

STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

Tribunale di Piacenza

Esecuzione Immobiliare nr. 99/2024

G.E. Dott.ssa Ill.ma Scirpa Maria Rosaria

In sostituzione della dott.ssa Iaquinti Evelina

Relazione Peritale dell'esperto



Custode: Avv.to Marzani Mattia

CTU: Geom Perazzi Paola



Vista aerea



STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

2

**COMUNE DI PIACENZA
PROVINCIA DI PIACENZA
LOTTO UNICO**



Via Montebello nc.3



STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

Indice:

-premessa e incarico	da pag. 4 a pag. 5
-convocazione udienza e Operazioni Peritali	da pag. 5 a pag. 6

-PUNTO 1	da pag. 6 a pag. 10
-PUNTO 2	pag. 10
-PUNTO 3	pag. 11
-PUNTO 4	pag. 11
-PUNTO 5	da pag. 11 a pag. 13
-PUNTO 6	pag. 13
-PUNTO 7	da pag. 13 a pag. 15
-PUNTO 8-9-10-11-12	pag. 15
-CONCLUSIONI	pag. 16

Elenco degli allegati:

- 1 **Verbale di Giuramento**
- 2 **nr. 1 Verbali di sopralluogo**
- 3 **Documentazione catastale** comprendente:
Visure catastali NCEU e NCT
- 4 **Provvedimenti edilizi Comune di Piacenza(Pc)**
- 5 **Rapporti gestioni condominiali .**



STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

4

Premesse :

La sottoscritta Paola geometra Perazzi, con studio in Piacenza in Via Francesco Maria Rezzi nc. 18

nell'esecuzione immobiliare nr. 99/2024 promossa da

Ill.ma Dott.sa Giudice Esecutrice Sciorpa Maria Rosaria, in data 08.07.2025, veniva nominata C.T.U.

In data 09.07.2025 la stessa C.T.U. prestava giuramento telematico entro i termini delegato dal Giudice Esecutore, con l'accettazione del quesito indicato nel verbale di nomina.

Giuramento allegato

Successivamente l'Ill.ma Giudice Dott.sa Sciorpa Maria Rosaria conferiva all'esperta l'incarico riportato come segue:

Il Giudice dell'Esecuzione**Conferisce****INCARICO**

- predisporre 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 dell'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,



STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

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;

L'esperto si coordinerà con il Custode per l'accesso sui luoghi e per le valutazioni di ordine tecnico-giuridico eventualmente necessarie ed ulteriori rispetto a quanto già riferito dal Delegato. L'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare del 25.07.2019 (disponibile sul sito internet del Tribunale di Piacenza) e a quantificare l'onorario finale a percentuale sull'importo stimato secondo quanto previsto dall'art. 13 del DM 30.05.2002 nella misura media delle percentuali previste per ogni scaglione, con distinzione degli importi dovuti a titolo di onorario, di spese con IVA e di quelle non assoggettate ad IVA.

CONVOCAZIONE UDIENZA per il giorno 29.10.2025**Giuramento telematico in data 09.07.2025****Operazioni Peritali del Consulente Tecnico d'Ufficio****PREMESSA:**

Dalla verifica per l'idoneità della documentazione depositata dal legale del creditore procedente dei seguenti documenti:

- ATTO DI PRECETTO
- ATTO DI PIGNORAMENTO
- NOTA DI ISCRIZIONE AL RUOLO O NOTA DI ACCOMPAGNAMENTO
- ISTANZA DI VENDITA E DI ASSEGNAZIONE DIRETTA DI SOMME EX ART. 41 D.Lgs. 1/9/1993 n. 385;
- CERTIFICAZIONE NOTARILE
- RELAZIONE NOTARILE controllo preliminare di cui art. 567 C.P.C.

Tutto ciò' premesso:

In data 09.07.2025 Esegua le ricerche presso l'ufficio Provinciale di Piacenza, Servizio di Pubblicità immobiliare e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio del Comune di Piacenza ed acquisiva relativa documentazione (vedasi allegati).

In data 30.07.2025 Esegua richiesta telematica di accesso agli atti presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Piacenza al fine di visionare i titoli legittimari depositati quali Licenze Edilizie, concessioni,



STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

autorizzazioni ed agibilità ecc., tale documentazione si e' perfezionata in data 30.07.2025 con il pagamento dei diritti di segreteria di € 60,00 e disponibile dalla data del 11.08.2025.

6

In data 31.07.2025 La Sottoscritta ha effettuato il sopralluogo presso le unità immobiliari alla presenza del custode avv.to Mattia Marzani e l'amministratore di Condominio geom. Gianluca Scalzotto, predisposto parte della documentazione fotografica e preso coscienza delle parti comuni e private.

La scrivente C.T.U. Paola geometra Perazzi espone la propria relazione pregiandosi di rispondere come segue:

PUNTO 1.**Comune di Piacenza Identificazione dei beni****LOTTO UNICO :****ABITAZIONE con CANTINA di pertinenza – Via Montebello nc. 3**

Le consistenze di cui sopra sono site nel Comune di Piacenza in Via Montebello nc.3. Il quartiere denominato "Infrangibile" ha avuto il suo sviluppo urbanistico negli anni '50-60-70". Il fabbricato ove e' edificata unita' immobiliare in oggetto e' denominato "Condominio Montecucco". Il fabbricato si eleva su 3 piani fuori terra e un piano sottostrada, ha accesso pedonale da Via Montebello attraverso un cancello in ferro zincato e da un piccolo giardinetto comune. L'accesso carrabile e' posto in Via Asti attraverso lo scivolo senza cancelli ma, aperto direttamente sulla prospicienza della strada. Il corpo di fabbrica e' composto da nove abitazioni, tre locali depositi/cantine e cinque autorimesse. al piano primo seminterrato trovasi spazi comuni ad uso lavanderia, disimpegni e cortile mentre il vano scala che si eleva per tre piani fuori terra e' sprovvisto di ascensore. L'unità immobiliare oggetto di perizia, da info acquisite l'abitazione risulta libera da persone da almeno un anno.

Il complesso residenziale e' identificato alla particella catastale 1188 del foglio di mappa 47 e si estende per una superficie di mq. 380 ; confina in circondario a NORD con il mappale 1483; ad EST con Via Montebello; a SUD con Via Asti; ad OVEST con il mappale 84.

Dati Catastali

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** come segue:

CATASTO FABBRICATI**Comune di Piacenza (PC): ABITAZIONE con CANTINA di pertinenza:**

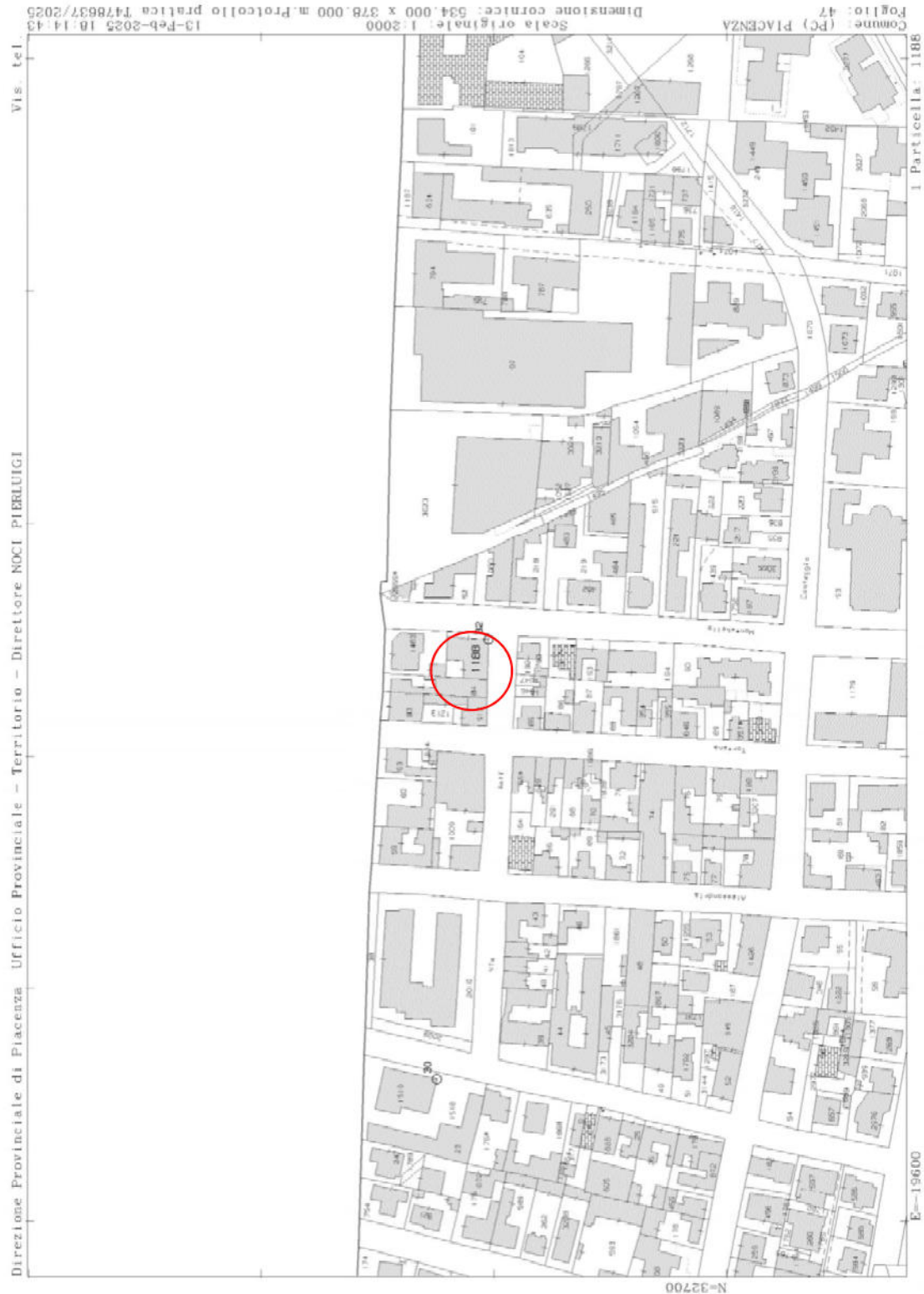
Foglio di mappa 47	mappale 1188	subalterno 2
categoria A/2	classe 3	vani 5,5
superficie catastale mq 102,00	rendita catastale euro 511,29	
superficie totale escluse le aree mq 101,00		
Via Montebello nc. 3 , piano S1-T		

Per il mappale 1188, non è presente l'elaborato planimetrico catastale.



STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 – Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it**Estratto di mappa catastale NCT****Comune di Piacenza – Foglio 47 mappale 1188**

STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

8

Planimetria foglio 47 mappale 1188 subalterno 2

Data presentazione: 01/01/1966 - Data: 14/07/2025 - n. T106905 - Richiedente: PRZPLA71H69G5P5P

MODULARIO
F. Cat. 8 F. 118

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Moto B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

16
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1949, N. 415)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIACENZA Via MONTEBELLO

PIANO TERRENO

VIA ASTI

VIA MONTEBELLO

PIANO SEMINTERRATO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 13-6-65
PROT. N° 1180

Compilata dal GEOM. GIOVANNI BURANA
(Tecnico, iscritto e registrato dal Tribunale)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di PIACENZA

DATA 16-6-1965

Firma: *[Firma]*

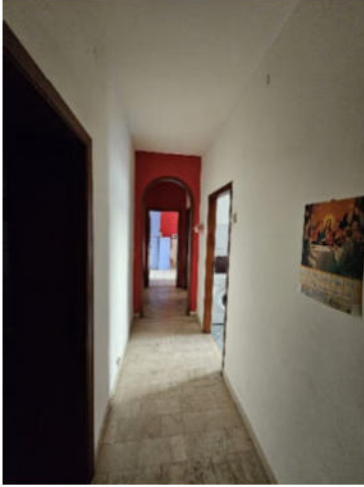
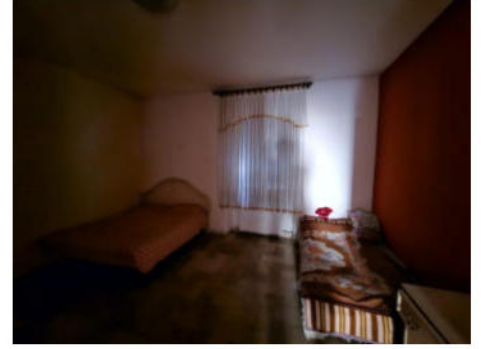
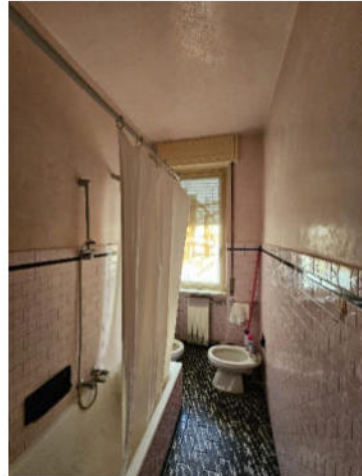
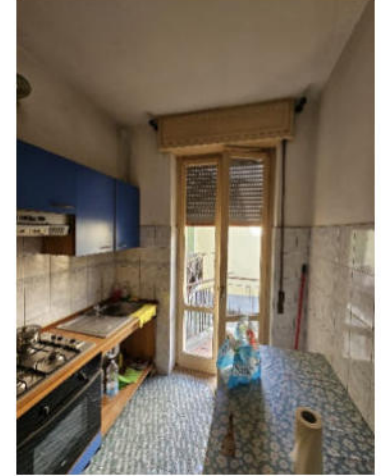
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/07/2025 - Comune di PIACENZA (G315) - Foglio 47 - Particella 1188 - Subalterno 2 -
VIA MONTEBELLO n. 3 Piano SI - I

Data presentazione: 01/01/1966 - Data: 14/07/2025 - n. T106905 - Richiedente: PRZPLA71H69G5P5P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultimo planimetria in atti

STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P
 Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

9

Documentazione fotografica interne**Disimpegno****Camera 1****Camera 2****Soggiorno****Bagno****Cucina****Balcone****Vano scala condominiale****Locale comune ps1**

STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P
 Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it



10

Cantina di pertinenza**PUNTO 2.****Descrizione sommaria del bene e stato di conservazione****Comune di PIACENZA Descrizione sintetica dell'unità immobiliare****LOTTO UNICO****Unità immobiliare:**

Abitazione Piano Terra (primo fuori terra) con cantina di pertinenza, locali comuni al piano seminterrato composta da: disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, balcone, una cantina di pertinenza. L'altezza media interna dell'abitazione è di mt.3,00 mentre per la cantina è di mt. 2,22. La muratura portante è realizzata in mattoni e latero cemento di spessore cm. 40 intonacati al civile e tinteggiati, non è presente intercapedine o cappotti esterni.

Il pavimento dell'abitazione è in ceramica risalente all'epoca di realizzo, uniforme ad eccezione di una camera che risulta ripavimentata in epoca più recente.

L'appartamento è dotato di serramenti in legno semplice con vetro singolo dotate di avvolgibili in plastica. La porta d'ingresso è di legno non blindata e le porte restanti interne sono di legno dell'epoca di realizzo, alcune piene e altre con intarsi in vetro.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia autonoma posta nel locale e regolarizzato da termosifoni in ghisa. Il locale bagno ha caratteristiche tipiche degli anni 60 anni e si presenta in scarso stato di conservazione. Non è presente il condizionatore. Il balcone è pavimentato, il parapetto è realizzato da barre verticali in metallo con supporto per poter stendere i panni.

Nell'insieme l'unità abitativa si presenta con caratteristiche datate e in scarso stato di manutenzione e conservazione nei locali bagno e cucina. discreto nelle camere letto.

La cantina è con pavimentazione in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.



STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

PUNTO 3**Precisazione stato di possesso del bene**

L'unità immobiliare oggetto del LOTTO UNICO, a destinazione residenziale, sito in Comune di Piacenza, Via Montebello nc. 3 risulta in proprietà' come segue: Unità' immobiliare censita all' NCEU del Comune di Piacenza al fg 47 mapp 1188 sub. 2 in piena proprietà d [REDACTED]

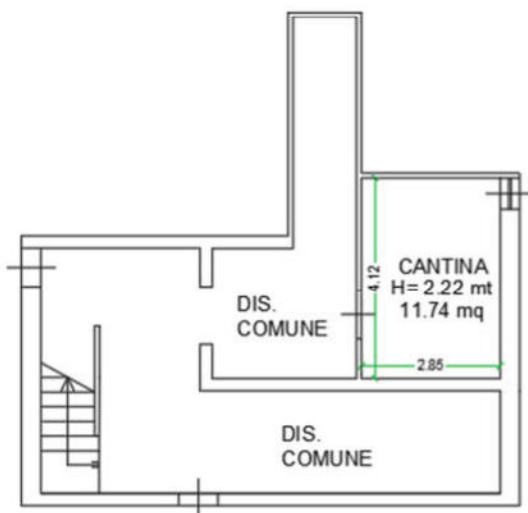
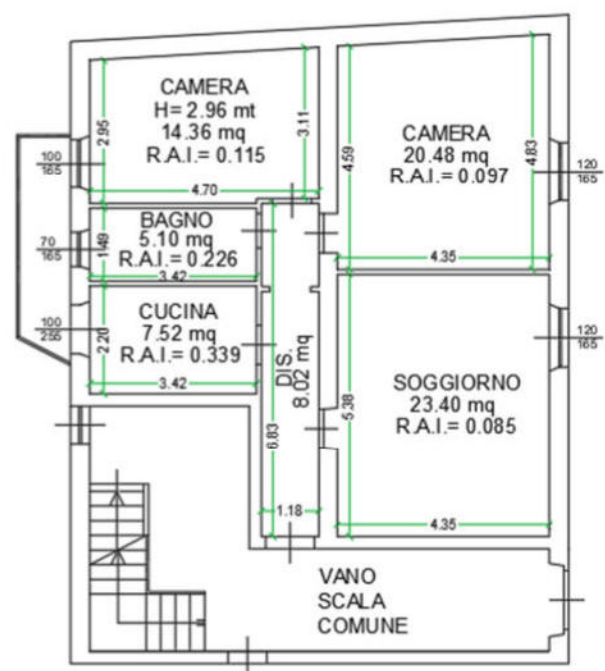
PUNTO 4**- Verifica Regolarità Edilizia ed Urbanistica.**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Piacenza (Pc), con accesso agli atti e acquisizione della relativa documentazione in data 11.08.2025, risulta che il complesso costituito da varie unità immobiliari è stato realizzato in data antecedente il 01.09.1967 e successivamente sono stati richiesti i seguenti provvedimenti :

-Licenza Edilizia nr. 433/1963 rilasciata in data 11.06.1963 prot. nr. 4946 a Castagna Francesco e Burana Giovanni ;

-Variante in Corso D'Opera nr. 496/1965 rilasciata in data 23.09.1965 prot. nr. 4433 a Castagna Francesco e Burana Giovanni;

- Autorizzazione di Abitabilità nr. 50/1966 rilasciata in data 31.03.1966

PUNTO 5**Eventuali Sanatorie da Presentare e Relativi Costi e conformità' catastale****PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA****PIANO TERRA**

STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

12

Data presentazione: 01/01/1966 - Data: 14/07/2025 - n. T106905 - Richiedente: PRZPLA71H69G5P5P

MODULARIO
F. Cat. B.T. 214

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

16
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1944, N. 407)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **PIACENZA** nel **MONTIBELLO**

Immobile con denominazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PIACENZA**

PIANO TERRENO

VIA ASTI

VIA MONTEBELLO

PIANO SEMINTERRATO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

DATA 03-6-65
PROT. N° 1180

Compilata dal **GEOM. GIOVANNI BURANA**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **PIACENZA**

DATA 16-6-1965

Firma: *[Firma]*

Canasto dei fabbricati - Situazione al 14/07/2025 - Comune di PIACENZA (G335) - c. Foglio 47 - Particella 138 - Subalterna 2 -
VIA MONTEBELLO n. 3 Piano S1 - T

Data presentazione: 01/01/1966 - Data: 14/07/2025 - n. T106905 - Richiedente: PRZPLA71H69G5P5P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A3(297x420)

Ultima planimetria in atti

STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

Da: sopralluogo: è stato oggetto di demolizione il locale disimpegno in fondo al corridoio e di conseguenza, la superficie ricavata è rientrata nella camera adiacente ; Nel locale cantina ci sono semplicemente delle imperfezioni grafiche rientranti nelle tolleranze costruttive art. 19 bis Legge 23/2004 e succ. mod.

Regolarizzazione verifica catastale ed urbanistica

urbanistica : da regolarizzarsi con la ricostruzione del vano disimpegno in quanto la demolizione e l'allargamento della camera esistente non verifica il rapporto di illuminazione.

Catastale : presentazione di una planimetria per miglior individuazione grafica.

si quantificano i seguenti costi complessivi e riepilogativi: diritti catastali docfa **€ 70,00**
compensi professionali **€ 500,00 oltre oneri di legge.**

PUNTO 6.

Informazioni su importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione, 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.

Per l'unità immobiliare oggetto della presente il debito riferito all'anno 2024 e' pari ad € 9.581,04

Bilancio Preventivo dell'Esercizio Ordinario 2025 a carico dell'unità immobiliare in oggetto e' pari ad € 10.536,93 suddiviso nell'arco dell'anno in quattro rate.

Si allegano tutti i prospetti del consuntivo di gestione anno 2024 ed il riparto per l'anno 2025 .

PUNTO 7.**Valutazione Estimativa Del Bene Pignorato****LOTTO UNICO**

La sottoscritta Consulente Tecnico d' Ufficio: esaminato:

-Accertata la consistenza del bene oggetto dell'Atto di Pignoramento

Tra le caratteristiche posizionali	collocazione geografica
	Ubicazione dell'immobile rispetto centro urbano
	Vicinanza di attrezzature collettive (scuole, mercato, edifici pubblici) che di pubblici esercizi a distanza pedonale
	Livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti
	La qualificazione dell'ambiente esterno
	Livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico e privato
	La disponibilita' di spazi adibiti a parcheggio
	La prospicenza e luminosita'
	La panoramita'



STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P
 Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

14

Tra le caratteristiche tecnologiche:	La quota rispetto al piano strada
	il grado di rifinitura interno ed esterno del bene
	La sicurezza della situazione strutturale
	L'ampiezza media dei vani e la loro forma
	L'efficienza dei servizi
	La vetusta dell'edificio
Tra le caratteristiche produttive:	Il deprezzamento in atto
	la produttività
	La richiesta sul mercato delle locazioni
	Gli oneri di manutenzione straordinaria
	Gli oneri di gestione

coefficienti di riduzione : Vani utili: 1.00 , Balcone -0.20 , Cantina -0.40

DATI METRICI:

Abitazione	PT sup.	mq.	95,00
Balconi	PT sup. mq. 4,91 coeff.medio 0.20 sup. rapp. con arrot.	mq	1,00
Cantina	PS1 sup. mq. 14,32 coeff.medio 0.40 sup. rapp. con arrot.	mq.	6,00
TOTALE COMPLESSIVO con arrotondamenti			mq. 102,00

La sottoscritta perito, in merito alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene che forma la consistenza del lotto e nello specifico:

- Considerato lo stato di conservazione e quello di manutenzione del bene stesso.
- Considerata la destinazione d'uso, la sua utenza e l'ubicazione in cui il bene si trova.
- Tenuto conto che è dotato di pertinenze.
- Tenuto conto delle servitù (attive e passive) di cui è gravato.
- Svolte le indagini nelle recenti contrattazioni avvenute nella zona per immobili di analoghe e similari caratteristiche e tenuto conto della particolare crisi in cui versa il mercato edile immobiliare.
- Tenuto conto dei dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI 2 semestre 2024 che prevede per tipologie similari un prezzo a mq. Oscillante tra euro 1050,00/mq e euro 1550,00/mq (per le abitazioni di tipo civile)
- Non è stato possibile eseguire alcun accertamento in relazione alla presenza di amianto
- Si ritiene di procedere alla stima dell'immobile considerandolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprensivo delle aree e dei sedimi dei fabbricati e di procedere come segue ed attribuendo il valore di € 950,00/mq.

LOTTO UNICO :

Abitazione con cantina di pertinenza 950,00 € x102,00 = € 96.900,00

VALORE TOTALE LOTTO UNICO €. 96.900,00



STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

Applicazione di ulteriore riduzione forfettaria pari al 10% rispetto al valore venale del bene così come da indicazioni:

96.900,00 € x -10% = euro 87.210,00

VALORE TOTALE LOTTO UNICO € 87.210,00

PUNTO 8

Parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore.

Nulla da segnalare.

PUNTO 9

Opere da eseguire con urgenza sul bene per ripristinare funzionalità compromessa ovvero per evitare un compromissione della funzionalità stessa e relativi costi.

Si segnalano: porta balcone in cucina completamente con vetri frantumati e detriti sulla pavimentazione; serramento nel locale bagno con vetri rotti fermati da nastro isolante e manca la maniglia per l'apertura; due tapparelle sono rotte e non si avvolgono. Non sono verificate le funzionalità degli impianti e della caldaia.

PUNTO 10

Nominativo e recapito amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio condominiale.

Il condominio è in gestione allo Studio di Scalzotto Gianluca in qualità di amministratore pro-tempore della palazzina oggetto di perizia, con studio in Piacenza (Pc) in Via Fratelli Rosselli nc. 18; indirizzo mail: studioscalzotto@gmail.com, tel +39 0523 716460.

PUNTO 11

Fotografie e planimetrie dello stato attuale.

La documentazione fotografica risulta inserita nei punti dei quesiti richiesti della presente.

PUNTO 12

La predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita.

Allegati alla presente.

Non risultano trascritti titoli di godimento, atti di asseveramento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storiche artistici o diritti di prelazione, pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, servitù:

LOTTO UNICO: Valore complessivo quota di piena proprietà € 87.210,00



STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Francesco Maria Rezzi 18, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

IN CONCLUSIONE:**VALORE COMPLESSIVO TOTALE DELLA RELAZIONE PERITALE € 87.210,00**

16

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AGLI STANDARD DI VALUTAZIONE

La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è redatta al meglio delle conoscenze del valutatore;

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate nell'elaborato peritale.

Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel suo diritto.

Il valutatore ha agito in ottemperanza con gli standard etici e professionali.

Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti allo svolgimento della professione.

Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e/o collocato l'immobile e la sua destinazione d'uso oggetto di valutazione.

Non è stato eseguito alcun accertamento in relazione alla presenza di amianto

Come da incarico, sono stati predisposti nr. 2 cd-rom che comprendono:

- Relazione Peritale con documentazione fotografica
- Copia allegati

Piacenza li , 26.08.2025

CTU geometra Paola Perazzi


Collegio dei Geometri
e Geometri Laureati Piacenza
n° 1517
Paola PERAZZI

