a causa della riduzione del numero di scambi, ma mostra una modesta crescita dei prezzi, sia per la vendita che per l'affitto.

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), nel primo semestre dell'anno 2025 nella zona C2 (Semicentrale/Strada Raffalda, Via XXIV Maggio, Via IV Novembre, Via Campi, Viale Dante, Via Bianchi, Via Cella):

- Abitazioni di tipo economico stato cons. "normale" → valore di mercato tra 800 e 1.200 €/mq
- Abitazioni civili con stato conservativo "normale" → valore di mercato tra 1.100 e 1.600 €/mq

Calcolo delle superfici commerciali e dati immobiliari

Criterio di misurazione delle superfici ai fini della stima: SEL – Superficie Esterna Lorda

Il calcolo delle superfici, ai fini della determinazione delle consistenze immobiliari, viene effettuato esclusivamente su quelle regolarmente autorizzate, escludendo eventuali ampliamenti non conformi o privi dei necessari titoli edilizi.

Individuazione delle superfici: da planimetria catastale e da elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia

SUPERFICIE	mq SEL	coefficiente mercantile	mq Equiv.SEL
Appartamento	64,0	100%	64,0
Loggia/balcone	3,15	35%	1,1
Cantina	11,60	25%	2,9
TOTALE:			68,0

Procedimento di stima

Market Comparison Approach (MCA):

Metodo di valutazione comparativo che stima il più probabile valore di mercato di un immobile confrontandolo con il prezzo di vendita di immobili con caratteristiche simili, detti comparabili, che sono in vendita o che sono stati venduti nello stesso periodo e nella medesima zona.

Sono stati individuati nella medesima zona (quartiere Clinica Piacenza) e in altra zona strettamente limitrofa e simile (quartiere Belvedere) n.3 annunci di vendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. In particolare, gli annunci fanno riferimento a tre appartamenti aventi metratura, contesto condominiale e stato manutentivo in linea con quelli del fabbricato oggetto di stima.

Applicando il metodo del confronto di mercato (MCA), sono state messe a comparazione le consistenze (superfici commerciali) e le caratteristiche qualitative e quantitative di ogni comparabile al fine di determinare analiticamente il più probabile valore di mercato. Al fine di determinare una valutazione più accurata, è stato apportato un saggio di variazione inerente zona e qualità pari a +/-2% sul prezzo di mercato marginale.

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via Luigi Zoni	Via Carlo Uttini	Via Arturo Toscanini	Via Celestino Coppellotti n.1	Via
Distanza dal soggetto di stima	200	250	100	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	
Prezzo rilevato	110.000,00	89.000,00	85.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	Annuncio immobiliare	Annuncio immobiliare	Annuncio immobiliare	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	0	0	0	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	6,00%	6,00%	6,00%	-----	%
Prezzo adottato	103.400,00	83.660,00	79.900,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	100,00	70,00	70,00	64,00	mq.
Superficie balconi				3,15	mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina				11,60	mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano	0	0	3	0	n.
Servizi igienici	1	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo)</small>	3	3	3	3	n.
Zona	-1	-1	0	0	n.
Qualità	-2	-1	-2	0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti mercantili

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	0,00%
Coefficienti di ragguaglio superfici	
balconi	0,35
terrazze	
logge	

Consulenza Estimativa Giudiziaria - Esecuzione Immobiliare N. Ruolo Generale: 20/2025 – Tribunale di Piacenza

cantina	0,25
soffitta	
loc. accessori	
giardino	
autorimessa	
Giardino (€/mq)	25,00
Posto auto (€/mq)	2.000,00
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	9.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	30
	vita utile di un servizio igienico (anni)	35
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	24.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	2,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	2,00%	

Comparabile 1:	Sup. comm.le =	100,00	Prezzo marginale	€ 1.034,00	
Comparabile 2:	Sup. comm.le =	72,00	Prezzo marginale	€ 1.162,00	Prezzo marginale assunto: € 1.034,00
Comparabile 3:	Sup. comm.le =	70,00	Prezzo marginale	€ 1.141,00	
Soggetto di stima:	Sup. comm.le =	68,00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.034,00	1.034,00	1.034,00
Superficie balconi	341,22	341,22	341,22
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	258,50	258,50	258,50
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Servizi igienici	1.285,71	1.285,71	1.285,71
Livello di piano	1.034,00	836,60	791,09
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	24.000,00	24.000,00	24.000,00
Zona	2.068,00	1.673,20	1.598,00
Qualità	2.068,00	1.673,20	1.598,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	103.400,00	83.660,00	79.900,00
Data	0,00	0,00	0,00

Superficie principale/ragguagliata (*)	-37.224,00	-8.272,00	-6.204,00
Superficie balconi	1.057,78	1.057,78	1.057,78
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	3.102,00	3.102,00	3.102,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	-2.373,27
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	2.068,00	1.673,20	0,00
Qualità	4.136,00	1.673,20	3.196,00
Prezzo corretto (€.)	76.539,78	82.894,18	78.678,51

Prezzo corretto medio (€.)	79.370,00
-----------------------------------	------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	8,30%
---------------------------------------------------------------	-------

Valore di mercato **79.370,00 €**

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, alla data odierna il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari ad **€ 79.370,00**, con prezzo al mq pari a **1.167 €/mq**.

7.2) Valore di vendita giudiziaria

Deduzioni dal valore di stima: 79.370,00 €

1) per la riduzione del 10% del valore di mercato in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare - 7.937,00 €

2) per gli oneri di regolarizzazione catastale - 500,00 €

3) per le spese condominiali insolute nei due anni precedenti - 9.289,73 €

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova 61.643,27 €

Arrotondato a:

Valore di vendita giudiziaria **62.000,00 €**

(Diconsi euro sessantaduemila/00)

8) Parere sulla divisibilità di quota

Nel caso di specie non si è in presenza di pignoramento di quota.

9) Eventuali opere da eseguire

Non sono state rilevate eventuali opere da eseguire con urgenza ai vari beni stimati.

10) Amministratore condominiale

Il fabbricato condominiale è amministrato dallo Studio di Amministrazione Condominiale Civardi e Piselli S.r.l., con sede a Piacenza (PC) in Largo Erfurt n.12, P. IVA 01569310335, tel. 0523/592335, e-mail civardiamministrazioni@gmail.com, il cui legale rappresentante è l'Amministratore Dott. Civardi Gabriele.

11) Allegati

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Documentazione Catastale: Estratto di Mappa, Planimetria catastale, visura storica;
- 3) Ispezione ipotecaria;
- 4) Atto di provenienza;
- 5) Dati contratto di locazione;
- 6) Regolamento di condominio;
- 7) Autorizzazione di Abitabilità n.145 del 17/06/1963 ed elaborati grafici allegati;
- 8) Planimetria catastale con individuazione dell'errore di rappresentazione grafica;
- 9) Elaborato grafico con planimetrie e calcolo della superficie commerciale ai fini della stima;
- 10) Annunci Immobiliari utilizzati come comparabili nel procedimento di stima e Scheda OMI.

La presente perizia e relativi allegati viene trasmessa, per via telematica, al Tribunale di Piacenza.

Piacenza, 31 gennaio 2026

In fede

Arch. Veronica Boccuni

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori
Veronica Boccuni
VERONICA
BOCCUNI
Architetto 708

