TRIBUNALE DI PIACENZA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 98/2025

RELAZIONE DEL

CONSULENTE TECNICO

Nei confronti di	
Promossa da	
Con l'intervento di	
Giudice dell'Esecuzione	Dott.ssa Marta Lombardi
Esperto (CTU)	Arch. CESARE MASINA

Piacenza, 12 aprile 2026 ***IL TECNICO***

INDICE

1 DATI DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI GENERALI 3

2 RAPPORTO DESCRITTIVO E DI VALUTAZIONE 5
2.1 Identificazione dell'immobile 5
2.2 Titolarità e provenienza 7
2.3 Descrizione dell'immobile 7
2.4 Stato di possesso 11
2.5 Situazione edilizia e urbanistica 12
2.6 Analisi e valutazione 18

3 SINTESI ELEMENTI PIU' SIGNIFICATIVI 26

4 ALLEGATI 29

1 DATI DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI GENERALI

1.1 Dati dell'esecuzione

Esecuzione Immobiliare	98/2025
Nei confronti di	
Promossa da	
Con l'intervento di	
Giudice dell'Esecuzione	Dott.ssa Marta Lombardi
Esperto (CTU)	Arch. CESARE MASINA, domiciliato in Piacenza, via Poggi n. 2 C.F. MSN CSR 65D01 G535T
Incarico	05/02/2026
Udienza successiva già fissata	06/05/2026

1.2 Dati del pignoramento

Descrizione	**Verbale pignoramento immobili** Data: 25/08/2025 - Rep. 2325
Estremi trascrizione	Data: 11/09/2025 Reg. Gen. 13.384 – Reg. Part. 10.180
Identificazione immobili	Catasto Fabbricati di Piacenza • foglio 46 mapp. 504 sub. 3 • foglio 46 mapp. 504 sub. 19
Soggetti a favore	
Soggetti contro, diritto e quote	

1.3 Attività svolta

1.3.1 Elementi significativi

Data dell'incarico	• 05/02/2026
Ispezioni, indagini e accessi presso pubblici uffici o altro	• 26/03/2026: Comune di Piacenza – Ufficio Demanio e Patrimonio
Data del sopralluogo	• 02/03/2026
Soggetti presenti al sopralluogo	• Sig.

1.3.2 Svolgimento sopralluogo

Il sopralluogo si è tenuto regolarmente il giorno convenuto alla presenza dell'Esecutato e degli incaricati dell'IS.VE.GI. s.r.l., che hanno provveduto alla redazione del relativo verbale[1].

[1] *Vedere* Allegato 11 - Verbale di Primo Accesso IS.VE.GI s.r.l.

2 RAPPORTO DESCRITTIVO E DI VALUTAZIONE

2.1 Identificazione dell'immobile

2.1.1 Localizzazione

Comune	Piacenza
Indirizzo	Via Turbini n. 53

Entità/tipologia

Proprietà superficiaria di un'abitazione in complesso immobiliare "a schiera", costituita da un alloggio su due piani fuori terra (rialzato e piano primo) con locali pluriuso al piano secondo (sottotetto), accessori più autorimessa (quest'ultima accessibile da spazio esterno comune) al piano seminterrato e area esterna esclusiva di pertinenza.

2.1.2 Dati catastali

2.1.2.1 Dati unità immobiliari

Catasto	Catasto Fabbricati del comune di Piacenza

Dati	*Foglio*	*Mapp.*	*Sub.*	*Z.C.*	*Cat.*	*Cl.*	*Cons.*	*R.C.*	*Note*
	46	504	3	2	A/2	5	10.5 vani	976.10	-
			19	2	C/6	8	18 mq	95.75	-

2.1.2.2 Ditta intestata

Cognome e nome	*Nascita*	*Diritto e quote*

2.1.2.3 Dati area di sedime

Catasto	Catasto Terreni del comune di Piacenza

Dati	*Foglio*	*Mapp.*	*Sub.*	*Qualità*	*Cl.*	*Sup. are*	*R.D.*	*R.A.*	*Note*
	46	504	-	Ente Urbano	-	35.30	-	-	-

2.1.2.4 Analisi di conformità tra dati catastali e pignoramento

Le risultanze catastali delle unità immobiliari sono coerenti con quanto risultante dal Pignoramento.

2.1.2.5 Analisi di conformità tra dati catastali e stato dei luoghi

Le planimetrie catastali non descrivono correttamente lo stato dei luoghi.

In particolare, la planimetria dell'alloggio è sostanzialmente conforme alla presumibile situazione all'epoca della costruzione ma non tiene conto delle opere successive descritte al punto 2.6.5.1.

La planimetria del box invece può essere ritenuta sostanzialmente coerente.

2.1.2.6 Strategie e costi di regolarizzazione

Una volta posti in essere gli adeguamenti di cui al punto 2.6.5.2. dovrà essere prodotta una variazione catastale dell'alloggio.

Il costo per tale incombenza può ragionevolmente stimarsi in **circa 800 Euro**.

2.1.3 Confini

Dell'intero compendio: da nord in senso orario unità sub. 2, unità sub. 18, B.C.N.C. sub. 1, unità sub. 4, via Turbini, unità sub. 2, salvo altri e come in fatto.

2.2 Titolarità e provenienza

2.2.1 Titolarità anteriore al ventennio

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote

2.2.2 Cronologia passaggi nel ventennio

Con atto notaio Sergio Motti di Piacenza rep. 190.500/19.787 del 05/04/2007 ……. …….. cedevano la proprietà superficiaria dell'immobile oggetto della presen[redacted]me di comunione legale dei beni.

2.2.3 Titolarità attuale dell'immobile

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote

2.3 Descrizione dell'immobile

2.3.1 Descrizione generale

Trattasi di un'abitazione unifamiliare su tre piani fuori terra oltre ad un seminterrato, realizzata nel contesto di un complesso cosiddetto "a schiera" situato a Piacenza, nella zona periferica conosciuta come Veggioletta (ex PEEP Sant'Antonio); più precisamente, l'alloggio è posto sulla testata ovest del complesso stesso, godendo quindi tra l'altro di un'area esterna esclusiva leggermente superiore alla media delle altre unità.

L'ingresso pedonale è indipendente, da via Turbini; l'ingresso carraio del box invece è posto nella rampa comune a tutto il complesso situata peraltro accanto all'unità in questione.

L'alloggio si sviluppa su tre piani (terra, primo e sottotetto) collegati da un'ampia e comoda scala interna in vano proprio: a piano terra si trovano soggiorno (vedere però punto 2.6.5.1.), cucina e un bagno, al primo piano due camere da letto e una loggia coperta; nel sottotetto due locali pluriuso, un WC e un vano sottotetto; in generale, i locali sono più ampi della media corrente. Il piano seminterrato è adibito a servizi: cantina, lavanderia e box per un'auto, quest'ultimo non funzionalmente staccato dagli altri vani e con accesso dalla rampa comune previa interposizione di una piccola area esclusiva[2].

L'edificio è stato realizzato alla fine degli anni '80 del Novecento, e presenta caratteristiche di finitura medie ma tuttora in buone condizioni; per quanto non si abbiano ragioni per dubitare della sua efficienza, l'impiantistica non è giudicabile: gli impianti sono del tutto tradizionali, con riscaldamento a radiatori probabilmente coevi alla costruzione e caldaia a gas senza fonti rinnovabili. In ogni caso le condizioni manutentive del bene sono in generale più che discrete e – fatte salve le difformità edilizie di cui oltre – non sembrano necessari nel medio periodo interventi significativi.

Come si diceva, l'immobile gode di una piccola area esterna esclusiva rivolta sia sul fronte principale che sul lato ovest.

La volumetria dell'alloggio come sopra descritta, peraltro, dal punto di vista edilizio è affetta da alcune sensibili non conformità che saranno più diffusamente descritte in sede di valutazione edilizia (ved. punto 2.6.5); si tenga presente però sin d'ora che tali difformità non sembrano del tutto sanabili per cui la consistenza effettiva del bene deve essere ben ponderata, anche alla luce di quanto sarà detto più oltre.

[2] *Vedere* Allegato 4 – Planimetrie dell'immobile

2.3.2 Caratteristiche costruttive

2.3.2.1 Strutture

Strutture verticali	Mista laterizio e cemento armato in opera.
Strutture orizzontali	Latero-cemento.
Scale	c.a. in opera.
Copertura	A tetto in latero-cemento.

2.3.2.2 Parti edili

Manto di copertura	Tegole in cemento o laterizio. Si fa presente che le lattonerie sembrano in condizioni scadenti.
Pareti esterne	Laterizio intonacato.
Pareti interne	Laterizio intonacato.

2.3.2.3 Finiture

Pavimenti e rivestimenti	Gres porcellanato a piano terra; scala in pietra lucidata; mattonelle in parquet nelle camere; ceramica nel bagno P1, al P2 e nel seminterrato. Gres nei terrazzi. Per i piani P1, P2 e S1 trattasi dei materiali originali; i materiali del piano terra e della scala sono probabilmente più recenti. Il tutto è comunque in buone condizioni.
Infissi esterni	Persiane e serramenti esterni in legno, in condizioni mediocri e bisognosi di manutenzione.
Infissi interni	Legno tamburato (con specchiature vetrate a piano terra). Buona qualità, buone condizioni manutentive.

2.3.2.4 Impianti

Impianto elettrico	L'impianto elettrico è sotto traccia. Non è possibile stabilire la perfetta funzionalità dell'impianto, ma alla vista non ci sono elementi che facciano presumere malfunzionamenti.
Impianto idrosanitario	E' presente un bagno in tutti i piani abitativi, a piano terra e al secondo con doccia, al primo con vasca da bagno; la qualità degli accessori è discreta (migliore a piano terra, risalente ad anni più recenti) e alla vista non ci sono elementi che facciano presumere malfunzionamenti.
Impianto termico	L'impianto, a termosifoni, serve tutti i piani dell'immobile ed è alimentato da una caldaia pensile a gas posta in cucina. Alla vista non ci sono elementi che facciano presumere malfunzionamenti. Si fa presente che i termosifoni sono presenti anche al piano seminterrato anche se la destinazione d'uso accessoria non lo consentirebbe; l'utilizzo dei locali è comunque coerente con la destinazione d'uso.
Altri impianti	Impianto di condizionamento: n.ro 2 unità esterne situate nella loggia al primo piano e n.ro 5 unità interne: una a PT, due al P1 e due al P2. Alla vista non ci sono elementi che facciano presumere malfunzionamenti, ma trattasi di macchine relativamente obsolete.

2.3.3 Stato di conservazione

Strutture	Buono.
Parti edili	Discreto.
Finiture	Buono.
Impianti	Discreto.

2.3.4 Riferimenti temporali

Costruzione	1988 - 1990
Eventuali interventi successivi	2007

2.3.5 Contesto

Caratteristiche di zona e destinazioni prevalenti	L'edificio è situato alla periferia ovest di Piacenza, in una zona infrastrutturata prevalentemente negli anni '80/'90 del Novecento e caratterizzata da diversi comparti di espansione per edilizia convenzionata con densità di volta in volta sia bassa che medio/alta, con dotazione di spazi pertinenziali in ogni caso buona.
Qualità del contesto	Buona.
Centri urbani più vicini e distanza	L'immobile dista dal centro città circa quattro chilometri.
Presenza di edifici pubblici, commerciali o rilevanti	---
Disponibilità parcheggi	Buona.

2.4 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato in uso agli Esecutati e alla loro famiglia[3].

2.5 Vincoli e oneri

2.5.1 Condominio

In base all'atto di provenienza all'immobile "….. *compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area di manovra auto, scivolo e zona di sosta auto* …..", che in effetti

[3] *Vedere* Allegato 11 - Verbale di Primo Accesso IS.VE.GI s.r.l.

sono in comune; pertanto sotto questo aspetto il bene deve ritenersi soggetto a tutti i diritti, gli obblighi e gli oneri nascenti dallo stato di condominio in cui si trova, anche se nel titolo non è peraltro specificata la quota millesimale.

L'Esecutato ha comunque dichiarato che non esiste un amministratore, né alcuna spesa gestita in comune.

2.5.2 Piano di Edilizia Economica Popolare

Il complesso edilizio in cui si trova il bene è stato realizzato nell'ambito di un P.E.E.P. – Piano di Edilizia Economica Popolare attuato con Convenzione notaio Sergio Motti di Piacenza rep. 89.365/3.054 del 20/06/1988, cui si rimanda[4], la quale fissava tra l'altro:

- la durata del diritto di Superficie sull'area (artt. 952-956 Codice Civile) - 99 anni rinnovabili per altri 99 - la cui proprietà restava del Comune di Piacenza;
- i requisiti per l'assegnazione degli alloggi;
- i relativi prezzi di assegnazione.

Complessivamente quindi, oggetto del Pignoramento è la sola proprietà superficiaria.

2.6 Situazione edilizia e urbanistica

2.6.1 Classificazione urbanistica

Dati Strumento Urbanistico	R.U.E. approvato con D.C.C. n. 24 del 06/06/201
Zonizzazione	Tessuto a Bassa Densità
Riferimento N.T.A.	Art. 75

[4] *Vedere* Allegato 6 – Convenzione attuativa P.E.E.P.

2.6.2 Strumenti autorizzativi

Estremi provvedimento autorizzativo	Concessione Edilizia n. 989 del 11/06/1988
Titolare	
Opere	Costruzione edificio residenziale

Estremi provvedimento autorizzativo	Concessione Edilizia n. 1116 del 23/07/1990
Titolare	
Opere	Variante non essenziale

Estremi provvedimento autorizzativo	Denuncia di Inizio Attività edilizia prot. 30543 del 04/05/2007
Titolare	
Opere	Interventi di Manutenzione Straordinaria

Estremi provvedimento autorizzativo	Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 30379 del 15/04/2015
Titolare	
Opere	Realizzazione di un pergolato

2.6.3 Condoni

Estremi provvedimento autorizzativo	n.a.
Titolare	n.a.
Opere	n.a.

2.6.4 Abitabilità/Agibilità

E' stata reperita presso il Comune di Piacenza l'Autorizzazione di Abitabilità n. 10941/90 del 20/11/1990, che peraltro non tiene conto delle difformità di cui al punto 2.6.5.

2.6.5 Conformità edilizia

2.6.5.1 Analisi di conformità

Come da tabelle qui sopra, l'edificio è stato originariamente realizzato in base a:

a) una prima Concessione Edilizia del 1988;

b) una successiva variante in corso d'opera del 1990.

Risultano poi due ulteriori pratiche edilizie, riconducibili agli attuali proprietari superficiari:

c) una D.I.A. del 2007 per opere qualificate come "Manutenzione Straordinaria";

d) una S.C.I.A. del 2015 per la realizzazione di un pergolato.

Per verificare la conformità dello stato di fatto sono stati acquisiti tramite accesso agli atti i Titolo b), c) e d); complessivamente, vanno evidenziati i seguenti aspetti.

- Confrontando il rilievo dello stato di fatto[5] con: i) le planimetrie relative al Titolo di cui al punto b) (con l'avvertenza che in queste la rappresentazione è capovolta) e ii) la principale documentazione (planimetria e relazione) del Titolo di cui al punto c) - che si allegano[6] e che illustrano rispettivamente la situazione dell'edificio al momento della sua realizzazione e (teoricamente) quella al momento dell'intervento parziale del 2007 - rispetto ad un teorica "conformità" si rilevano quantomeno le seguenti differenze qualitative principali:
  1) a piano terra, parte dell'attuale soggiorno costituiva originariamente una "loggia/veranda" aperta sul lato ovest dell'edificio;
  2) al primo piano, originariamente la "loggia" sovrastante era di dimensioni più ridotte;

[5] *Vedere* Allegato 4 – Planimetrie dell'immobile

[6] *Vedere:*
– Allegato 9 - Concessione Edilizia n. 1116/1990 e stralcio elaborati grafici piano terra e primo piano
– Allegato 10 - Denuncia di Inizio Attività edilizia prot. 30543/2007 e stralcio elaborati grafici Stato di Fatto e Sovrapposizione piano terra

3) sussistono altresì alcune incoerenze minori.

Nel complesso, la meccanica delle differenze di cui ai punti 1) e 2) sembra evidente: è stato "allungato" il solaio tra il piano terra e il primo piano cosicché, oltre ad ampliare la loggia al primo piano, si è contemporaneamente configurato il soffitto per un ampliamento del soggiorno al piano inferiore, completato tamponando la facciata esterna sul lato ovest.

L'operazione si configura come ampliamento sia della superficie accessoria (loggia P1) sia - soprattutto - della Superficie Utile/Volume dell'edificio nel suo complesso (soggiorno PT).

Va detto che proprio questa parte dell'immobile è oggetto della D.I.A. del 2007, i cui elaborati grafici tuttavia dànno il tamponamento di facciata come già eseguito (la parte del piano terra corrispondente alla loggia viene definita "zona giorno") nel contesto perdipiù di una rappresentazione grafica abbastanza scarna (no calcoli planivolumetrici, no prospetti), e viene soltanto segnalata, come opera in progetto, la realizzazione del pieno collegamento funzionale tra le due porzioni del soggiorno (ex loggia e ambiente preesistente) tramite la demolizione del setto murario interposto. E' ben vero che nella relazione tecnica si accenna al "….. *tamponamento di una apertura mediante la posa di forati ….. con all'interno il posizionamento di pannelli di poliuretano espanso* ….."[7], ma tale vaga descrizione non è accompagnata in nessun modo da una corrispondente rappresentazione planimetrica e anzi nei disegni la chiusura della loggia viene appunto data come fatto acquisito.

Orbene, in presenza di una rappresentazione planimetrica scarna e comunque obiettivamente fuorviante - e in assenza di qualsiasi verifica circa la coerenza dell'intervento con le eventuali disponibilità planivolumetriche residue del lotto - si ritiene che la configurazione assunta dall'alloggio a seguito degli interventi sopra descritti non

[7] *Vedere* Allegato 10

possa considerarsi del tutto legittima quantomeno alla luce dei Titoli edilizi visionati.

- Come accennato, nella documentazione resa disponibile dal Comune di Piacenza esiste un ulteriore Titolo edilizio (punto d) dell'elenco), e più precisamente una S.C.I.A. del 2015 relativa alla realizzazione di un pergolato in legno nell'area scoperta sul lato ovest dell'edificio con ampliamento della pavimentazione in beola: ebbene, il pergolato non è stato realizzato (la pavimentazione sì) ma al suo posto risulta attualmente in essere una tettoia metallica leggera diversamente conformata.

2.6.5.2 Adeguamenti

Per quanto riguarda poi la possibilità di sanare la situazione si osserva che:

- il tamponamento del fronte est con chiusura della loggia a piano terra a parere di chi scrive (e salvo eventuali approfondimenti specifici presso gli uffici competenti) non è sanabile in quanto la superficie utile lorda totale originaria del complesso edilizio - come desunta dai calcoli planivolumetrici allegati alla C.E. del 1990 - è già superiore all'indice di Utilizzazione Fondiaria attualmente ammesso dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio e quindi non può essere ulteriormente aumentarla;

  E' invece possibile, in linea teorica, sanare sia l'ampliamento del terrazzo del primo piano - e quindi mantenere in essere l'attuale solaio - sia ovviamente le ulteriori piccole incoerenze presenti nella situazione di fatto;
- la tettoia esterna leggera è di poco rilievo dal punto di vista edilizio ma oggettivamente diversa da quanto previsto; considerato che tra l'altro si trova a una distanza dal confine inferiore ai limiti di legge si ritiene pertanto che sarebbe opportuno rimuoverla.

Complessivamente quindi l'azione più ragionevole da intraprendere per la regolarizzazione della situazione in essere sembra la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività con opere ex art. 17 comma 2 e comma 2 bis L.R. 21/10/2004, n. 23, finalizzata a:

- ripristinare la situazione pregressa per quanto riguarda l'ampliamento del soggiorno, perlomeno con le seguenti opere:
  - demolizione del tamponamento murario;

- ripristino della muratura demolita con l'intervento del 2007;
- riapertura del varco tra soggiorno e vano scala, occluso anche questo nel 2007, con installazione di nuova porta interna;
- installazione di nuovo serramento esterno per l'accesso alla loggia;
- eventuali consolidamenti, ripristini vari e finiture correlate;

- rimuovere il manufatto esterno sul lato ovest;
- formalizzare l'ampliamento della loggia al primo piano e le modeste ulteriori incoerenze interne.

2.6.5.3 Costi di adeguamento

Gli oneri prevedibili per la sanatoria in questione vanno ricondotti essenzialmente ai seguenti capitoli:

- Costi diretti di ripristino
- Costi amministrativi (sanzioni, oneri, diritti di segreteria)
- Costi tecnici

1. Costi diretti di ripristino

   In base ad una stima di massima, i costi di rimozione/ripristino possono essere quantificati in un totale di circa **14.000 Euro + I.V.A.**

2. Costi amministrativi (sanzioni, oneri, diritti di segreteria)

   Al netto delle opere non sanabili, l'ampliamento della loggia al primo piano è da qualificare come "Ristrutturazione Edilizia"; la S.C.I.A. in sanatoria prevede pertanto il pagamento di una sanzione, la corresponsione del Contributo di Costruzione e dei diritti di segreteria.

   Il relativo onere complessivo può essere quantificato in **circa 3.000 Euro.**

3. Costi tecnici

   I costi tecnici sono legati alla redazione della pratica; in prima valutazione, l'importo complessivo può essere valutato in **circa 3.500 Euro + I.V.A.**

   Questo importo comprende anche una quota relativa alle prestazioni specialistiche

per le verifiche strutturali richieste dalla normativa e per la definizione di eventuali interventi di adeguamento strutturale/sismico dell'ampliamento della loggia, fermo restando che una precisa valutazione in merito non può prescindere da puntuali accertamenti in loco e che quindi l'importo esposto deve intendersi puramente indicativo ed eventualmente soggetto ad incrementi/riduzioni rispetto ai quali lo scrivente ovviamente non si assume alcuna responsabilità considerata anche la complessità della materia alla luce delle più recenti novità normative.

Naturalmente, per quanto occorrer possa si precisa che gli importi complessivamente stimati non considerano il costo vivo di eventuali opere (peraltro da ritenersi in questa fase, a parere dello scrivente, assai improbabili) necessarie per adeguare l'immobile alla normativa sismica.

2.6.6 Attestati di Prestazione Energetica

Poiché in base alle definizioni di cui all'Allegato 1 alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/2008 la presente Procedura è esclusa dalla definizione di "trasferimento a titolo oneroso", non ricorre l'obbligo di produrre il documento.

2.6.7 Dichiarazioni di Conformità degli impianti

Le dichiarazioni di conformità impiantistiche non sono disponibili.

2.7 Analisi e valutazione

2.7.1 Ipotesi, assunzioni e limiti di validità

Il bene viene valutato in blocco, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, immediatamente libero e disponibile nelle attuali destinazioni d'uso. Il Giudizio esposto a valle del processo, pur essendo il prodotto tra prezzi unitari e consistenze, deve intendersi come espressione del suo valore a corpo e non a misura.

Si fa presente che non sono stati effettuati approfondimenti riguardo l'eventuale presenza di materiali pericolosi (a titolo esemplificativo e non esaustivo amianto, etc.) e/o la sussistenza di altre criticità ambientali di vario genere, nessuna esclusa, e che quindi lo scrivente non assume al riguardo alcuna responsabilità.

I valori espressi non comprendono né l'eventuale IVA né i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente connessi alla vendita e/o alla acquisizione dell'immobile.

Come da prassi estimativa, in prima istanza il giudizio di valore viene determinato con riferimento alle seguenti ulteriori assunzioni:

- carattere di "ordinarietà delle controparti" (acquirente e venditore);
- "libera determinazione delle controparti" alla conclusione del contratto;
- carattere di "ordinarietà della trattativa";
- ipotesi che l'immobile sia offerto sul libero mercato per un periodo ritenuto ragionevolmente sufficiente alla manifestazione di interesse ad opera di una controparte.

2.7.2 Regime fiscale

Il trasferimento dell'immobile non è soggetto ad I.V.A.

2.7.3 Metodi di stima utilizzati

In sede di analisi vengono applicati principi e criteri generalmente accettati e riconosciuti nella prassi estimativa.

In particolare, si ritiene opportuna in questo caso l'adozione del cosiddetto Approccio Comparativo, basato sul confronto dell'immobile con altri beni ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

2.7.4 Formazione di lotti

Date le caratteristiche del bene non si dà luogo alla formazione di lotti separati.

2.7.5 Considerazioni generali di analisi

I valori unitari da adottare - derivanti tra l'altro dall'analisi comparativa del mercato immobiliare alla Data di Riferimento per le destinazioni d'uso correnti - dovranno tenere conto di una serie di variabili quali dimensione, *location*, tipologia costruttiva, standard qualitativo, *standing*, pertinenze, affaccio, vista, esposizione, stato di conservazione, condizioni manutentive, dotazioni impiantistiche, infrastrutturazione del contesto, situazione edilizia/urbanistica generale e specifica, etc. In particolare, nello specifico, oggetto della valutazione è un alloggio unifamiliare in un complesso "a schiera", sito in un contesto periferico comunque non troppo decentrato e caratterizzato da ampi spazi.

Il bene pignorato risulta in proprietà superficiaria: pertanto al valore di mercato della proprietà piena stimato, come sopra, in prima battuta dovranno poi essere detratti gli importi per la rimozione dei vincoli di cui alla Convenzione Attuativa (ved. punto 2.5.2.) del relativo P.E.E.P. – Piano di Edilizia Economica Popolare.

Inoltre, sarà anche opportuno che il Giudizio determinato in via principale tenendo conto delle assunzioni generali e specifiche più sopra esposte, a valle dell'intero processo venga corretto per tenere conto di altre condizioni e modalità che ricorrono nello specifico e che andranno ad influire sulla formazione definitiva del prezzo di trasferimento. Tali condizioni specifiche vanno ricondotte quantomeno: a) al peso specifico degli oneri fiscali; b) all'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti e parziali difformità impiantistiche; c) alla natura esecutiva del trasferimento. Si ritiene che tale correzione possa essere individuata in un deprezzamento - da applicare al valore stimato - forfettariamente quantificabile nella misura del **10%**.

2.7.6 Consistenze

2.7.6.1 Criteri di calcolo e ragguaglio

Le consistenze sono state assunte sulla base del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo. La superficie commerciale, espressa in metri quadrati, ai fini valutativi viene convenzionalmente determinata - a partire dalla superficie lorda - con una virtualizzazione mediante coefficienti di ponderazione pari a:

- 100% per i locali principali
- 75% per i locali pluriuso del sottotetto
- 30% per il balcone d'ingresso
- 35% per le logge
- 35% per la zona non conforme da ripristinare
- 35% per i locali accessori nel seminterrato
- 35% per il sottotetto
- 5% per l'area esterna

Il box auto verrà valutato a corpo.

2.7.6.2 Calcoli consistenze alloggio e accessori

Piano	*Destinazione*	*Sup. reale*	*Coeff.*	*Sup. ragguagliata*
T	alloggio	68	100%	68
T	balcone ingresso	6	30%	2
T	superfici interne non conformi	15	35%	5
1	alloggio	72	100%	72
1	loggia	12	35%	4
2	pluriuso	59	75%	44
2	sottotetto	17	35%	6
S1	locali accessori	43	35%	15
T	area esterna (approssimativo)	120	5%	6
			TOTALI	223

2.7.7 Analisi del mercato

2.7.7.1 Analisi complessiva

Nell'attuale situazione, a livello macroeconomico i tassi sono tendenzialmente in calo e nel circuito sembra esserci una maggiore liquidità ma il contesto internazionale resta fortemente critico: conflitti, tensioni sui flussi energetici e fragilità delle *supply chain* continuano a influenzare negativamente l'economia reale e la fiducia degli investitori.

In questo contesto globale, il mercato immobiliare italiano sembrerebbe nondimeno poter beneficiare di un nuovo ciclo espansivo con un incremento degli investimenti soprattutto su *retail*, logistica e *hospitality* confermando l'interesse internazionale per gli *asset* di qualità, e sorprendentemente l'usato residenziale torna ad essere un segmento dinamico anche se prevale da diversi anni un approccio più selettivo che favorisce le migliori *location*, l'efficienza energetica e la qualità generale del manufatto.

A livello locale la domanda sembra discreta, le compravendite sono stabili e i valori stanno recuperando terreno con maggior forza soprattutto nelle zone centrali e semicentrali; il mercato sembra premiare soprattutto la vivibilità, la buona accessibilità del territorio e la relativa vicinanza con Milano. Rispetto a qualche anno fa, le tipologie commerciali più richieste si confermano quelle un po' più ampie, con i trilocali/quadrilocali in buono stato – eventualmente da riqualificare dal punto di vista dell'efficienza energetica - in primo piano.

Le locazioni mostrano una domanda costante, supportata da studenti e lavoratori attratti dal tessuto produttivo; i canoni crescono con moderazione e anche in questo caso gli immobili con caratteristiche energetiche migliori risultano più veloci da affittare.

In conclusione la ripresa del settore sia a livello nazionale che locale sembrerebbe reale, ma si regge su un equilibrio delicato in cui le politiche monetarie, la vulnerabilità ai cambiamenti nei mercati globali e la necessità di una maggiore efficienza energetica e qualità del prodotto immobiliare giocano un ruolo decisivo tanto più che l'elemento

centrale dell'attuale fase è comunque rappresentato da un rilevante rischio sistemico globale.

2.7.7.2 Valori Fonti istituzionali[8]

Destinazione	Vendita		Locazione	
	Min	Max	Min	Max
	€/mq	€/mq	€/mq/anno	€/mq/anno
Abitazioni civili (stato conservativo ottimo)	1.300	1.900	58	84
Abitazioni civili (stato conservativo normale)	840	1.250	37	55
Abitazioni di tipo economico	670	1.000	28	41
Box	500	750	25	37
Ville e villini (stato conservativo normale)	1.050	1.450	47	65
Ville e villini (stato conservativo ottimo)	1.500	2.000	67	90

2.7.7.3 Valori di mercato

Destinazione	Vendita		Locazione	
	Min	Max	Min	Max
	€/mq	€/mq	€/mq/anno	€/mq/anno
Abitazioni	900	1.300	n.a.	n.a.
Autorimesse singole	10.000	15.000	n.a.	n.a.

2.7.7.4 Commerciabilità del bene – grado e tempi

Oggetto della presente è un alloggio sostanzialmente indipendente dotato anche di una piccola area esterna esclusiva, un po' datato ma tuttora in condizioni più che discrete. I potenziali acquirenti andrebbero dunque ricercati soprattutto tra soggetti o famiglie alla ricerca di un immobile con buone potenzialità da adibire a prima abitazione.

Nell'attuale fase di mercato i relativi tempi di collocazione potrebbero essere di 6/9 mesi.

2.7.8 Valori unitari adottati

Per la valutazione della piena proprietà del bene (area compresa), alla luce di tutti gli

[8] *Agenzia del Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare*

elementi illustrati (assunzioni, considerazioni generali e analisi del mercato) e in considerazione di taglio e condizioni manutentive si ritiene equo poter assumere alla Data di Riferimento un valore unitario base pari a Euro 1.200 al metro quadrato.

Al valore complessivo così calcolato verranno poi operate le decurtazioni di cui ai punti 2.7.10. e 2.7.11.

2.7.9 Giudizio di valore dell'immobile in condizioni ordinarie

Destinazione	*Prezzo unitario*	*Superficie*	*Valore*
	€/mq	*mq*	*€*
Alloggio	*1200*	*223*	267.600,00
Box auto (a corpo)			12.500,00
		TOTALI	280.100,00
		arrotondamento	-100,00
		TOTALE ARROTONDATO	*280.000,00*

2.7.10 Rimozione vincoli da convenzione PEEP

Come già accennato (ved. punto 2.5.2.) il complesso edilizio è stato realizzato nell'ambito di un P.E.E.P. – Piano di Edilizia Economica Popolare e oggetto del Pignoramento, in base alla Convenzione Attuativa, è la sola proprietà superficiaria delle unità; pertanto dal valore di libero mercato del bene come sopra determinato andranno detratti gli importi che andrebbero corrisposti al Comune di Piacenza: a) per la rimozione del vincolo sul prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari e b) per rimozione del vincolo sul diritto di superficie[9]. Le informazioni necessarie sono state acquisite nel corso di un colloquio presso l'Ufficio Sviluppo del Patrimonio del Comune di Piacenza, ma dal calcolo rigoroso è risultato che stando alle modalità di legge gli importi sarebbero nulli; pertanto, in base alle informazioni ricevute in questo caso si devono applicare i valori minimi di cui alla D.G.C. di

[9] *Si fa rilevare, in generale, che la rimozione del diritto di superficie "associa" al bene pignorato la corrispondente quota di comproprietà sull'area di sedime, la quale rimarrebbe comunque di proprietà comune indivisa tra tutti gli aventi titolo: il bene non è e non sarà "cielo/terra".*

Piacenza n. 137 del 23/07/2021, che ha fissato "….. *un importo minimo di riscatto per la rimozione del vincolo sul prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari in euro 500,00 e per la rimozione del vincolo sul diritto di superficie in euro 500,00 per le destinazioni catastali C/6 e euro 3000,00 per tutte le altre destinazioni …..*".

Così, poiché l'alloggio è censito in Cat. A/2 e il box in Cat. C/6 le decurtazioni sono le seguenti:

- Alloggio: rimozione vincolo prezzo Euro 500 + rimozione vincolo diritto di superficie euro 3.000; totale euro 3.500
- Box auto: rimozione vincolo prezzo Euro 500 + rimozione vincolo diritto di superficie euro 500; totale euro 1.000

Per un totale così di **Euro 4.500.**

Il valore del bene pignorato nell'attuale situazione di diritto sarebbe quindi pari a:

Euro 280.000,00 – 4.500,00 = 275.500,00

2.7.11 Deprezzamento

Come già osservato, inoltre, per tenere conto di talune condizioni e modalità incidenti sulla probabile formazione definitiva del prezzo di trasferimento è opportuno apportare a tale valore un deprezzamento forfettario quantificabile nella misura del 10%:

Euro 275.500,00 x 0.90% = 247.950,00

E cioè:

Euro 248.000,00 (duecentoquarantottomila/00)

3 SINTESI ELEMENTI PIU' SIGNIFICATIVI

3.1 Formazione di lotti

Non si dà luogo alla formazione di lotti distinti.

3.2 Identificazione dell'immobile

3.2.1 Localizzazione

Comune	Piacenza
Indirizzo	Via Turbini n. 53

3.2.2 Entità/tipologia

Proprietà superficiaria di un'abitazione in complesso immobiliare "a schiera", costituita da un alloggio su due piani fuori terra (rialzato e piano primo) con locali pluriuso al piano secondo (sottotetto), accessori più autorimessa (quest'ultima accessibile da spazio esterno comune) al piano seminterrato e area esterna esclusiva di pertinenza.

3.2.3 Dati catastali

3.2.3.1 Dati unità immobiliari

Catasto	Catasto Fabbricati del comune di Piacenza

Dati	*Foglio*	*Mapp.*	*Sub.*	*Z.C.*	*Cat.*	*Cl.*	*Cons.*	*R.C.*	*Note*
	46	504	3	2	A/2	5	10.5 vani	976.10	-
			19	2	C/6	8	18 mq	95.75	-

3.2.3.2 Ditta intestata

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote

3.2.3.3 Dati area di sedime

Catasto	Catasto Terreni del comune di Piacenza

Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. are	R.D.	R.A.	Note
	46	504	-	Ente Urbano	-	35.30	-	-	-

3.2.4 Confini

Dell'intero compendio: da nord in senso orario unità sub. 2, unità sub. 18, B.C.N.C. sub. 1, unità sub. 4, via Turbini, unità sub. 2, salvo altri e come in fatto.

3.3 Elementi in evidenza[10]

1. Per allineare la situazione catastale allo stato di fatto è necessario produrre una variazione il cui costo può ragionevolmente stimarsi in **circa 800 Euro**.
2. Dal punto di vista edilizio, lo stato di fatto non è del tutto allineato ai titoli edilizi visionati:
   - sussistono alcune difformità non sanabili il cui costo vivo di ripristino può essere ragionevolmente stimato in circa **14.000 Euro + I.V.A.**;
   - sussistono altresì ulteriori difformità sanabili con costi così riassumibili:
     - costi amministrativi **Euro 3.000 circa**;
     - costi tecnici **Euro 3.500 + I.V.A. circa**.

[10] *Per una puntuale disamina delle diverse situazioni si rimanda espressamente al Rapporto descrittivo.*

3.4 Giudizio di valore

Euro 248.00000 (duecentoquarantottomila/00)

4 ALLEGATI

4.1 Elenco allegati

1. Localizzazione – Ortofoto
2. Visure catastali (n.ro 17 pagine):
    1. Estratto di mappa
    2. Visura storica Ente Urbano
    3. N.ro 2 planimetrie catastali
    4. N. ro 2 visure Catasto Fabbricati
3. Ispezione per ricostruzione titolarità (nr. 3 pagine)
    1. nota di trascrizione nn. 3.841/6.249 del 10/04/2007
4. Planimetrie dell'immobile (n.ro 2 pagine)
5. Fotografie dell'immobile (n.ro 9 pagine)
6. Convenzione attuativa P.E.E.P. notaio Sergio Motti di Piacenza rep. 89.365/3.054 del 20/06/1988 (n.ro 27 pagine)
7. Estratto e legenda R.U.E.
8. Autorizzazione di Abitabilità n. 10941/90
9. Concessione Edilizia n. 1116/1990 e stralcio elaborati grafici piano terra e primo piano (n.ro 3 pagine)
10. Denuncia di Inizio Attività edilizia prot. 30543/2007 e stralcio elaborati grafici Stato di Fatto e Sovrapposizione piano terra (n.ro 4 pagine)
11. Verbale di Primo Accesso IS.VE.GI. s.r.l. (n.ro 5 pagine)