

TRIBUNALE DI PIACENZA

G.E. dott.^{ssa} MARTA LOMBARDI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 94 / 2025

Promossa da:

DOVALUE S.P.A.

Contro:



RELAZIONE PERITALE

STEFANO AMBROSINO
INGEGNERE

VIA SCALABRINI, 11 – 29027 PODENZANO (PC)
TEL: 347/9732839 – EMAIL: ing_ambrosino@yahoo.it

INDICE

PREMESSA _____	pag.	3
1) INCARICO _____	pag.	3
2) ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE E INDIVIDUAZIONE DELL'UNICO LOTTO _____	pag.	5
3) OPERAZIONI PERITALI _____	pag.	5
4) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE _____	pag.	6
5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE _____	pag.	7
6) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE _____	pag.	9
7) REGOLARITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ _____	pag.	9
8) CLASSIFICAZIONE URBANISTICA _____	pag.	10
9) SPESE DI GESTIONE O MANUTENZIONE _____	pag.	10
10) VALUTAZIONE ESTIMATIVA _____	pag.	11
11) DIVISIBILITÀ _____	pag.	14
12) OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA _____	pag.	14
13) AMMINISTRATORE CONDOMINIALE _____	pag.	14
14) PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE _____	pag.	14
15) COPIA DELLA RELAZIONE IN FORMATO DIGITALE "PDF" _____	pag.	15
CONCLUSIONI _____	pag.	16
ALLEGATI _____	pag.	17

PREMESSA

Nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G. 94 / 2025, promossa da DOVALUE S.P.A. contro il sig. [REDACTED], l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.^{ssa} Marta Lombardi, con provvedimento del 19/02/2026, ha nominato in qualità di esperto per la stima dell'immobile pignorato il sottoscritto ing. Stefano Ambrosino, nato a Piacenza il 10/12/1969, con studio in Podenzano (PC), via Scalabrini n. 11, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 1174 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Piacenza al n. 213, fissando l'udienza di comparizione delle parti al giorno 24/06/2026.

In data 26/02/2026 lo scrivente ha prestato telematicamente il giuramento di rito, mediante trasmissione e deposito dell'atto di giuramento sottoscritto nel fascicolo telematico, con l'assunzione dell'incarico riportato al paragrafo seguente.

1) INCARICO

L'incarico conferito all'esperto è il seguente:

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) per 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.*

2) ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE E INDIVIDUAZIONE DELL'UNICO LOTTO

Preliminarmente lo scrivente ha esaminato:

- l'atto di pignoramento immobiliare, trascritto a Piacenza in data 23/09/2025 ai nn. 10572 R.P. – 13880 R.G.;
- la documentazione depositata ai sensi del secondo comma dell'art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, in data 29/09/2025;
- la relazione relativa al controllo preliminare della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., redatta dall'avv. Francesco Paolicelli in data 07/01/2026.

Dall'esame della documentazione agli atti e sulla base delle ricerche effettuate, il sottoscritto ha appurato che oggetto della procedura esecutiva risulta essere l'intera piena proprietà di un appartamento posto al primo ed ultimo piano, con balcone di accesso al piano rialzato e scala di collegamento con il primo piano, di un fabbricato ubicato nel comune di Ponte dell'Olio (PC) in via Circonvallazione n. 21.

Alla luce della consistenza sopra esposta e dello stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo effettuato, dato che ad essere interessa dalla procedura esecutiva risulta essere un'unica unità immobiliare, lo scrivente ritiene ovviamente che tale bene immobile debba essere alienato in un unico lotto.

3) OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione dell'incarico ricevuto, lo scrivente:

- ha effettuato le visure presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Piacenza (**Allegato 4**), per la verifica della posizione catastale dell'immobile oggetto della procedura esecutiva;
- ha effettuato gli accertamenti presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Ponte dell'Olio, finalizzati alla verifica della regolarità edilizia e della agibilità/abitabilità dell'immobile oggetto di pignoramento (**Allegato 5**), oltre che della classificazione negli strumenti urbanistici vigenti (**Allegato 6**);
- ha effettuato gli accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ponte dell'Olio, finalizzati alla verifica della residenza degli occupanti l'immobile oggetto del pignoramento (**Allegato 7**);
- ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato, unitamente al custode giudiziario IS.VE.GI s.r.l. di Parma, verificandone le caratteristiche costruttive, di finitura e lo stato di conservazione, ed eseguendo il rilievo dello stato di fatto (**Allegato 3**) con relative misurazioni e fotografie (**Allegato 2**);
- ha eseguito le opportune indagini sulla commerciabilità dell'immobile oggetto di pignoramento, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato attuale.

4) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE (Punto n. 1)

4.a) Dati catastali

Alla data del 31/03/2026 l'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte dell'Olio come segue (**Allegato 4**):

- Dati identificativi e di classamento:

N	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	20	191	5		A/2	2	7 vani	Totale: 130 mq Totale escluse aree scoperte: 124 mq	€ 451,90
Indirizzo: Via Circonvallazione n. 21 – Piano: 1									

- Intestazione:

N	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
1	nato a [REDACTED] il [REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

L'intera area coperta e scoperta di sedime e di pertinenza del complesso immobiliare di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Ponte dell'Olio come segue:

N	Foglio	Part.	Qualità	Superficie
1	20	191	ENTE URBANO	8 are e 80 ca

4.b) Confini

L'appartamento, posto al primo ed ultimo piano del fabbricato, confina a ovest con altro appartamento (Sub. 4) e vano scala comune (Sub. 6), a nord ed est con vuoto su sottostante locale deposito (Sub. 9), a sud con vuoto su sottostante area scoperta comune (Sub. 10).

5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (Punto n. 2)

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, costituita da un appartamento posto al primo ed ultimo piano con balcone di accesso al piano rialzato e scala di collegamento con il primo piano, fa parte di un fabbricato ubicato nel comune di Ponte dell'Olio (PC) in via Circonvallazione n. 21 (denominazione assunta dalla Strada Statale 654 di Val Nure all'interno del capoluogo comunale), nella zona ovest del centro abitato posta a ridosso del centro storico del paese e coperta da tutti i servizi principali (poste, scuole, banche, mezzi pubblici, ecc.).

L'intero fabbricato, edificato in epoche diverse (negli anni 1957 – 1959 la parte ovest, tra il 1968 ed il 1976 la parte est), è disposto su due piani fuori terra: il piano terra è occupato da un laboratorio / officina con deposito perimetrale a nord ed est, ed il primo piano è suddiviso in due appartamenti, con accesso da un unico vano scale comune.

Nell'area esterna completante il lotto su cui risulta insistere il fabbricato è presente un'ampia tettoia in metallo.

Le principali caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato sono:

- struttura portante verticale in muratura di laterizio;
- strutture portanti orizzontali: solai in latero-cemento;
- copertura a falde inclinate con manto in tegole di laterizio;
- lattoneria in lamiera preverniciata;
- finitura esterna delle facciate con intonaco non tinteggiato;
- recinzione esterna lungo il confine con via Circonvallazione non presente;
- pavimentazione dell'area esterna in asfalto;
- portoncino di accesso al vano scale in metallo e vetro;
- grado di finitura economico;
- stato di conservazione mediocre.

L'appartamento pignorato, posto al primo ed ultimo piano, è accessibile attraverso il vano scala comune: da questo, al piano rialzato si accede ad un balcone e quindi ad un'ulteriore rampa di scale (entrambi di pertinenza esclusiva dell'appartamento oggetto di esecuzione), salendo la quale si giunge al portoncino di ingresso dell'appartamento in esame.

Internamente l'appartamento risulta composto da un disimpegno di ingresso con corridoio, due locali cucina, di cui uno dotato di un balcone, tre camere da letto e due bagni. La superficie lorda coperta dell'appartamento risulta essere pari a circa 123 mq, con tutti i locali aventi altezza interna di circa 3,00 m, ed il balcone del locale cucina n. 1 risulta avere una superficie complessiva di circa 6 mq.

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura dell'appartamento sono:

- murature portanti interne e tramezzature divisorie in laterizio;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica di formati diversi nei vari locali;
- zoccolini battiscopa presenti in quasi tutti i locali non dotati di rivestimenti delle pareti;
- intonaci interni di pareti e soffitti al civile, tinteggiati (in fase di ritinteggiatura nei locali cucina n. 2, camere da letto n. 2 e n. 3, bagno n. 2);

- rivestimento delle pareti dei bagni (h = 2,80 m nel bagno n. 1 e h = 2,00 nel bagno n. 2) e delle cucine (h = 2,25 m nella cucina n. 1 e h = 1,65 nella cucina n. 2) con piastrelle di ceramica di formati diversi;
- portoncino d'ingresso in metallo e vetro;
- serramenti esterni: finestre e portefinestre in legno con vetro singolo, tapparelle avvolgibili in pvc ad azionamento manuale;
- serramenti interni: porte in legno con specchiatura centrale a vetro (attualmente rimosse nei locali cucina n. 2, camere da letto n. 2 e n. 3, bagno n. 2, in cui è in corso la ritinteggiatura di pareti e soffitti);
- pavimentazione dei balconi in piastrelle con bordi in marmo;
- parapetti dei balconi realizzati con ringhiere metalliche verniciate;
- impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria del tipo autonomo composto come segue:
 - a) nel locale cucina n. 1 sono installati una caldaia a basamento a gas metano per la fornitura del riscaldamento ed un boiler a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria, entrambi molto datati;
 - b) nel locale cucina n. 2 è installata una caldaia pensile a gas metano, di installazione più recente, sia per la fornitura del riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria;
 - c) termostato ambiente nel corridoio e radiatori in tutti i locali.
- impianto elettrico con canalizzazioni sotto traccia e frutti incassati a parete;
- impianto idrico-sanitario completo nei bagni, dotati entrambi di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno; il bagno n. 2 è inoltre dotato anche di doccia;
- allacci dell'impianto idrico-sanitario presenti in entrambi i locali cucina;
- impianto di condizionamento d'aria assente;
- impianto citofonico presente;
- grado di finitura economico;
- stato di conservazione mediocre.

● **Indicazione di limitazioni, vincoli urbanistici e di diritto**

Non sono stati riscontrati atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura e limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche e diritti di prelazione oltre a quanto già disciplinato dal vigente piano urbanistico e relative norme tecniche d'attuazione.

6) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE (Punto n. 3)

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 12/05/2026 unitamente al custode giudiziario IS.VE.GI s.r.l. di Parma, l'appartamento oggetto del pignoramento è risultato occupato dal debitore esecutato sig. ■■■■■, il quale ha dichiarato di risiedervi unitamente alla moglie sig.ra ■■■■■.

Il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato in data 12/05/2026 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Ponte dell'Olio (**Allegato 7**) conferma che gli occupanti risultano risiedere all'indirizzo dell'appartamento pignorato.

In considerazione delle risultanze sopra illustrate, l'unità immobiliare in oggetto sarà valutata come libera.

7) REGOLARITA' EDILIZIA E AGIBILITA' (Punti n. 4 e n. 5)

A seguito degli accertamenti svolti presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Ponte dell'Olio, lo scrivente ha verificato che l'edificazione originaria della sola parte ovest del fabbricato (ovvero quella verso via Circonvallazione, di cui non fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione) è avvenuta nel periodo 31/08/1957 – 31/08/1959 in forza della Pratica Edilizia n. 146, con Nulla Osta rilasciato dal Comune di Ponte dell'Olio in data 05/07/1957 e dichiarazione di abitabilità del 01/09/1959 (**Allegato 5/A**).

La realizzazione della parte est del fabbricato, occupata al primo piano dall'appartamento oggetto della procedura esecutiva, è avvenuta in forza della Concessione Edilizia n. 201 del 30/08/1968 avente ad oggetto "Ampliamento laboratorio da fabbro e abitazione", con inizio lavori in data 02/11/1968; l'Ufficio Edilizia comunale ha comunicato allo scrivente che tale pratica non è risultata presente presso l'archivio.

Successivamente, con riferimento all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risultano essere state rilasciate dal Comune di Ponte dell'Olio la Concessione Edilizia in sanatoria n. 251/A del 06/04/1992, avente ad oggetto "Costruzione di terrazzo", e la Concessione Edilizia in sanatoria n. 251/B del 06/04/1992, avente ad oggetto "Modifica dei prospetti" (**Allegato 5/B**). Tali titoli autorizzativi riguardano le seguenti opere eseguite in difformità della Concessione Edilizia n. 201 / 1968: la costruzione del balcone del locale cucina n. 1 con la relativa costruzione di un vano portafinestra, la non realizzazione di una finestra e alcune variazioni apportate alle pareti divisorie interne.

Nel corso del sopralluogo effettuato il sottoscritto ha riscontrato, rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alle Concessioni Edilizie in sanatoria n. 251/A e n. 251/B del 06/04/1992, le seguenti difformità:

- nel muro di confine con il limitrofo appartamento posto ad ovest è presente una porta di collegamento tra le due unità;
- a causa del diverso posizionamento delle pareti divisorie interne delimitanti il corridoio alcuni locali presentano dimensioni leggermente differenti (la cucina n. 2 risulta più profonda e le tre camere da letto risultano meno profonde); inoltre il vano porta di accesso al locale cucina n. 2 è posto in posizione differente.

Nel corso di un colloquio intercorso con il Responsabile dell'Ufficio Edilizia del Comune di Ponte dell'Olio, lo scrivente ha appreso che le difformità sopra illustrate, rientranti nella categoria di opere interne ed essendo trascorsi più di dieci anni dalla loro ultimazione, per essere sanate necessitano della presentazione di una CILA o di una SCIA (a seconda che si tratti di un'opera irrilevante o meno dal punto di vista sismico), con applicazione di una sanzione pecuniaria di € 516,00 ai sensi dell'Art. 16 bis, comma 4 bis, della L.R. 23/2004.

Con riferimento invece alla planimetria catastale ed all'elaborato planimetrico (**Allegato 4**), lo scrivente rileva che gli elaborati catastali presentano sostanziali difformità rispetto allo stato di fatto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato, in quanto l'accesso all'appartamento pignorato avviene attraverso il vano scala comune interno (Sub 6), e non attraverso una scala esterna, non presente nella realtà, come erroneamente indicato sia nella planimetria catastale (Sub. 8) che nell'elaborato planimetrico (Sub. 11).

Inoltre anche nella planimetria catastale sono presenti le seguenti difformità:

- nel muro di confine con il limitrofo appartamento posto ad ovest è presente una porta di collegamento tra le due unità;
- a causa del diverso posizionamento delle pareti divisorie interne delimitanti il corridoio, la cucina n. 2 risulta più profonda ed il corridoio risulta più stretto.

Risulta quindi necessario procedere alla regolarizzazione catastale mediante la presentazione di una dichiarazione DOCFA per rappresentare correttamente la situazione reale, con la modifica della relativa planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico. Per tale pratica è previsto il pagamento di € 70,00 per diritti catastali.

Oltre agli importi sopra esposti occorre poi considerare il compenso da corrispondere al professionista tecnico.

8) CLASSIFICAZIONE URBANISTICA (Punto n. 4)

L'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta classificata dal R.U.E. vigente del Comune di Ponte dell'Olio (**Allegato 6**) nel modo seguente:

“Attività produttive esistenti in territori residenziali” - Art. 7.2 delle N.T.A.

Trattandosi di unità immobiliare urbana con area di pertinenza (in comune con le altre unità che compongono il complesso immobiliare) avente superficie inferiore a 5.000 mq, ai sensi dell'art. 30, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 non risulta necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

9) SPESE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (Punto n. 6)

Per il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento, costituito da due unità residenziali ed un laboratorio / officina, non risulta essere stato nominato alcun amministratore di condominio, e non risultano né spese condominiali fisse di gestione e manutenzione, né spese straordinarie pendenti, né spese insolute negli ultimi due anni.

10) VALUTAZIONE ESTIMATIVA (Punto n. 7)

10.a) Criterio di stima

Lo scrivente ritiene che per la determinazione del valore di beni immobili il procedimento di stima di norma più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo in quanto consente, attraverso la conoscenza delle quotazioni relative a recenti trattative o compravendite di beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato, che in ultima analisi costituisce il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

Pertanto il sottoscritto, nel presente capitolo, eseguirà innanzitutto la valutazione estimativa dell'appartamento pignorato determinando il più probabile valore che essa avrebbe in condizioni di libero mercato.

Applicherà successivamente, ove necessario, alcuni adeguamenti ed alcune correzioni alla stima del valore dell'unità immobiliare dovuti ai seguenti fattori:

- 1) oneri di regolarizzazione urbanistica;
- 2) stato d'uso e di manutenzione;
- 3) stato di possesso;
- 4) vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- 5) eventuali spese condominiali insolute;
- 6) riduzione 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.

10.b) Formazione dei lotti

Come anticipato nel Cap. 2, oggetto della procedura esecutiva risulta essere l'intera piena proprietà di un appartamento posto al primo ed ultimo piano, con balcone di accesso al piano rialzato e scala di collegamento con il primo piano, di un fabbricato ubicato nel comune di Ponte dell'Olio (PC) in via Circonvallazione n. 21.

Alla luce della consistenza sopra esposta e dello stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo effettuato, dato che ad essere interessa dalla procedura esecutiva risulta essere un'unica unità immobiliare, lo scrivente ritiene ovviamente che tale bene immobile debba essere alienato in un unico lotto.

10.c) Consistenza

Lo scrivente ha calcolato, sulla scorta delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e, per quanto non misurato, di quanto riportato nella planimetria catastale e nell'elaborato grafico allegato alle Concessioni Edilizie in sanatoria n. 251/A e n. 251/B del 06/04/1992, la superficie commerciale dell'appartamento oggetto di stima, comprensive delle murature interne ed esterne e di metà delle murature di confine con altre proprietà.

Per ragguagliare le superfici sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE PONDERATA
Superficie appartamento	123 mq	1,00	123,00 mq
Superficie balcone cucina n. 1	6 mq	0,25	1,50 mq
Superficie balcone di accesso al piano rialzato	8 mq	0,15	1,20 mq
Superficie rampa di scale dal piano rialzato al primo piano	5 mq	0,10	0,50 mq

In base ai criteri sopra esposti, l'unità immobiliare pignorata risulta caratterizzata da una superficie commerciale pari a circa 126 mq.

10.d) Valori di mercato per metro quadro di superficie commerciale

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, lo scrivente ha eseguito le opportune indagini, rilevando per gli appartamenti di tipologia confrontabile e posti nella stessa zona di quello oggetto di pignoramento i seguenti valori unitari, che si riferiscono ad immobili liberi da rapporti di locazione:

- la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2025, con riferimento alla zona “B1 – Centrale / Centro storico tutto il paese” del comune di Ponte dell'Olio (PC), riporta i seguenti valori di mercato:
 - “abitazioni civili” in stato conservativo “normale”: 730 ÷ 1.050 €/mq;
 - “abitazioni di tipo economico” in stato conservativo “normale”: 540 ÷ 760 €/mq;
- la pubblicazione “Osservatorio Immobiliare Piacenza & Provincia”, edita dalla FIAIP – Collegio Provinciale di Piacenza, per appartamenti da ristrutturare nel comune di Ponte dell'Olio riporta valori di mercato di 500 ÷ 700 €/mq;
- agenzie immobiliari e professionisti operanti sul comune di Ponte dell'Olio, per appartamenti confrontabili con quello di cui trattasi riferiscono valori di mercato di 450 ÷ 600 €/mq.

Considerando inoltre i seguenti fattori:

- ubicazione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento in esame, posto nel comune di Ponte dell'Olio in via Circonvallazione;
- collocazione dell'appartamento al primo ed ultimo piano di un fabbricato di piccole dimensioni privo di ascensore, inserito in un contesto immobiliare a destinazione non esclusivamente residenziale;
- epoca della costruzione, metratura, caratteristiche costruttive e di finitura, stato di conservazione come descritti nei capitoli precedenti;

lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale dell'appartamento in esame possa essere determinato in 450,00 €/mq (quattrocentocinquanta/00 euro al metro quadro), allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

10.e) Valore di mercato “teorico”

In base agli elementi estimativi sopra citati, per l'appartamento pignorato lo scrivente valuta che il più probabile valore di mercato “teorico”, ovvero al lordo degli adeguamenti e delle correzioni della stima di cui al punto successivo, risulti quindi pari a:

$$126 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = 56.700,00 \text{ €}$$

(cinquantaseimilasettecento/00 euro), allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

10.f) Valore stimato “corretto”

Alla luce degli elementi riscontrati nel corso delle operazioni peritali, e dettagliatamente illustrati nella presente relazione, lo scrivente ritiene necessario apportare al valore di mercato “teorico” dell'appartamento pignorato sopra determinato alcuni adeguamenti ed alcune correzioni, come di seguito illustrato:

- 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica derivanti dalla necessità di sanare le difformità riscontrate, lo scrivente ritiene corretto sottrarre l'importo totale di circa € 2.000,00, dato dalla somma della sanzione legata alla presentazione allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Ponte dell'Olio della CILA o SCIA, delle spese necessarie per la presentazione all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di una denuncia di variazione DOCFA e del relativo compenso da corrispondere al professionista tecnico, comprensivo di cassa professionale e I.V.A.;
- 2) per lo stato d'uso e di manutenzione riscontrato lo scrivente ritiene che non debba essere apportato alcun adeguamento / correzione, avendone già tenuto conto nelle precedenti fasi di determinazione dei coefficienti di ponderazione delle superfici e del valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale;
- 3) per lo stato di possesso lo scrivente ritiene che non debba essere apportato alcun adeguamento o correzione, in quanto l'appartamento viene valutato come libero;
- 4) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo lo scrivente ritiene che non debba essere apportato alcun adeguamento / correzione;
- 5) per le eventuali spese condominiali insolute, in considerazione di quanto illustrato al Cap. 9, non deve essere apportato alcun adeguamento o correzione;
- 6) per la riduzione 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 delle altre specifiche caratteristiche dell'appartamento, lo scrivente ritiene che debba essere apportata una riduzione pari al 10% del valore di mercato stimato, ammontante quindi a:

$$0,10 \times € 56.700,00 = € 5.670,00$$

Per l'appartamento pignorato si ottiene quindi che il più probabile valore di stima “corretto” in funzione degli adeguamenti e delle correzioni sopra illustrate risulta quantificato in:

$$56.700,00 - 2.000,00 - 5.670,00 = € 49.030,00$$

(euro quarantanovemilatrenta/00).

In conclusione, quindi, **il prezzo suggerito per la vendita dell'appartamento in esame** risulta determinato, previo arrotondamento, in:

€ 49.000,00 (euro quarantanovemila/00)

allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

11) DIVISIBILITÀ (Punto n. 8)

Il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà dell'appartamento in esame, pertanto non risulta necessario alcun parere sulla possibilità di comoda divisibilità di eventuali quote.

12) OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA (Punto n. 9)

L'appartamento non necessita di alcuna opera da eseguire con urgenza finalizzata a ripristinare la funzionalità compromessa ovvero ad evitare una compromissione della funzionalità stessa.

13) AMMINISTRATORE CONDOMINIALE (Punto n. 10)

Come anticipato al Cap. 9, per il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento, costituito da due unità residenziali ed un laboratorio / officina, non risulta essere stato nominato alcun amministratore di condominio.

14) PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE (Punto n. 11)

Alla presente relazione peritale vengono allegati:

- il rilievo fotografico realizzato all'esterno ed all'interno dell'appartamento pignorato nel corso del sopralluogo effettuato (***Allegato 2***);
- la planimetria dello stato di fatto redatta sulla base delle misurazioni effettuate durante il medesimo sopralluogo (***Allegato 3***).

15) COPIA DELLA RELAZIONE IN FORMATO DIGITALE "PDF" (Punto n. 12)

I file costituenti il presente elaborato peritale in formato digitale "pdf" sono i seguenti:

- "Relazione 94_2025": Relazione peritale;
- "Verbale 94_2025": Allegato 1 – Verbale delle operazioni peritali;
- "Fotografie 94_2025": Allegato 2 – Documentazione fotografica;
- "Stato di fatto 94_2025": Allegato 3 – Planimetria stato di fatto;
- "Catasto 94_2025": Allegato 4 – Documentazione catastale;
- "Autorizzazioni 94_2025": Allegato 5 – Titoli autorizzativi ed elaborati grafici depositati presso lo S.U.E. del Comune di Ponte dell'Olio;
- "RUE 94_2025": Allegato 6 – Estratto R.U.E. Comune di Ponte dell'Olio;
- "Anagrafe 94_2025": Allegato 7 – Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia.

* * * * *

CONCLUSIONI

Lo scrivente ing. Stefano Ambrosino, nominato in qualità di esperto per la stima dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G. 94 / 2025, promossa da DOVALUE S.P.A. contro il sig. [REDACTED], a conclusione dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.^{ssa} Marta Lombardi con provvedimento del 19/02/2026:

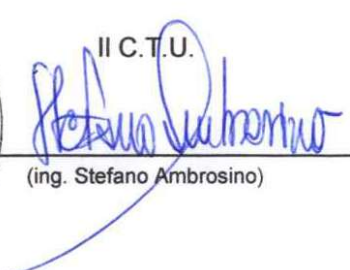
- ha appurato che il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà di un appartamento posto al primo ed ultimo piano, con balcone di accesso al piano rialzato e scala di collegamento con il primo piano, di un fabbricato ubicato nel comune di Ponte dell'Olio (PC) in via Circonvallazione n. 21;
- ritiene, alla luce della consistenza esposta e dello stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo effettuato, che il bene immobile pignorato debba essere alienato in un unico lotto;
- suggerisce quindi per la vendita di tale unico lotto il prezzo di:

€ 49.000,00 (euro quarantanovemila/00)

allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare, lo scrivente ringrazia l'Ill.^{mo} Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione, che si compone di n. 16 pagine oltre gli allegati.

Podenzano (PC), 25 Maggio 2026

 
Il C.T.U.
(ing. Stefano Ambrosino)

ALLEGATI

- **Allegato 1** : Verbale delle operazioni peritali
- **Allegato 2** : Documentazione fotografica
- **Allegato 3** : Planimetria stato di fatto
- **Allegato 4** : Documentazione catastale
- **Allegato 5** : Titoli autorizzativi ed elaborati grafici depositati presso lo S.U.E. del Comune di Ponte dell'Olio:
 - A) Pratica Edilizia n. 146 (1957 – 1959);
 - B) Concessioni Edilizie in sanatoria n. 251/A e n. 251/B del 06/04/1992 con relativa documentazione.
- **Allegato 6** : Estratto R.U.E. Comune di Ponte dell'Olio
- **Allegato 7** : Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia