



TRIBUNALE di PIACENZA

SEQUESTRO CORTE D'ASSISE
IMMOBILE VIA BOSELLI, 38 - PIACENZA



PERIZIA DI STIMA

Beni immobili



Presidente: **dott. STEFANO BRUSATI**

Perito: **arch. DIEGO FABIO CASTELLETTI**

Data redazione: **MARZO 2025**

INDICE

1 - DATI DELL'ESECUTATO_____	pag. 3
2 - DATI DELL'ESPERTO_____	pag. 3
3 - PREMESSE_____	pag. 3
4 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI_____	pag. 4
5 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI_____	pag. 4
5.a – Identificazione catastale_____	pag. 5
5.b – Identificazione confini_____	pag. 5
6 - SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE, COMPRESIVA DELLO STATO DI CONSERVAZIONE_____	pag. 6
6.a – Struttura_____	pag. 7
6.b – Esterni_____	pag. 7
6.c – Interni_____	pag. 7
6.d – Impianti_____	pag. 8
6.e – Stato di conservazione_____	pag. 8
7 - STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO_____	pag. 8
8 - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO. _____	pag. 8
9 - IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA _____	pag. 9
10 - 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, SUL CORSO DI EVENTUALI
PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO. _____ pag. 10

11 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI _____ pag. 10

12 - 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. _____ pag. 13

13 - IL NOMINATIVO E RECAPITO DELL' AMMINISTRATORE
CONDOMINIALE _____ pag. 13

14 - CONGEDO DELL' ESPERTO _____ pag. 13

15 - ALLEGATI _____ pag. 14

I.V.G.

TRIBUNALE DI PIACENZA

Sezione Penale

[REDACTED]

PERIZIA PER STIMA IMMOBILIARE

All'Ill.mo sig. Giudice **DOTT. STEFANO BRUSATI**

si trasmette relazione peritale di stima immobiliare in riferimento alla sentenza n. -

[REDACTED] Corte Assise Piacenza.

1 - DATI DELLA PROPRIETA'

[REDACTED]

[REDACTED]

2 - DATI DELL'ESPERTO

ARCH. DIEGO FABIO CASTELLETTI, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 2096 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Piacenza, domiciliato in Piacenza, via Scalabrini n. 45. Recapito telefonico n. 035/791414; indirizzo di posta elettronica: info@studiocastelletti.it; P.E.C.: diegofabio.castelletti@archiworldpec.it.

3 - PREMESSE

L'Ill.mo Presidente, nominava me sottoscritto arch. Diego Fabio Castelletti quale Perito Stimatore nella procedura emarginata in epigrafe (allegato 8), al fine di

predisporre una perizia estimativa di beni immobiliari.

4 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile oggetto del procedimento al fine di effettuare il sopralluogo di rito.

A tale appuntamento era presente il Custode dott. Matteo Tinelli in nome e per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma.

Le operazioni peritali furono tese alla raccolta di dati, informazioni e misure con un completo rilievo fotografico dei beni oggetto del procedimento di esecuzione.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto a svolgere accertamenti ed a raccogliere documentazione presso l'Agenzia del Territorio, presso il Comune di Piacenza e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Ciò doverosamente premesso, l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

A C Q U I S I V A

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

ALLEGATO 1 – Documentazione catastale

ALLEGATO 2 – Ispezione ipotecaria

ALLEGATO 3 – Pratiche edilizie

5 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI.

Compendio immobiliare sito in Comune di Piacenza, via Boselli n. 38 e

precisamente:

- **Appartamento** al piano terzo, composto da corridoio di distribuzione sul quale si affacciano rispettivamente: quattro camere, una cucina, un bagno e due ripostigli. Vi sono inoltre un balcone ed un piccolo terrazzo.
- **Cantina** al piano seminterrato.

5.a- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base delle visure catastali e dall'ispezione ipotecaria (ALLEGATI 1-2) si riassumono i dati catastali degli immobili oggetto di stima, per la quota di 1/1, di proprietà [REDACTED]

TABELLA 1

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI PIACENZA (Codice G535)							
CATASTO DEI FABBRICATI							
Appartamento con cantina, piano S1-3, via Rodolfo Boselli n. 38							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
70	1312	15	001	A/3	4	6,5 vani 117-120 mq	453,19 euro

Si allega documentazione catastale completa visibile all'ALLEGATO 1.

5.b - IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

L'appartamento al piano terzo confina in circondario, partendo da nord, con: altra unità immobiliare, affaccio su cortile comune, altra unità immobiliare, corpo scala comune, affaccio su area comune.

La cantina al piano seminterrato confina in circondario, partendo da nord, con: cantina altra proprietà, corridoio comune, cantina altra proprietà, affaccio su area

comune.

6. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE, COMPRESIVA DELLO STATO DI CONSERVAZIONE.

I beni oggetto della presente perizia sono in Comune di Piacenza (PC), via Boselli n. 38.

Il contesto è residenziale popolare, composto da piccoli e medi condomini.

Via Boselli dista meno di 2 km dalla zona centrale di Piacenza.

Nelle vicinanze buona presenza di attività commerciali, scuole primaria e secondaria di primo grado.

Appartamento disposto su unico livello al piano terzo, e ultimo, di codominio di edilizia economico-popolare (I.A.C.P.). L'abitazione è composta da: corridoio che funge anche da ingresso e sul quale si affacciano i vari ambienti, ovvero: 4 camere, una cucina, due ripostigli, un bagno, un balcone ed un piccolo terrazzo.

L'accesso al condominio avviene da via Boselli, in prossimità dell'incrocio con via Martiri della Resistenza. Una scala interna comune mette in comunicazione i vari piani del condominio.

Al piano interrato trova posto la cantina.

L'edificio è circondato su quattro lati da area cortilizia comune.

Per una migliore identificazione dei beni si faccia comunque riferimento alla documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 4), alle planimetrie dell'edificio (ALLEGATO 5), nonché alla vista satellitare (ALLEGATO 6).

6.a - STRUTTURA

Non essendo visibili si ipotizzano murature in blocchi di laterizio con struttura portante in cemento armato. Solai in laterocemento.

6.b - ESTERNI

Le facciate sono prevalentemente intonacate, tinteggiate e con piccole specchiature in mattoncini a vista.

Le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

Il manto di copertura è in tegole di laterizio.

I serramenti sono in legno con vetro singolo

Le finestre sono dotate di tapparelle in pvc.

Il portoncino d'ingresso è del tipo di sicurezza con pannellature in legno.

La porta della cantina è in metallo.

6.c - INTERNI

Le pavimentazioni interne dell'abitazione sono con: piastrelle di ceramica, marmette di graniglia. I balconi sono con piastrelle di gres mentre la cantina sono in mattonelle di cemento.

Le pareti di appartamento e cantina sono intonacate e tinteggiate.

Le pareti del bagno sono quasi interamente rivestite in piastrelle di ceramica mentre quelle della cucina solo parzialmente.

I soffitti sono piani, intonacati e tinteggiati

Le porte interne sono in legno tamburate e con specchiature in vetro.

6.d - IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento dell'abitazione è costituito da caldaia a gas e radiatori di vario tipo.

La caldaia fornisce anche l'acqua calda.

Non è presente impianto di climatizzazione.

L'impianto di distribuzione dell'acqua sanitaria fornisce il bagno e la cucina.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

6.e – STATO DI CONSERVAZIONE

Abitazione e cantina

Lo stato di conservazione generale è fatiscente.

In discreto stato di conservazione sono gli intonaci di facciata mentre in cattivo stato di conservazione sono le finiture dei balconi.

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO.

Dai dati in possesso dello scrivente non risultano contratti registrati a carico del defunto e riconducibili agli immobili oggetto di esecuzione.

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero da persone.

8. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL

BENE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Piacenza sono emerse le seguenti pratiche:

- Autorizzazione Edilizia 888 prot. n. 6991 del 10 ottobre 1959.
- Autorizzazione di Abitabilità n. 44 del 11 marzo 1968.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie visionate, per il solo appartamento, sono emerse le seguenti incongruenze:

- Tavolato della cucina traslato verso il locale adiacente.
- Cavedio impianti, probabilmente condominiale, nel bagno.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi fatto salvo per lo spostamento del tavolato come sopra descritto e per la presenza di cavedio impianti nel bagno.

Ci si è limitati alla verifica delle porzioni oggetto di stima e di conseguenza, per le parti condominiali, non si è proceduto alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica delle parti comuni.

**9. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA
POSSIBILITÀ DI SANATORIA E GLI EVENTUALI COSTI DELLA
STESSA**

Lo spostamento del tavolato interno non rientra nei casi previsti delle tolleranze

edilizie di cui all'articolo 34-bis DPR 380/01.

Pertanto risulta necessario presentare pratica di sanatoria.

Il costo stimato per procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'appartamento sarà pari a **4.500,00 euro** comprensivo di spese tecniche, oneri comunali e catastali, oblazioni e spese generali.

10. 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, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

L'Amministratore del Condominio, ha comunicato che:

- Le spese annue di gestione ammontano circa a 1.100,00 euro ad esclusione dell'acqua che viene contabilizzata sulla base dei consumi.
- Il debito alla data di confisca definitiva ammontava a 18.440,06 euro.
- Dalla data di confisca al 31.12.2024 sono maturati ulteriori 1.855,02 euro.
- Non risultano spese straordinarie già deliberate.
- Il Condominio aveva intrapreso azione giudiziaria nei confronti del bene periziato poi bloccata in seguito alla confisca scaturita dal processo penale a carico della proprietà.

11. VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Scopo del presente incarico è determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto.

Il valore di mercato, nella definizione degli International Valuation Standard (IVS) è definito come: “Il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno 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 eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Attesa la natura dell’incarico, il sottoscritto valutatore, ritiene di adottare **il metodo della stima sintetica**, deducendone un risultato il più possibile aderente alla realtà.

11.a - STIMA SINTETICA

Nel campo delle valutazioni immobiliari, i procedimenti sintetici di stima si fondano sulle **rilevazioni di mercato**, che riguardano i prezzi di mercato degli immobili e le superfici commerciali (o altra misura della consistenza). Il principale procedimento estimativo sintetico si basa infatti sulla scelta di un solo parametro di confronto, anziché di una molteplicità di caratteristiche.

Attesa la valutazione richiesta, il sottoscritto ha svolto indagini di mercato tese a reperire i dati immobiliari dei segmenti di mercato oggetto di esame.

Si rimanda all’ALLEGATO 7 per una più completa trattazione dei procedimenti di calcolo.

INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE E DELL'ALTEZZA

TABELLA 2

CALCOLO DELLE SUPERFICI - MQ					
DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONI - M	SUPERFICIE REALE - MQ	COEFFICIENTE MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ
Abitazione	3	Calcolato elettronicamente	112,00	1,00	112,00
Balcone/terrazzo	3	Calcolato elettronicamente	10,00	0,30	3,00
Cantina	-1	Calcolato elettronicamente	13,00	0,30	3,90
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ					118,90

TABELLA 3

INDICAZIONE DELLE ALTEZZE		
DESTINAZIONE	PIANO	ALTEZZA
Abitazione	Terzo	3,00 m
Cantina	Seminterrato	2,36 m

11.b – RISULTATO VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Dai risultati di stima di cui all'ALLEGATO 7 il valore complessivo dei beni periziati siti in Comune di Piacenza (PC), via Boselli n. 38, al mese di marzo 2025, risulta essere pari a:

58.000,00 € (cinquantottomila/00 euro)

Al valore di mercato si sono già applicate le seguenti detrazioni:

- **4.500,00 €** per regolarizzazioni urbanistiche e catastali.
- **5%** in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura non contrattuale della vendita;

12. 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.

Durante il sopralluogo non sono emerse situazioni che richiedessero l'esecuzione di opere urgenti al fine di ripristinare la funzionalità o evitare la compromissione della funzionalità stessa.

13. IL NOMINATIVO E RECAPITO DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

Avv. Barbara Armelloni, via S. Francesco d'Assisi n. 8, 29121 Piacenza, tel. 0523.325226, mail: avv.barbara.armelloni@gmail.com

14 - CONGEDO DELL'ESPERTO

Avendo completamente espletato il mandato ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale per stima immobiliare, composta da tredici pagine con otto allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Piacenza, 24 marzo 2025

IL PERITO INCARICATO

Arch. Diego Fabio Castelletti

Firmato digitalmente

15 - ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Documentazione catastale

ALLEGATO 2 – Ispezione ipotecaria

ALLEGATO 3 – Pratiche edilizie

ALLEGATO 4 – Documentazione fotografica

ALLEGATO 5 – Planimetrie

ALLEGATO 6 – Vista satellitare

ALLEGATO 7 – Criteri e calcoli per la stima dell'immobile

ALLEGATO 8 – Nomina