

TRIBUNALE DI PIACENZA

SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO R.G. N. 31/2025

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80



PERIZIA DI STIMA

EMISSIONE DEL 30/03/2026

dott. ing. Gianluca Croce

via IV Novembre 132 - 29122 Piacenza (PC) - Telefono 349-3208114
e-mail: croce.gianluca@gmail.com pec: gianluca.croce@ingpec.eu

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

a. Identificazione e descrizione del bene

Il bene in oggetto è un appartamento con relativa pertinenza (cantina), sito a Lugagnano Val D'Arda, Via Nicelli n. 16, della superficie commerciale di 113,47 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani secondo e terreno, collegati da scala condominiale comune interna, ha un'altezza interna di 300 cm. L'immobile è stato costruito prima del 1957 e ristrutturato nel 2001.

L'appartamento è ubicato al quarto piano del fabbricato, mentre la cantina si trova al piano terra. Lo stesso è articolato, come visibile dalla planimetria catastale, secondo la disposizione che segue: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera singola, camera matrimoniale.

L'appartamento confina con i fabbricati mappali 140 e 160, il cortile interno e la via Nicelli. La cantina è posta al piano terra e confina col mappale 140, la scala ed il corridoio comuni, il cortile interno. L'alloggio non dispone di autorimessa.

b. Identificazione catastale del bene

Il bene è registrato al NCEU del Comune di Lugagnano secondo l'identificazione seguente:

- foglio 18, particella 613, sub. 7 (catasto fabbricati), consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via G. Nicelli n.16, piano: T-2, intestato a Es Soudassi Bouchta;

2. Sommatoria descrizione del bene

a. stato di conservazione

L'appartamento si presenta nel complesso in uno stato di conservazione sufficiente, sebbene non sia caratterizzato da particolare cura o decoro. Gli aspetti formali e i dettagli risultano trascurati: le porte di ingresso degli appartamenti appaiono deteriorate, così come le pareti degli spazi comuni e altre finiture, tra cui parapetti, inferriate e davanzali.

I serramenti sono realizzati in legno lamellare di qualità modesta, con vetrocamera di tipo standard, in condizioni discrete; le persiane esterne necessitano un intervento di manutenzione a breve termine.

I pavimenti sono in ceramica, con piastrelle uniformi in tutti i locali, di tipologia corrente e basso livello qualitativo, analogamente ai rivestimenti del bagno e della cucina.

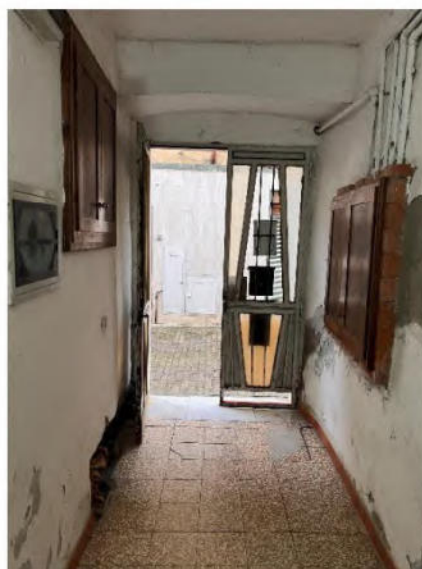
Le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate di bianco, ma la qualità esecutiva è modesta, pur risultando lo stato di conservazione nella norma.

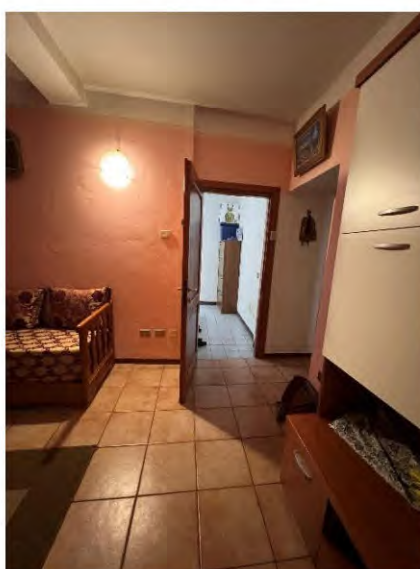
I sanitari del servizio igienico sono di tipologia comune e datati, ma mantengono un livello manutentivo accettabile; vi sono lavabo, WC, bidet e vasca da bagno. Il bagno è cieco, con piastrellatura fino a circa 2 metri di altezza; nonostante la presenza di un piccolo estrattore per l'aerazione, ritenuto non pienamente sufficiente, lo stato complessivo di salubrità del locale risulta comunque adeguato.

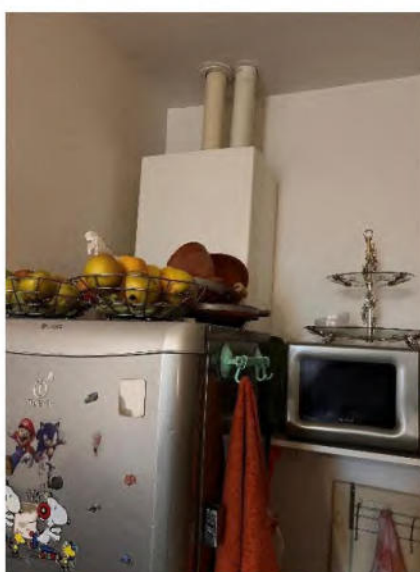
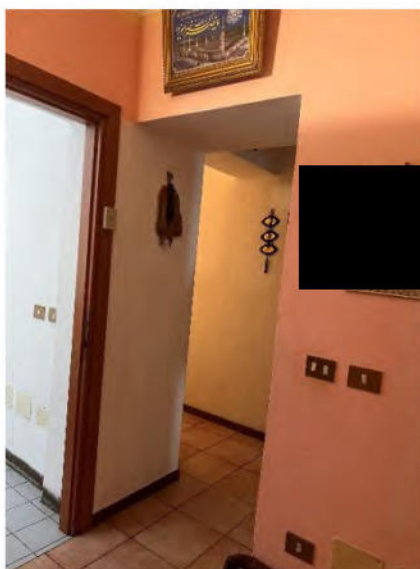
In cucina è installata una caldaia a gas che alimenta sia l'impianto dell'acqua calda sanitaria sia il sistema di riscaldamento autonomo, quest'ultimo costituito da una serie di radiatori in ghisa.

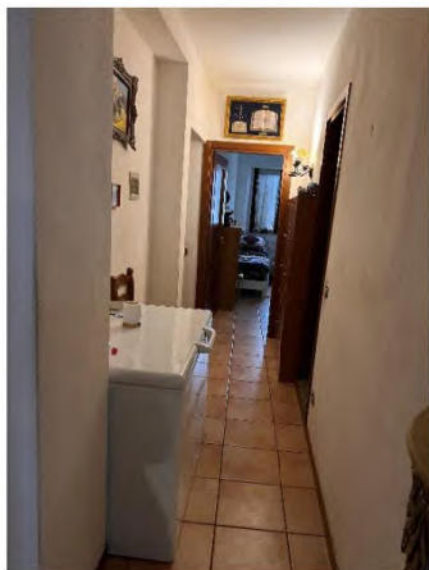
Le fotografie che seguono forniscono ulteriore documentazione delle caratteristiche descritte.

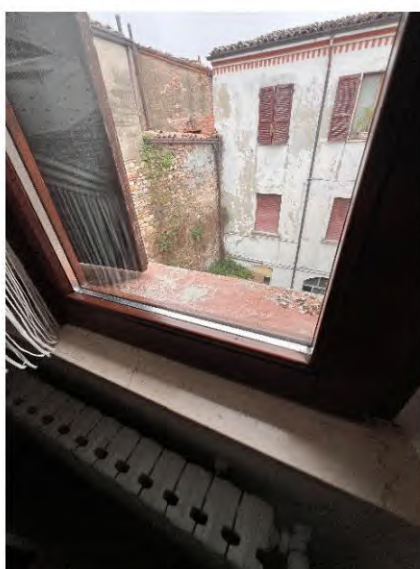
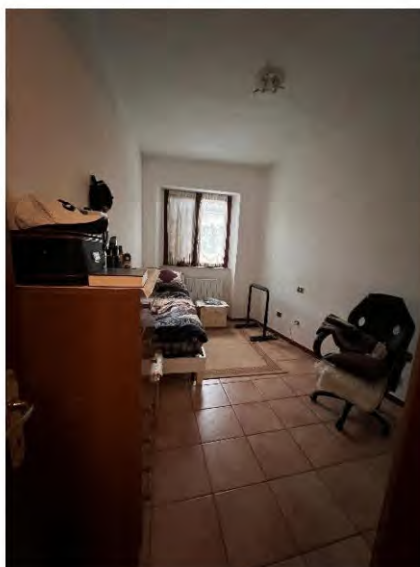
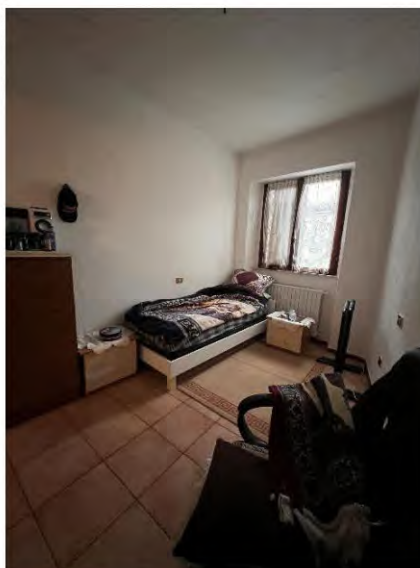




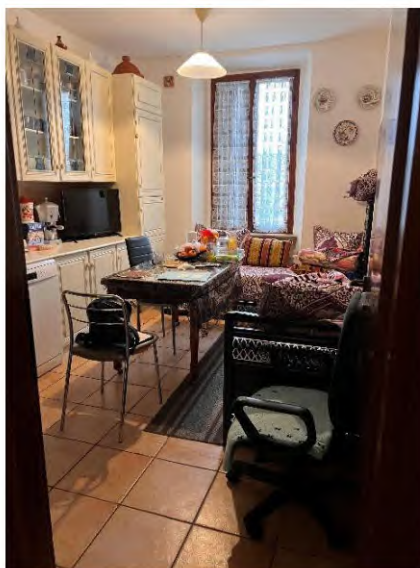
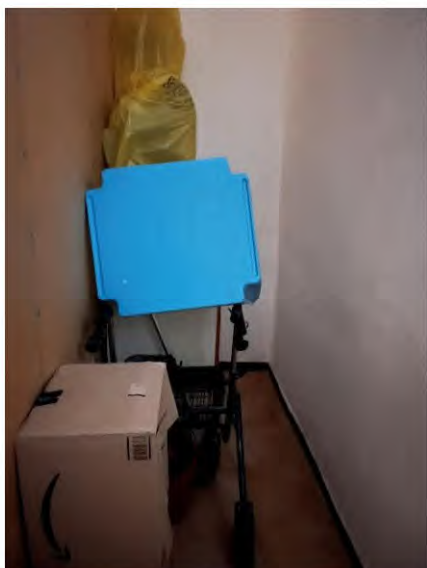
















b. indicazione di:

i. atti di asservimento urbanistici

Non sono presenti atti di asservimento urbanistici che possano riguardare l'appartamento in quanto inserito in un edificio per il quale nella documentazione edilizia ed urbanistica che la riguarda non si è ravvisata tale evenienza;

ii. cessioni di cubatura

Per le stesse ragioni precedenti non sono ravvisabili cessioni di cubatura.

iii. eventuali limiti all'edificabilità

Tale punto, pur richiesto nella perizia, non è pertinente alla condizione dell'immobile oggetto della presente. I limiti di edificabilità non riguardano l'appartamento che è inserito all'interno di un condominio che ricadendo urbanisticamente in una zona classificata come "Zona Territoriale Omogenea A: zone Culturali e Ambientali" non presenta limiti all'edificabilità in quanto la cubatura esistente è già stata autorizzata e realizzata da molto tempo.

iv. vincoli per ragioni storico-artistiche

Non sono presenti vincoli di natura storico artistica dal momento che lo strumento urbanistico vigente non indica al riguardo alcunché.

v. diritti di prelazione

L'appartamento in caso di vendita non comporta potenziali diritti di prelazione da parte di alcuno.

3. Stato di possesso del bene

Il bene risulta catastalmente appartenente ai seguenti proprietari:

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- a. **indicazione, se occupato da terzi**

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato [REDACTED].

- b. **titolo in base al quale è occupato**

L'immobile risulta occupato in qualità di proprietario.

- c. **esistenza di contratti registrati:**

Non risultano contratti registrati dal momento che il godimento del bene avviene da parte del proprietario dello stesso.

4. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

Il bene risulta inserito in un fabbricato dal punto di vista urbanistico, ma non per quello edilizio. Relativamente al primo aspetto si è constatato che lo stesso è stato realizzato in virtù delle seguenti partiche:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 51/96;
CONCESSIONE EDILIZIA n. 62/96;
CONCESSIONE EDILIZIA n. 35/99;
CONCESSIONE EDILIZIA n. 21/01;
DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' n. 27/01;

ed attualmente è classificato dal Piano urbanistico generale, secondo il PRG vigente come "Zona Territoriale Omogenea A: zone Culturali e Ambientali".

Invece dal punto di vista edilizio, Sono state rilevate le seguenti difformità: Parziale difformità nella distribuzione interna dei locali disimpegno, cucina e bagno e quindi l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile;

- a. **esistenza della dichiarazione di agibilità**

Non risulta presente agli atti conservati presso gli archivi del Comune;

- b. **acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**

Si riporta in allegato.

5. Presenza di opere abusive

Non sono presenti opere abusive, ma le seguenti difformità: Parziale difformità nella distribuzione interna dei locali disimpegno, cucina e bagno e quindi l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile;

- a. **verifica possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR del 6 giugno 2001, n.380**

Per quanto suddetto al precedente punto non occorre.

- b. **eventuali costi della stessa**

richiesta ultronea per le ragioni appena espresse.

- c. **verifica eventuale presentazione di istanze di condono**

Non sono state presentate istanze di condono edilizio.

6. Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutentive

L'immobile pur essendo un condominio non dotato di amministratore e quindi non vi sono situazioni di gestione programmata delle relative spese, che quindi sono affrontate alla necessità in ragione

degli accordi far i proprietari man mano definiti. Non si ha quindi menzione di 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. Valutazione estimativa del valore di mercato del bene

Si procede secondo la valutazione sulla base dei valori al mq di mercato.

Il che presuppone:

Calcolo della superficie dell'immobile

Effettuato con il Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari:

$$\begin{aligned} \text{Sup. app.} &= 110,54 \text{ mq} \\ \text{Sup. cantina} &= 9,78 \text{ mq} \\ \text{Sup. comm.} &= (110,54 + 9,78 \times 0,30) = 113,47 \text{ mq} \end{aligned}$$

Determinazione del valore al mq

Determinazione sulla base dei prezzi medi di vendita in zona per beni analoghi

Prendendo a riferimento i risultati di un'interrogazione al sistema OMI dell'Agenzia delle entrate per il secondo semestre 2025 (dati più recenti) riferito alla zona OMI considerata della località di Lugagnano (CENTRO STORICO TUTTO IL PAESE) sono stati ottenuti i risultati di cui alla seguente tabella:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: PIACENZA

Comune: LUGAGNANO VAL D'ARDA (E726)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO STORICO TUTTO IL PAESE

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	630	940	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	710	L	1,7	2,3	L
Box	NORMALE	400	495	L	1,7	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1150	L	2,6	3,8	L

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare sopra illustrate, è ragionevole attribuire un valore di 530 €/mq.

Pertanto, il valore complessivo dell'immobile determinato sulla base del valore al mq moltiplicato per la superficie commerciale a cui deve essere aggiunto il valore dell'autorimessa, si determina come segue:

$$\begin{aligned} \text{Valore u.i.} &= 113,47 \times 530 = 64.677,90 \text{ €} \\ &(\text{diconsi euro sessantaquattromilaseicentosettantasette,90}). \end{aligned}$$

Adeguamenti e correzioni della stima

- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie: **2.500,00 €**

- per lo stato d'uso e di manutenzione

Lo stato di manutenzione è sufficiente per poter essere abitato alla condizione che siano eseguiti i lavori di normale riassetto nel subentro (nuove tinteggiature, piccole riparazioni e simili): **1.000,00 €.**

○ **per lo stato di possesso**

L'immobile risulta abitato dall'esecutato proprietario e non risultano usufrutti o contratti di affitto in essere. Appare importante capire se l'esecutato abbandonerà l'abitazione prima della vendita o resisterà rimanendovi sino all'esecuzione di uno sfratto vero e proprio. Tale incertezza, laddove il bene fosse posto in vendita occupato, porta a praticare una correzione alla stima per la suddetta ragione, stimabile nel 10% del valore.

○ **i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo**

Non sono noti allo scrivente oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo.

○ **per le eventuali spese condominiali insolute**

non presenti.

○ **per la riduzione del valore di mercato**

Viene operata una riduzione che si quantifica nella percentuale del 10% (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).

Valore finale al netto degli adeguamenti e delle correzioni di stima

Per quanto sopra il valore finale dell'immobile risulta dal valore calcolato coi criteri sopra visti meno gli adeguamenti dello stesso dovuti ai punti precedenti. In tal guisa si ottiene:

Valore finale del bene = $[(64.677,90 - 3.000,00 - 1.000,00) \times 0.80] \text{ €} = 48.942,32 \text{ €}$

Valore che si arrotonda a = 49.000,00 €

Valore finale del bene = 49.000,00 €

[Diconsi euro quarantanovemila,00]

8. Divisibilità della quota spettante al debitore

Non pertinente.

9. Opere da eseguire con urgenza sul bene

A meno di difetti o problemi occulti non riscontrabili col pur accurato sopralluogo effettuato, si ritiene che tali opere in questione non siano necessarie.

10. Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale

L'amministratore non è stato nominato e non è obbligatorio farlo.

Piacenza, 30 marzo 2026

Il CTU
Ing. Gianluca Croce
(firmato digitalmente)

ALLEGATI

Si allega alla presente relazione la seguente documentazione:

1. Visure e planimetrie catastali;
2. Certificato di Destinazione Urbanistica;



N=54700

E=25500

1 Particella: 613

Comune: (PC) LUGAGNANO VAL D'ARDA
Foglio: 18

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T451121/2026

30-Mar-2026 19:36:6

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2026

Dati della richiesta	Comune di LUGAGNANO VAL D'ARDA (Codice:E726)
Catasto Fabbricati	Provincia di PIACENZA Foglio: 18 Particella: 613 Sub.: 7

INTESTATO

1			
---	--	--	--

Unità immobiliare dal 06/06/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		18	613	7			A/3	5	5,5 vani	Totale: 128 m² Totale: escluse aree scoperte**: 128 m²	Euro 255,65	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/06/2017 Pratica n. PC0042171 in atti dal 06/06/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 19530.1/2017)
Indirizzo		VIA GIOVANNI NICELLI n. 16 Piano T-2										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. PC0013166 del 30/01/2007						Partita		Mod.58		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E726 - Foglio 18 - Particella 613

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		18	613	7			A/3	5	5,5 vani	Totale: 128 m² Totale: escluse aree scoperte:**: 128 m²	Euro 255,65	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2026

Indirizzo	VIA G. NICELLI n. 16 Piano T-2		
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. PC0013166 del 30/01/2007	Partita	Mod.58
Annotazioni	di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)		

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		18	613	7			A/3	5	5,5 vani		Euro 255,65	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 02/10/2006 Pratica n. PC0082831 in atti dal 02/10/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 14860.5/2006)
Indirizzo		VIA G. NICELLI n. 16 Piano T-2										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. PC0013166 del 30/01/2007					Partita		Mod.58			
Annotazioni		di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	1							
DATI DERIVANTI DA								

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/03/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		18	385	7			A/3	5	5,5 vani		Euro 255,65	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2006 Pratica n. PC0027053 in atti dal 23/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7526.1/2006)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2026

Indirizzo	VIA G. NICELLI n. 16 Piano T-2				Mod.58
Notifica	Partita				
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/03/2005

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			18	385	7			A/3	3	5,5 vani		Euro 187,47	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/03/2005 Pratica n. PC0024358 in atti dal 24/03/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4802.1/2005)
Indirizzo		VIA G. NICELLI n. 16 Piano T-2											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni							-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1						

Situazione degli intestati dal 24/03/2005

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 18 Particella 385 Subalterno 1; Foglio 18 Particella 385 Subalterno 3; Foglio 18 Particella 385 Subalterno 4; Foglio 18 Particella 386 Subalterno 1; Foglio 18 Particella 386 Subalterno 2;

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2026

Visura telematica

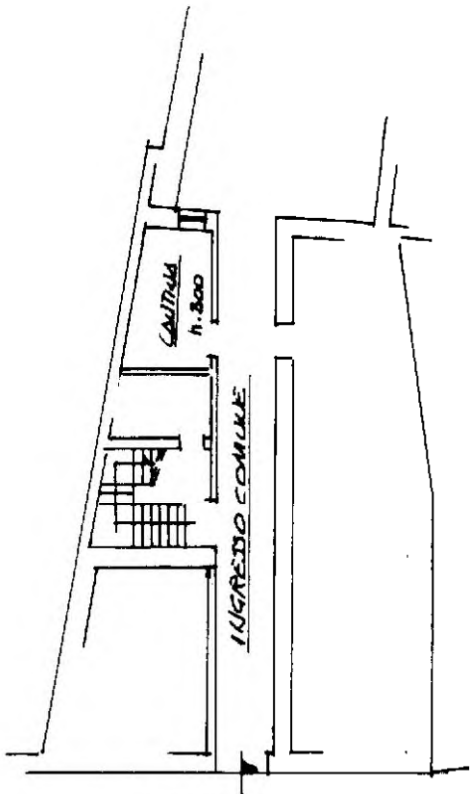
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

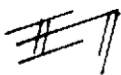
Dichiarazione protocollo n. PC0024358 del 24/03/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Lugagnano Val D'arda	
Via Nicelli	civ. 16
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 18	
Particella: 385	
Subalterno: 7	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

Via Nicelli



PIANO SECONDO

C. LETTO

C. LETTO

BAGNO

h. 300

SOGGIORNO

CUCINA

Ultima planimetria in atti

Estremi della marca da bollo
Euro 16,00
Codice identificativo 01201246630033
data 02.05.2022
ora 16:50:51



Diritti di segreteria
comunali
€ 52,00
PagoPA

COMUNE DI LUGAGNANO VAL D'ARDA
PROVINCIA DI PIACENZA

Prot. n° 256

li 15 gennaio 2026

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art.12, commi 2 e 3, L.R. 21 ottobre 2004, n. 23)

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO EDILIZIA
AREA TECNICA

Vista la richiesta in data 8 gennaio 2026 prot. n. 104, dell'ing. Gianluca CROCE intesa ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni distinti al NCT del Comune al:

FOGLIO N° 18 mappale n° 613.

DICHIARA E CERTIFICA

che nel P.R.G. vigente i descritti terreni sono classificati come segue:

FOGLIO N° 18 mappale 613: Zona Territoriale Omogenea A: zone Culturali e Ambientali.

_____firma digitale*_____
RESP. SPORTELLO UNICO EDILIZIA

*Il presente documento, sottoscritto mediante firma digitale, costituisce ad ogni effetto di legge provvedimento originale, con efficacia prevista dall'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.
Esso è inviato ai destinatari per via telematica.*