



Zona cottura/pranzo



Zona cottura/pranzo



Camera



Altra foto, Camera



Bagno



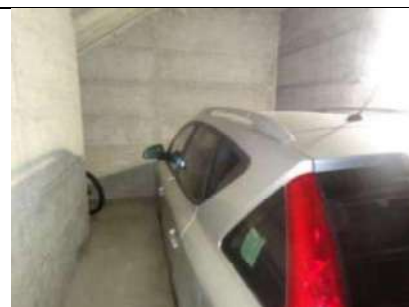
Altra foto, Bagno



Balcone



Cantina



Box



Finiture/dotazione impianti abitazione



Finiture/dotazione impianti abitazione



Finiture/dotazione impianti abitazione



Finiture/dotazione impianti abitazione



Finiture/dotazione impianti abitazione



Finiture/dotazione impianti abitazione



Si segnala che per i beni in oggetto non vi sono:

- Atti di asservimento urbanistico,
- Cessioni di cubatura, di limiti all'edificabilità,
- Vincoli per ragioni storico-artistiche.

Descrizione del contesto urbano

Castelvetro Piacentino è un comune di 5.427 abitanti della provincia di Piacenza.

Il territorio comunale ha una superficie di 35,06 km², con una densità di popolazione pari a 154,79 abitanti per km² circa.

Il suo territorio si estende sulla sponda destra del Po, nella parte nord-orientale della provincia, a confine con quella lombarda di Cremona, tra Cremona, Gerre de' Caprioli (CR), Stagno Lombardo (CR), Villanova sull'Arda e Monticelli d'Ongina. Situata a soli 3 km dal proprio casello dell'autostrada A21 Torino-Brescia, è raggiungibile anche con la strada statale n. 9 via Emilia, che ne attraversa il territorio.

Buona la dotazione di servizi e infrastrutture offerti dal comune.

Dal punto di vista socio-economico, Castelvetro Piacentino presenta una popolazione stabile, con prevalenza di nuclei familiari residenti da lungo periodo e tessuto edilizio residenziale di qualità media.

Quesito 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

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto di valutazione risultavano **occupati dal Sig. [REDACTED]** C.F. [REDACTED] in forza di **contratto di locazione** stipulato in data **15/09/2024** e **registrato in data 20/09/2024**, con protocollo telematico dell'Agenzia delle Entrate n. al n. [REDACTED] serie [REDACTED] e codice identificativo [REDACTED]

Il contratto ha durata **quadriennale**, con decorrenza dal **01/10/2024** e scadenza al **30/09/2028**, e prevede un **canone annuo** pari a **€ 5.400,00** (euro cinquemila quattrocento/00).

Si precisa che il contratto di locazione risulta **registrato in data antecedente al pignoramento immobiliare**, notificato in data **19/07/2025**.

Il relativo importo sarà decurtato dal valore complessivo dell'unità immobiliare, come indicato al punto 3 – voci detrazioni della Tabella di Valutazione.

Allegato 6: Contratto affitto

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 – 29122, Piacenza - cell. 3293023553 –
e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it – Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it



Quesito 4): la verifica della regolarità edilizia e 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

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

A seguito dell'accesso agli atti effettuato in data **21/11/2025** presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **Castelvetro Piacentino (PC)**, lo scrivente ha proceduto alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del fabbricato comprendente le porzioni immobiliari oggetto di stima.

Dalla documentazione acquisita risulta che i beni in oggetto sono stati realizzati e, nel corso del tempo, interessati dalle seguenti pratiche edilizie, in forza dei relativi titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 57/2000** del **16/09/2000** – Prot. n. **9269/00**, e rilasciata in data 06/11/2000, avente ad oggetto l'esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie per fini abitativi.
 - **Inizio Lavori** in data **09/11/2000** (Prot. n. **11250**).
- **D.I.A. n. 08/2003** del **17/02/2003** – Prot. n. **1745**, variante alla Concessione Edilizia n. 57/2000 del 16/09/2000, consistente in piccoli spostamenti di volume e modifiche alle tramezzature interne.
 - **Fine Lavori Parziale** in data **22/05/2003** (Prot. n. **5286**) in sostituzione di quella presentata erroneamente in data **12/04/2003** (Prot. n. **3832**)
- **Permesso di Costruire n. 27/2003** del **18/10/2003** – Prot. n. **10743**, relativo a nuova costruzione quale variante alla Concessione Edilizia n. 57/2000 e alla D.I.A. n. 08/2003.
- **D.I.A. n. 36/2005** del **05/05/2005** – Prot. n. **6509**, variante al Permesso di Costruire n. 27/2003 del 18/10/2003.
 - **Fine Lavori Parziale Congiunta** (C.E. n. 57/2000, D.I.A. n. 08/2003, PdC n. 27/2003 e D.I.A. n. 36/2005) in data **14/11/2005** (Prot. n. **15417**).
- **D.I.A. in sanatoria n. 42/2007** del **30/05/2007** – Prot. n. **915**, relativa a varianti al Permesso di Costruire n. 27/2003 e alla D.I.A. n. 36/2005, riferite alla nuova costruzione del comparto residenziale denominato ' **[REDACTED]**'.



Certificato di abitabilità/agibilità

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano dotate di certificato di abitabilità/agibilità, come segue:

- Agibilità acquisita per silenzio-assenso, in seguito alla presentazione della richiesta del **CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'** protocollo n. 10701 del 28/07/2007, comunicazione avvio procedimento Prot. N 108585/07 del 31/07/2007

Allegato 7: Estratto documentazione edilizia

Certificato di destinazione urbanistica

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica, Prot. n. 17150/2025 del 30/12/2025**, risulta che il l'intero complesso condominiale insiste sui mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Castelvetro Piacentino (PC) al Foglio 6, mappali 814 (ente urbano) e **836** (ente urbano).

Tali mappali risultano classificati dal vigente Piano Regolatore Generale in Zona C1 – espansione in corso di attuazione.

Le prescrizioni urbanistiche applicabili sono quelle di cui agli artt. 51 e 58 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Allegato 8: Certificato Destinazione Urbanistica

Quesito 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.

Dalle risultanze del sopralluogo eseguito e dall'analisi della documentazione edilizia e catastale reperita, sono emerse **difformità edilizie e catastali** rispetto allo **stato legittimato dell'immobile**.

In particolare, si sono riscontrate **difformità relative alle altezze interne**, come di seguito specificato:

- **locale cantina:** altezza interna pari a circa **H = 2,94 m**, superiore a quella assentita;
- **locale box:** altezza interna pari a circa **H = 3,00 m**, anch'essa superiore a quella assentita;



Tribunale di Piacenza Esecuzione Immobiliare n.° 80/2025	Beni posti in Castelvetro Piacentino	RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIALE
		PERIZIA: Pagina 25 di 31

È stata inoltre rilevata una **difformità per altezza inferiore** a quella consentita nel **disimpegno dell'abitazione**, con altezza pari a circa **H = 2,20 m.**

A seguito di interlocuzione con l'**Ufficio Tecnico del Comune di Castelvetro Piacentino**, avvenuta in data **24/12/2025**, è stato confermato che tali difformità **non risultano sanabili** e che pertanto si renderà necessario procedere al **ripristino dello stato dei luoghi** al fine di ricondurre l'immobile alla conformità edilizia e urbanistica.

Il costo degli interventi necessari al ripristino viene stimato, in via presuntiva, in **circa € 1.500,00 oltre IVA**, salvo più puntuale quantificazione in sede esecutiva.

Le voci di costo sopra indicate **saranno decurtate** dal valore complessivo dell'unità immobiliare, come indicato al **punto 1 – Voci di detrazione** della Tabella di Valutazione.

Quesito 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.

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita nel fabbricato condominiale denominato '**██████**'. Alla stessa compete la **quota proporzionale di comproprietà** su tutti i beni e le parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e del regolamento condominiale.

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Amministratore del condominio è emerso che il totale delle spese condominiali **non pagate/scadute** ammonta a **€ 996,69**.

Tale somma resterà a carico dell'acquirente ai sensi dell'art. 63 delle **disp. att. c.c.**, ed è stata **dettratta dal valore di perizia**.

Il relativo importo sarà decurtato dal valore complessivo dell'unità immobiliare, come indicato al **punto 5 – voci detrazioni** della **Tabella di Valutazione**.

Allegato 9: Documentazione attestante spese condominiali.



Quesito 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 altra specifiche caratteristiche del compendio immobiliare.

Definizioni di valore

Basi del valore (definizione valore di mercato/valore di mercato con assunzioni - vendita forzata)

Si riportano di seguito le definizioni di Valore di Mercato e Valore di vendita forzata, secondo gli standard internazionali (IVS).

Valore di mercato

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un compratore e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Valore di mercato con assunzioni - vendita forzata

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato"

Criterio di stima e valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello di **tipo sintetico comparativo**, attingendo dal valore di mercato con beni ad esso simili, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato. Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.



Strategia commerciale di vendita

Considerata la tipologia, l'ubicazione e il contesto in cui si inseriscono i beni oggetto della presente valutazione, unitamente allo stato conservativo e al livello delle finiture, si prevede di adottare una strategia commerciale di vendita in lotto unico

Tale scelta è motivata dalla necessità di valorizzare complessivamente l'unità immobiliare, garantendo una maggiore attrattività sul mercato e facilitando una trattativa efficace e rapida.

Calcolo della superficie dell'immobile, con specifica di quella commerciale

Le superfici lorde indicate nel presente elaborato devono intendersi come puramente indicative e sono state determinate sulla base della documentazione grafica disponibile agli atti (planimetrie catastali e/o elaborati progettuali), nonché delle verifiche eseguite in loco mediante rilievi a campione effettuati con strumentazione metrica elettronica (disto-laser).

Il metodo adottato per il calcolo della superficie principale è quello della S.E.L. – Superficie Esterna Lorda, che comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali;
- metà dello spessore delle murature confinanti con altre unità o edifici;
- lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature;
- pilastri e altri elementi strutturali.

Le superfici secondarie sono state ponderate mediante l'applicazione dei rispettivi rapporti mercantili, intesi come il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) attribuibile a una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Uso	Piano	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale parametrata (mq)
ABITAZIONE	1	65,00	1,00	65,00
BALCONE	1	8,00	0,30	2,40
CANTINA	S1	5,00	0,25	1,25
BOX	S1	18,00	0,50	9,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		96,00	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PARAMETRATA	77,65

Allegato 5: Planimetrie catastali



Ricerca del valore

Per la determinazione del valore unitario di mercato sono state acquisite informazioni provenienti da:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari redatte periodicamente dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI);
- Osservatori del mercato immobiliare locale;
- Rilevazioni dirette presso operatori del settore edilizio e immobiliare attivi nella zona di riferimento.

Il valore unitario è stato individuato anche attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato, assumendo come parametro di confronto le quotazioni OMI, successivamente verificate e calibrate in relazione ai dati dell'offerta immobiliare corrente e alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Nello specifico, i **valori unitari adottati ai fini della presente stima** sono stati determinati tenendo conto di una pluralità di fattori, attentamente valutati nel loro insieme. In particolare, si è considerato:

- l'**ubicazione dell'immobile** e le caratteristiche del **contesto urbanistico e ambientale** in cui esso si inserisce;
- lo **stato manutentivo e conservativo** dei beni oggetto di valutazione, sia con riferimento all'unità abitativa che alle relative pertinenze;
- il **confronto con valori correnti di libero mercato**, riferiti a immobili analoghi per **tipologia, superficie e localizzazione**;
- la **presenza di diritti proporzionali** sulle **parti comuni del fabbricato**, in conformità con la normativa vigente in materia condominiale;

Sulla base delle considerazioni e valutazioni sopra esposte, si ritiene congruo attribuire un **valore unitario pari a € 1.100,00/m²** di superficie parametrata.

Come già evidenziato in precedenza, si conferma che il valore di stima così determinato è espresso **“a corpo” e non “a misura”**, intendendosi quale valutazione complessiva dell'immobile, indipendentemente da eventuali marginali scostamenti dimensionali rispetto alle superfici rilevate.



Tabella di valutazione									
Lotto	Identificazione Catastale	Uso	Piano	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale parametrata (mq)	Valore al €/mq	Valore di stima	
LOTTO UNICO	Foglio 6, Mappale 836, Sub. 31	ABITAZIONE	1	65,00	1,00	65,00	€ 1.100,00	71.500,00 €	
		BALCONE	1	8,00	0,30	2,40	€ 1.100,00	2.640,00 €	
		CANTINA	S1	5,00	0,25	1,25	€ 1.100,00	1.375,00 €	
	Foglio 6, Mappale 836, Sub. 32	BOX	S1	18,00	0,50	9,00	€ 1.100,00	9.900,00 €	
			TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		96,00	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PARAMETRATA		77,65	TOTALE LOTTO UNICO
VALORE DI MERCATO (TOTALE LOTTO UNICO)								€ 85.415,00	
ASSUNZIONI: VOCI DETRAZIONE/CORREZIONE						Presente	Importo /	Detrazioni	
1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale						SI	€ 1.500,00	-€ 1.500,00	
2) per lo stato d'uso e di manutenzione						NO	€ -	-	
3) per lo stato di possesso (IMMOBILE LOCATO A TERZI SINO 30/09/2028)						SI	12%	-€ 10.249,80	
4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;						NO	- €	-	
5) per le eventuali spese condominiali insolute;						SI	€ 996,69	-€ 996,69	
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						SI	10%	-€ 8.541,50	
VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (TOTALE LOTTO UNICO)								€ 64.127,01	
TOTALE VALORE LOTTO UNICO - A CORPO - ARROTONDATO						€ 64.000,00 Euro SESSANTA QUATTRO MILA/00			

Quesito 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.

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è la **quota intera di piena proprietà** dei beni pignorati in capo agli esecutati e pertanto non sussistono problemi di comoda divisibilità o di alienazione separata di quote.

Quesito 9): 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.

Alla data del sopralluogo, previa verifica dello stato di conservazione degli immobili, **non risultano compromesse la stabilità statica** delle strutture né la funzionalità interna ed esterna degli stessi; pertanto, non si rendono necessari interventi urgenti né è possibile stimare costi relativi a lavori di ripristino.



CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI

Il sottoscritto, autore del presente elaborato peritale, dichiara di possedere i requisiti di indipendenza, obiettività e competenza, nonché di essere in possesso della certificazione UNI 11558:2014 – livello avanzato rilasciata da IMQ.

Finalità della presente perizia è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, nonché del valore di mercato con assunzioni, inteso come valore ottenibile in condizioni di vendita forzata.

La presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

Ai fini della stima, si è dato per assunto che le informazioni e la documentazione fornite dal Committente e/o dagli Enti preposti siano complete, corrette e attendibili, in quanto esaminate unicamente nei limiti dell'attività peritale.

La due diligence edilizia, riferita esclusivamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, è stata condotta sulla base della documentazione acquisita presso il Comune territorialmente competente. Pertanto, l'attendibilità degli esiti del processo di verifica è direttamente correlata alla veridicità e alla completezza degli atti e delle informazioni fornite.

Il sottoscritto declina ogni responsabilità per eventuali errori, omissioni o incongruenze derivanti da documentazione incompleta, inesatta o non aggiornata.

Nel corso dell'attività non sono stati effettuati rilievi topografici, indagini strumentali, verifiche specifiche sulla presenza di amianto o altri controlli tecnici specialistici.

Parimenti, non sono state svolte analisi chimiche e/o geologiche sui terreni eventualmente pertinenti.

Le conclusioni contenute nella presente perizia non possono essere utilizzate per finalità diverse da quelle specificamente indicate nell'incarico conferito e sopra riportate

Chiusa la presente relazione peritale in Piacenza, addì 30 dicembre 2025

L'esperto

ARCHITETTO

Fabrizio Madini

**Elenco allegati alla perizia**

- Allegato 1: Inquadramento territoriale;
- Allegato 2: Visure catastali;
- Allegato 3: Estratto di mappa;
- Allegato 4: Elaborato planimetrico;
- Allegato 5: Planimetrie catastali;
- Allegato 6: Contratto affitto;
- Allegato 7: Estratto documentazione edilizia;
- Allegato 8: Certificato Destinazione Urbanistica;
- Allegato 9: Documentazione attestante spese condominiali;
- Allegato 10: Documentazione fotografica.

Architetto Fabrizio Madini

Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Piacenza n 394 - Via Viganoni, 12 - 29122, Piacenza - cell. 3293023553 -
e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - Pec: fabrizio.madini@archiworldpec.it

