TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PIACENZA

All'Ill.mo Signor Giudice **Dott.sa Maria Rosaria Sciurpa**

G.E. nella procedura di Esecuzione Immobiliare n**. 72/2025**

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

(UDIENZA 4 MARZO 2026)

Nella procedura di esecuzione immobiliare **promossa** da [redacted]

contro la signora [redacted], il Giudice dell'Esecuzioni, Dott. Stefano Aldo Tiberti nominava Esperta Estimatrice l'Arch. Silvia Giorni, con studio in Piacenza, Via San Siro n.21 in data 11/9/2025.

Il giuramento avveniva a mezzo pec del 12/9/2025.

In detto giorno, alla sottoscritta Esperta Estimatrice era affidato 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 urbnistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vicoli 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 alegato 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.***

Il sottoscritto C.T.U., GIORNI SILVIA iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Piacenza al n.419, C.F.: GRN SLV 75H41 G535R:

- Verificata l'idoneità dei documenti agli atti;
- Dopo i contatti con il Custode Avvocato Silvia Basini, incaricata alla custodia veniva fissato l'accesso all'abitazione per il giorno 1/10/2025.

- Recatasi in data 1/10/2025 presso i luoghi, effettuava l'accesso ai beni oggetto di pignoramento posti in Ponte dell'Olio, Cassano, località Zucconi 12, alla presenza del Custode Avvocato Silvia Basini.
- Esperiti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Piacenza – Territorio – Servizi Catastali;
- Esperiti gli accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza;
- Esperiti gli accertamenti presso l'Uffico Tecnico di Ponte dell'Olio;
- Esperiti gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate;

è in grado di rassegnare la seguente

RELAZIONE PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, CONFINI E DATI CATASTALI.

1.1 IDENTIFICAZIONE

Tipologia immobile: residenziale (abitazione di tipo economico).

Ubicazione: Provincia di Piacenza, Comune di Ponte dell'Olio, Cap 29028, località Zucconi 12 di Cassano.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI:

- abitazione indipendente edificata in aderenza ad altre costruzioni, 2 vani, accessori. Cantina di mq 39, sottotetto di 26 mq. L'abitazione presenta le cantine al piano terra, scala di accesso verso il piano pirmo dove sono ubicati cucina, camera e bagno, al piano superiore sottottetto.

1.2 CONFINI

L'abitazione confina in circondario con Strada per Cassano o meglio stradello

che si diparte da essa, Foglio39, mappale 519, mappale 257, mappale 213, altro stradello retrostante, mappale 513, mappale 215, del Catasto Fabbricati del Comune di Ponte dell'Olio.

1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Unità immobiliari censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ponte dell'Olio al:

FOGLIO 39, PARTICELLA 214, SUB. 1, zona censuaria -, CAT. A3, CL.1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 78 mq, totale escluse aree scoperte 78 mq, Rendita € 122,92; piano T-1-2; derivante da variazione di toponomastica del 22/5/2017. Pratica n. PC0034620 in atti dal 22.5.2017 variazione di toponamastica derivante da aggiornamento ANSC (numero 1416.1/2017).

I beni sopra descritti sono stati oggetto di sequestro conservativo, poi confermato con sentenza n.225/2025 del 6/5/2025, pertanto suddetto sequestro conservativo si convertirà in pignoramento. e fanno capo alla signora [redacted]

È VERIFICATA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

I beni vengono pignorati per intero.

1.4 TITOLARITA'

I beni pignorati sono pervenuti agli esecutati come di seguito riportato.

Atto notarile di compravendita, del 20/3/2017, REPERTORIO N. 81880,

FASCICOLO N. 33470, rogante Dott. Boscarelli Vittorio.

Con tale atto viene acquistata la piena proprietà dell'immobile.

L'atto di provenienza è conforme ai dati catastali indicati negli atti di causa.

1.5 PROVENIENZA PRECEDENTE

Da successione legittima [redacted], registrato a Piacenza il 28.9.2012, volume 9990 numero 1856, voltura numero 6420.1/2012, pratica numero PC0128754 in atti dal 5.10.2012.

2.DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

I beni sono ubicati in Ponte dell'Olio, località Cassano Zucconi n. 12. La zona ha un territorio tipicamente collinare, altitudine poco più di 200 m s.l.m, ambito di passaggio fin dai tempi antichissimi, la denominazione del comune arriva dal commercio dell'olio con la Liguria, zona ricca di castelli, vocata all'attività agricola e in parte vitivinicola. Cassano è un antico insediamento rurale, composto da piccole abitazioni per lo più edifciate in aderenza.

2.2CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO:

Il bene pignorato è un'abitazione indipendente, posta in aderenza su due lati con altri fabbricati. Il fabbricato è posto all'interno della frazione di Cassano. L'accesso avviene da stradello tramite scala che porta al piano primo dov'è posta l'abitazione.

La cantina presenta accesso diretto dalla strada, tramite portone metallico da

autorimessa, o da porta posta nel sotto scala.

Il fabbricato presenta forma pressochè rettangolare con copertura, rifatta recentemente, con forma a capanna, completata da manto in lastre sottocoppo.

Le facciate sono in sasso faccia vista.

2.3 CARATTERISTICHE QUALITATIVE

La prospicienza dell'edificio è normale così come quella dell'immobile. L'ingresso dell'immobile pignorato avviene da vano scala privato che parte direttamente dalla strada, porta di destra sbarcando dalle scale.

L'abitazione presenta affacci a est e a ovest.

2.4 DESCRIZIONE BENI IMMOBILI PIGNORATI

ABITAZIONE di tipo civile (A/3): accesso, diretto dalla strada.

Abitazione di 2 vani, composta a piano primo da cucina, camera, bagno, sottotetto al piano secondo, cantine al piano terra. All'abitazione si accede da scala esterna.

2.5 CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI (stato di conservazione)

L'abitazione presenta pavimenti in cotto, mentre in bagno abbiamo ceramica sia a pavimento che a rivestimento.

Le pareti sono con muratura in sasso faccia vista.

La cantina presenta pareti in muratura in sasso faccia vista e pavimentazione in terra battuta nella cantina retrostante, mentre in in quella fronte strada troviamo mattoni.

I locali abitativi hanno altezza massima pari a 2.47 m.

L’unità presenta affacci sui 2 lati, finestre a ovest e ad est.

Le luci sono munite di serramenti in legno, con vetro in lastra singola, senza oscuranti. Le dimensioni delle aperture sono quelle delle case antiche per cui ridotte e quindi di conseguenza garantiscono una illuminazione naturale leggermente scarsa.

I serramenti interni non sono presenti.

Le pareti interne sono in muratura in sasso faccia vista, tranne quella che perimetra il bagno che è intonacata e tinteggiata, i soffitti sono in travetti lignei e tavelle in cotto. Non sono presenti l’impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. La copertura è stata fatta recentemente ma non è stata ultimata e rimagono estesi punti di discontinuità nella chiusura fra murature e copertura che fanno entrare acqua e neve. Le pareti interne dell’abitazione, così come le facciate esterne, risultano sabbiate. Il voltino ligneo sopra la porta è crollato presentando marcesecnza troppo diffusa e quindi parte del paramento muratio è venuto meno con conseguenti rischi di ulteriori crolli. Non sono presenti impianti.

SUFFICIENTI le condizioni generali dell’interno ponderando una media fra e condizioni mediocri generali e la copertura rifatta in anni relativemente recenti.

2.6 STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE

Il bene è in condizioni SUFFICIENTI, le pareti necessiterebbero di completamento del tamponamento in prossimità della copertura, le finiture andrebbero riviste e manutenute per intero, i serramenti in parte sono in stato precario ed alcuni dovrebbero essere sostituiti perché non garantiscono il

requisito minimo di tenuta al passaggio dell'aria.

2.7 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

Non si sono riscontrati atti di asservimento urbanistici

2.8 CESSIONE DI CUBATURA

Non si sono riscontrati atti di cessione di cubatura

2.9 EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITA'

Non si sono riscontrati limiti all'edificabilità, ma da chiarire che non ci potrà essere espansione dell'immobile visto che trattasi di fabbricato incastonato fra altri fabbricati e due tratti di strada.

2.10 VINCOLI PER RAGIONI STORICO ARTISTICHE O DIRITTO DI PRELAZIONE

L'immobile non è sottoposto a vincoli di tutela storico artistici, lo conferma il PSC di Ponte dell'Olio.

3. PRECISAZIONE STATO POSSESSO DEL BENE

3.1 Il bene non è abitabile.

3.2 ESISTENZA CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

L'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate, richiesta protocollo 68929 del 15/9/2025 ha confermato che non esistono, sul bene, contratti di registrati. Esso risulta occupato dalla proprietà come attesta la risposta protocollo 64391/2025 del 22/9/2025.

4. CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

I beni risultano classificati, in base a RUE approvato 2021:

- art 5.3 perimentro dei centri storici,

- tavola fabbricati storici, A21 restauro e risanamento conservativo.

- centro storico.

Il fabbricato risulta costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, come attestato dall'atto notarile di compravendita, del 20/3/2017, REPERTORIO N. 81880, FASCICOLO N. 33470, rogante Dott. Boscarelli Vittorio.

L'aspetto del fabbricato e i materiali costruttivi, oltre alla tipologia edilizia, conferma la realizzazione in epoca antica sicuramente di molto antecedente anche al 1942.

Presso l'archivio del Comune è presente solo la:

- **Scia in sanatoria n 3324/17 del 18/10/2017 protocollo del 7292**
- **E' verificata la conformità urbanistica.**

5. OPERE ABUSIVE

Non sono presenti opere abusive ma i lavori non sono stati ultimati creando infiltrazioni d'acqua presso i vicini posti in aderenza.

Per quanto riguarda il CDU se ne allega copia precisando però che il bene non è un terreno e non è una pertinenza di edifici censiti nel nuovo catasto fabbricati con una superficie superiore a 5.000 metri quadrati.

6. SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE

6.1. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- I beni non risultano facenti parte di un condominio

6.2. FORMALITA'CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano ulteriori formalità, trascritte o iscritte, vincoli, oneri, gravanti sul bene pignorato.

6.3. EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO

Da verifica presso la Conservatoria dei registri immobiliari non si sono riscontrati procedimenti giudiziari in corso oltre a quello oggetto di perizia:

VISURA VENTENNALE - PRATICA [redacted] (Aggiornata al 11/11/2025)

UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO:

C.F. Ponte dell'Olio Fg 39 mapp. 214 sub 1 (accatastamento per costituzione del 2007).

Corrispondenza parte CT Fg 39 mapp 214 ha 00.00.43 (ex 214/1, quindi parte del 214).

ATTENZIONE: visura eseguita con restrizioni (identificativi catastali e non con i nominativi).

SI EVIDENZIA CHE la certificazione ipocatastale ventennale depositata, tratta solamente il bene censito al CF fg 39 mapp 214/1, ma tale unità risulta censita al CF dal 2007pertanto restano non indagati gli anni 2006 e 2005, con la precedente consistenza catastale.

ATTENZIONE: Dalla planimetria catastale sembra che l'unità 214/1 identifica l'intera consistenza del mappale 214, ma procedendo con le visure catastali, si è riscontrata l'esistenza al CF dell'unità censita al Fg 39 mapp 214/2 intestata a [redacted], cat.A/6 cl 1, vani 2,5, quindi la porzione trattata non corrisponderebbe all'intera consistenza che insiste sul mappale 214. Sarebbe utile visionare la

planimetria relativa al subalterno 2 per verificare se il bene è stato accatastato erroneamente 2 volte. Se fosse vero quest'ultimo caso occorerrebbe presentare un DOCFA di sopressione per duplicazione.

L'atto di provenienza della signora [redacted] non fa una descrizione dettagliata dell'immobile, e lo identifica come censito al CT Fg 39 mappale 214 (senza indicazione del subalterno). Dalla partita catastale n. 1268, risulta essere stato volturata l'unità CT fg 39 mapp. 214/1.

Dalle ricerche eseguite, la sig.ra [redacted], dovrebbe essere la madre dei signori [redacted].

ATTENZIONE: Lo stato dei luoghi prresenta la scala di accesso dell'abitazione che insiste sul cortile mappale 257, che non risulta di proprietà dell'esecutata. Inoltre alla cantina si accede tramite una porta posta nel cortile 257. La visura catastale CT fg 39 mapp 214/1 riporta che l'immobile ha diritto alla corte mappale 257. Pertanto da visura risulterebbe una servitu' di passaggio sulla corte 257 di altrui proprietà.

La scala esterna rappresentata sulla planimetria catastale sembra ricadere sul mappale 257 e quindi uscire dalla sagoma del mappla 214 sub/1.

Il mappale 257, non risulta intetatato all'esecutata, ma al CF è graffato ai mappali 213/1 e 323 e risulta catastalmente di proprietà [redacted]

Proprietà:
[redacted]

UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO:

C.F. Ponte dell'Olio Fg 39 mapp. 214 sub 1 (accatastamento per costituzione del 2007).

Corrispondenza parte CT Fg 39 mapp 214 ha 00.00.43 (ex 214/1, quindi parte del 214).

PROVENIENZA DI [redacted]

Per 1/1 di piena prop.

□ Trascrizione part. 3146 gen. 4365 del 11.04.2017

Giusto atto di compravendita Dott. Vittorio Boscarelli del 20.03.2017 rep. 81880/33470, dai sigg.ri [redacted] n. Ponte dell'Olio il 23.12.1948 e [redacted] n. Ponte dell'Olio il 08.10.1953

Beni: CF Ponte dell'Olio Fg 39 mapp 214/1 (porzione di fabbricato da cielo a terra).

L'area coperta è porzione non frazionata del mappale 214 foglio 39, CT di Ponte dell'Olio, partita speciale 1, are 00.43.

N.B. L'acquirente chiedeva agevolazioni 1° casa.

□ Trascrizione part. 914 gen. 1209 del 30.01.2023

Tribunale di Piacenza rep. 2693 del16.01.2023

Atto esecutivo o cautelare – Ordinanza di sequestro conservativo

A favore di: [redacted] n. Piacenza il 23.07.1964

Contro: [redacted]

Beni: CF Ponte dell'Olio Fg 39 mapp 214/1

□ Annotazione n.793 del 09.07.2025 – SENTENZA CONDANNA

ESECUTIVA

PROVENIENZA DI [redacted]

Per 1/2 ciascuno di piena prop.

□ Trascrizione part. 659 gen. 815 del 20.01.2015

Giusta denuncia di successione di [redacted] n. Ponte dell'Olio il 13.01.1927, deceduta il 23.05.2012, registrata a Piacenza al n. 1856 vol.9990

Beni: CF Ponte dell'Olio Fg 39 mapp 214/1

□ Trascrizione part. 3147 gen. 4366 del 11.04.2017

Accettazione tacita di eredità in morte di [redacted] a favore di [redacted] giusto atto Dott. Vittorio Boscarelli del 20.03.2017 rep. 81880/33470.

Beni: CF Ponte dell'Olio Fg 39 mapp 214/1

PROVENIENZA DI [redacted]

Per 1/1 di piena prop.

□ Trascrizione vol 1648 art. 3469 del 15.09.1955

Giusto atto di compravendita Dott. Mario Ferrerio del 17.08.1955 rep. 2700/443,

dai sigg.ri [redacted] interviene e firma l'atto per rinunciare a tutti gli eventuali diritti di qualsiasi genere che a lui spettassero sui beni in oggetto.

Beni: CT Ponte dell'Olio Fg 39 mapp 5-102-187-214 ecc…

N.B. Per poter procedere ad un atto di vendita dei beni in oggetto, sono necessarie le seguenti cancellazioni:

a. Ordinanza di sequestro conservativo trascritto al n. part. 914 gen. 1209 del 30.01.2023 (Spesa presunta € 294,00 oltre onorario)**.**

VALUTAZIONE E STIMA

La valutazione degli immobili è condizionata dalla posizione, oltrechè dallo stato manutentivo.

Per la stima si è proceduto con il criterio "sintetico comparativo" basato su di un'indagine di mercato effettuata per conoscere il valore di vendita di beni simili (come posizione, ubicazione, grado di finitura, ecc) a quelli oggetto di stima, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo.

E’stato inoltre consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e delle vendite e ai tassi di rendita, oltrechè la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio. Quest'ultima aggiornata al II semestre del 2024 - fissa per la Fascia/zona: extraurbana/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI/R1.

* abitazione civile (in normale stato di manutenzione): € 530,00 – 750,00 €/mq.

* abitazione di tipo economico (in normale stato di manutenzione): € 410,00 – 610,00 €/mq.

Un'ulteriore indicazione è fornita dall’osservatorio immobiliare di Piacenza e Provincia che indica i seguenti valori per il I° semestre 2025:

* rustici (nuovo o ristrutturato integralmente): € 1500-1750 €/mq

* rustici (ottime condizioni): € 1200/1450 €/mq

* rustici (buono stato): € 700-950 €/mq

* rustici (da ristrutturare): € 300-550 €/mq

Anche le indicazioni desunte da www.borsinoimmobiliare.it ci forniscono ulteriori dati:

* abitazioni in stabili di 1° fascia (superiore): € 576,00 – 792,00 €/mq.

* abitazioni in stabili di fascia media: € 445,00 – 614,00 €/mq.

* abitazioni in stabili di 2° fascia (inferiore): € 383,00 – 525,00 €/mq.

Un'ulteriore indicazione è fornita dalle pubblicazioni periodiche di agenzie locali che indicano i seguenti valori:

La ricerca presso le agenzie ha rivelato i seguenti valori:

* fabbricati nelle fasce da ristrutturare, discreto, buono: € 149,00 – 1.084,00 €/mq. Nello stesso segmento di mercato del nostro comparabile da stimare: 149,00 -380,00 €/mq.

Sulla determinazione della stima si è infine tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile (sufficiente) del fabbricato (sufficiente).

Le valutazioni ottenute, alla luce di quanto sopra esposto, sono le seguenti:

VALUTAZIONE

Tutto ciò premesso, si procede ora all'approssimativa valutazione del valore di mercato dei beni in oggetto. La valutazione è stata fatta come da "codice delle valutazioni immobiliari" di Tecnoborsa: identificando l'unità di stima tramite l'analisi del segmento di mercato, l'individuazione del dato immobiliare, ed individuando il valore di mercato. Quest'ultimo è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere

compravenduta alla data di stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo di stima impiagato è il Market Compareson Approach (MCA).

Alla definizione del prezzo sono stati applicati i coefficienti di differenziazione propri dell'unità abitativa. I coefficienti considerati sono:

anno di costruzione: costruito ante 1967; livello di piano: 1; numero totale piani: 1 (riferiti alla superficie principale), vani utili: n. 2; numero dei servizi igienici: n. 1; assenza di impianti tecnologici, stato manutentivo del fabbricato: sufficiente; stato manutentivo dell'immobile: sufficiente; inquinamento atmosferico: assente; inquinamento acustico: assente; inquinamento elettromagnetico: assente; Prospicienza dell'edificio: discreta; Prospicienza dell'immobile: discreta; Esposizione: discreta, Panoramicità: discreta, Luminosità: buona, Funzionalità: presente, Qualità delle finiture: sufficienti, Stato locativo: occupato dalla proprietà l'immobile però attualmente non è abitabile.

Si determina ora il valore di mercato del bene a corpo:

la valutazione è stata effettuata comparando due immobili in vendita in zona, appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene in oggetto, e le cui caratteristiche sono state equiparate a quelle dell'immobile da valutare.

La consistenza planimetrica lorda vendibile degli immobili è stata valutata con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia

estimativa, che considerano la superficie lorda dell'involucro edilizio, comprensiva dei muri esterni.

La superficie commerciale per i vani principali è stata calcolata, quindi, come SEL (superficie esterna lorda comprensiva delle murature perimetrali) ed è pari a mq. 58,66, equiparati a 59,00 mq.

La superficie commerciale per i vani accessori è stata calcolata, come SIL (superficie interna lorda con esclusione delle murature perimetrali) per le superfici secondarie: cantina 39,70 mq, equiparata a 40,00 mq; sottotetto 26,61 mq, equiparata a 27,00 mq. Le superfici sono state calcolate sulla base del rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo utilizzando quale base cartografica la planimetria catastale e sono state valutate con i rapporti mercantili di seguito riportati:

- le superfici lorde dei vani abitativi, comprensivi dei muri esterni, al 100%
- le superfici nette dei balconi, al 25% dell'effettiva superficie
- le superfici nette delle cantine, al 25% dell'effettiva superficie
- le superfici nette del box auto, al 50% dell'effettiva superficie

7.1. SUPERFICIE IMMOBILE

ABITAZIONE MQ 59 x 1 = MQ 59

CANTINA MQ 40,00 x 0,25= MQ 10

SOTTOTETTO MQ 27 x 0,25= MQ 6,75

7.2. SUPERFICIE COMMERCIALE

PARI A 75,75 MQ**.**

VALUTAZIONE MCA Comparabili e fabbricato oggetto di stima

TABELLA DEI DATI

Comparabile	A	B	SOGG. STIMA
Prezzo	30 000	27 000	
DATA	2025	2025	2025
Sup. Principale	87	86	59
Sup. portico	0	0	0
Sup. cantina	0	0	40
Sup. balcone	0	0	0
Sup. Soffitta >1,50 m di h	0	0	27
Sup. Soffitta < 1,50 m di h	0	0	0
Livello di piano	0	0	1
servizi igienici	1	1	1
Impianto ascensore	0	0	0
Manutenzione fabbricato	3	3	3
Manutenzione immobile	3	3	3
area esterna	0	0	0

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Comparabile	A	B	SOGG. STIMA
Sup. Principale	87	86	59
Sup. portico	0	0	0
Sup. cantina	0	0	10
Sup. balcone	0	0	0
Sup. Soffitta >1,50 m di h	0	0	6,75
Sup. Soffitta < 1,50 m di h	0	0	0
Superficie commerciale	**87**	**86**	**75,75**

PREZZO MARGINALE DATA

Comparabile	A	B	
Prezzo	30 000	27 000	
DATA	0	0	0
Prezzo marginale	**500**	**450**	

PREZZO SUPERFICIE PRINCIPALE

Comparabile	A	B	
Prezzo	30 000	27 000	
Superficie commerciale	87	86	
Prezzo terreno			
Prezzo fabbricato			
Prezzo marginale	**345**	**314**	

PREZZO SUPERFICI SECONDARIE

Comparabile	A	B	
Prezzo	30 000	27 000	
Prezzo marg. sup. principale	**314**	**314**	
Prezzo marg. Portico	94	94	
Prezzo marg. Cantina	79	79	
Prezzo marg. Balcone	79	79	
Prezzo marg. Soffitta >1,50 h	**78,5**	**78,5**	
Prezzo marg. Soffitta <1,50 h	**62,8**	**62,8**	

PREZZO SUPERFICIE DEL LIVELLO DI PIANO

Comparabile	A	B	
Prezzo	30 000	27 000	
Livello di piano	0	0	
Prezzo marginale	**600**	**540**	

PREZZO SUPERFICIE SERVIZIO IGIENICO

Comparabile	A	B	
Prezzo	30 000	27 000	
Serv. Igienico	2	2	
Prezzo marginale	**0**	**0**	

PREZZO SUPERFICIE ASCENSORE

Comparabile	A	B	
Prezzo	30 000	27 000	
ascensore	0	0	
Prezzo marginale	**0**	**0**	

PREZZO MARGINALE STATO DI MANUTENZIONE

Comparabile	A	B	
Prezzo	30 000	27 000	
Manutenzione immobile	3	3	
Prezzo marginale 1-2	**10 000**	**10 000**	
Prezzo marginale 2-3	**20 000**	**20 000**	

TABELLA PREZZI MARGINALI

Comparabile	A	B	
Prezzo	30 000	27 000	
Data	500	450	
Sup. Principale	314	314	
Sup Portico	94	94	
Sup. cantina	79	79	
Sup. balcone	79	79	
Sup. Soffitta >1,50 m di h	78,5	78,5	
Sup. Soffitta < 1,50 m di h	62,8	62,8	
Livello di piano	600	540	

servizi igienici	0	0	
Impianto ascensore	0	0	
Manutenzione 1-2	0	0	
Manutenzione 2-3	0	0	

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Comparabile	A	B	
Prezzo	30 000	27 000	
Data	0	0	
Sup. Principale	-8 792	-8 478	
Sup. cantina	3 140	3 140	
Sup. balcone	0	0	
Sup. cant/soff.	2 120	2119,5	
Sup. box auto	0	0	
Livello di piano	600	540	
Serv. Igienico	0	0	
ascensore	0	0	
Manutenzione 1-2	0	0	
Manutenzione 2-3	0	0	
	27 068	**24 322**	
VALORE DI STIMA MEDIO	50%	50%	**25 694,50**
divergenza assoluta		11,29%	

VALORE FABBRICATO OGGETTO DI STIMA € 26.000,00

339,20 € €/mq PREZZO AL MQ

VALORE COMPLESSIVO= 26.000,00 € diconsi ventiseimila/00

7.4. VALORE AL MQ

339, 20 €/mq sup. commerciale

7.5. ADEGUAMENTI E CORREZIONE STIMA

7.5.1.DECURTAZIONE OCCORRENTI PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Nessuna decurtazione.

7.5.2.DECURTAZIONI OCCORRENTI PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Nessuna decurtazione.

7.5.3. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Tale decurtazione concorre alla formazione del valore complessivo ed è già insita della stima da cui si ricava il valore complessivo.

7.5.4. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LO STATO DI POSSESSO

Non esistono decurtazioni per lo stato di possesso. L'immobile è occupato dalla proprietà.

7.5.5. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCESSO ESECUTIVO.

Per poter procedere ad un atto di vendita dei beni in oggetto, sono necessarie le seguenti cancellazioni:

a. Ordinanza di sequestro conservativo trascritto al n. part. 914 gen. 1209 del 30.01.2023 (Spesa presunta € 294,00 oltre onorario)**.**

7.5.6. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Non vi sono decurtazioni per il condominio, non essendovi condominio.

Valore corretto con le decurtazioni precedenti.

= 26.000,00 –294,00 = 25.706,00 €.

7.5.7. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LA RIDUZIONE DI MERCATO

Riduzione pari al 10% per la natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

25.706,00 €.x 0,90 = € 23.135,40.

VALORE COMPLESSIVO CORRETTO

IL VALORE COMPLESSIVO CORRETTO E' PARI A EURO € 23.135,40 ARROTONDATO POI PER DIFETTO A € 23.000,00.

Diconsi Euro ventitremila/00. Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

Valore al mq corretto: €/mq 303,63.

8. **PARERE SUL PIGNORAMENTO DI QUOTA**

Si configura un unico lotto vendibile. Il bene risulta di proprietà per [redacted]

8.1. STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'appartamento non è occupato visto che al momento è INABITABILE, vista la condizione di cantiere edile non terminato in cui versa: mancano gl'impianti, la sigillatura delle porzioni di muratura in confine col tetto e le finiture.

Da interrogazione presso la locale Agenzia delle Entrate, richiesta protocollo n. 68929 del 15/9/2025, è emerso che non esiste nessun contratto registrato sull'immobile, come attesta l'istanza di accesso contratti di locazione ***prot. 64391/2025***.

9. INDICAZIONE DI OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA

La scrivente, esaminati i luoghi, rileva la necessità di interventi d'urgenza sui beni in oggetto: sistemazione paramento murario e copertura per eliminare le infiltrazioni d'acqua dalla copertura all'interno del fabbricato in oggetto e in quelli in aderenza con cui condivide le pareti portanti.

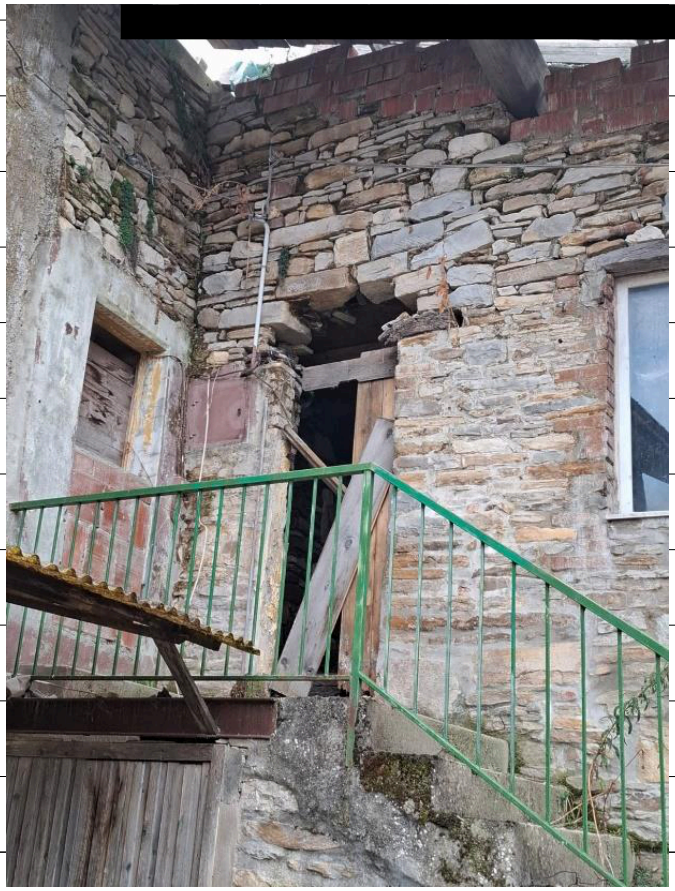
Lo stato dei luoghi evidenzia un pericolo grave e plausibilmente anche imminente, per i terzi e per la proprietà, relativamente alla porzione muraria coinvolta nel crollo del voltino della porta d'ingresso.

Il voltino di legno che reggeva la porzione di muratura soprastante ad esso è marcito e crollato per cui la porzione di muratura soprastante ancora in essere è senza sostegno inferiore. La muratura potrebbe conservarsi nello stato di equilibrio attuale e quindi potrebbero non manifestarsi ulteriori distaccamenti di altre pietre costituenti il paramento murario, diversamente potrebbe essere interessata da un fenomeno di distaccamento e crollo di pietrame. È consigliabile non entrare nel fabbricato, visto che la porta costituisce l'unico





accesso ed è anche il punto del possibile ulteriore crollo di pietrame. Puntellare provvisoriamente la muratura soprastante il foro della porta, comporterebbe un intervento di basso costo e costituirebbe un presidio di sicurezza fondamentale.



10. NOMINATIVO E RECAPITO AMMINISTRATORE

L'immobile non fa parte di un condominio.

La sottoscritta Esperta Estimatrice nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatale, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Chiusa la presente relazione in Piacenza, addì 19 ottobre 2025.

Il C.T.U.

Arch. Silvia Giorni

11.ALLEGATI

La scrivente Esperta Estimatrice allega alla presente relazione:

- Documentazione catastale: -Planimetrie catastali
  -visure storiche aggiornate
  -estratto di mappa
- Titolo di provenienza
- Documentazione fotografica
- Documentazione urbanistica: -estratto di R.U.E.
  -copie pratiche edilizie presenti in Comune
  - certificato di destinazione urbanistica
- Borsini immobiliari
- Verifica locazioni Agenzia Entrate
- Piante quotate
- Rilievo
- Comparabili
- Ricerca di mercato
- Verifica presso conservatoria immobiliare

12. PREDISPOSIZIONE ED INVIO AL DELEGATO DELLA VENDITA DELLA DOCUMENTAZIONE

In data 19 ottobre 2025 è stata trasmessa copia della realzione come da incarico del Signor Giudice, è stata inoltre allegata una versione pdf della perizia con i dati sensibili oscurati.

La documentazione è stata trasmessa al custode Avvocato Silvia Basini

basini.silvia@ordineavvocatipc.it.

L'Esperta Estimatrice, in relazione all'incarico ricevuto ed agli adempimenti previsti, dichiara che la presente relazione, chiusa il giorno 19 ottobre 2025, prima del suo deposito presso la Cancelleria Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Piacenza, è stata trasmessa a mezzo raccomandata A.R. o Email/pec, unitamente alla richiesta di liquidazione nota spese, ai seguenti soggetti interessati:

creditore procedente:

[redacted]

Intervenuta:

[redacted]

ESECUTATO:

[redacted]