



TRIBUNALE di PIACENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 74/2022

PERIZIA DI STIMA

Beni immobili



Giudice: dott. STEFANO ALDO TIBERTI

Perito: arch. DIEGO FABIO CASTELLETTI

Data redazione: DICEMBRE 2023

INDICE

1 - DATI DELL'ESECUTATO	<i>pag. 3</i>
2 - DATI DELL'ESPERTO	<i>pag. 3</i>
3 - PREMESSE	<i>pag. 4</i>
4 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI	<i>pag. 4</i>
5 - RISPOSTA AI QUESITI	<i>pag. 6</i>
QUESITO 1	<i>pag. 6</i>
1.a – Identificazione catastale	<i>pag. 7</i>
1.b – Identificazione confini	<i>pag. 9</i>
QUESITO 2	<i>pag. 9</i>
LOTTO 01	
2.a – Struttura	<i>pag. 12</i>
2.b – Esterni	<i>pag. 12</i>
2.c – Interni	<i>pag. 12</i>
2.d – Impianti	<i>pag. 13</i>
2.e – Stato di conservazione	<i>pag. 13</i>
LOTTO 02	
2.a – Struttura	<i>pag. 15</i>
2.b – Esterni	<i>pag. 15</i>
2.c – Interni	<i>pag. 15</i>
2.d – Impianti	<i>pag. 16</i>
2.e – Stato di conservazione	<i>pag. 16</i>
QUESITO 3	<i>pag. 16</i>
QUESITO 4	<i>pag. 17</i>
QUESITO 5	<i>pag. 20</i>

QUESITO 6 _____	pag. 21
QUESITO 7 _____	pag. 22
7.a – Stima sintetica_____	pag. 23
7.b – Risultato valutazione estimativa_____	pag. 25
QUESITO 8 _____	pag. 26
QUESITO 9 _____	pag. 27
QUESITO 10 _____	pag. 28
QUESITO 11 _____	pag. 28
QUESITO 12 _____	pag. 29
6 – CONGEDO DELL'ESPERTO _____	pag. 29
7 – ALLEGATI _____	pag. 30



TRIBUNALE DI PIACENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo n. R.G. 74/2022

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All'Ill.mo sig. Giudice **DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI**, si trasmette
relazione peritale di Consulenza Tecnica di Ufficio per l'esecuzione immobiliare

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

1 - DATI DELL'ESECUTATO

[REDACTED]

[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 Giudice Dott. Stefano Aldo Tiberti, nominava me sottoscritto arch. Diego Fabio Castelletti quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura emarginata in epigrafe, in data 17 aprile 2023, al fine di predisporre una perizia estimativa dei beni oggetto di esecuzione immobiliare (allegato 1), con fissazione dell'udienza di rinvio alla data del 20 settembre 2023.

In data 27 aprile 2023 si prestava il giuramento di rito nelle forme previste, ovvero per via telematica (allegato 2).

In data 9 agosto 2023 il sottoscritto inoltrava istanza per ottenere l'autorizzazione all'accesso forzoso oltre alla richiesta di proroga per il deposito dell'elaborato peritale (allegato 3).

In data 29 agosto 2023 l'Ill.mo Giudice autorizzava l'accesso forzoso agli immobili oggetto di perizia (allegato 3).

In data 4 ottobre 2023 l'Ill.mo Giudice concedeva proroga per il deposito della perizia al giorno 31/12/2023 e conseguente fissazione di nuova udienza di rinvio al giorno **24 gennaio 2024** (allegato 3).

4 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, in data 1 luglio 2023 e 5 agosto 2023, si recava senza esito presso gli immobili oggetto del procedimento esecutivo.

Si procedeva pertanto alla richiesta di accesso forzoso che veniva concesso in data

29 agosto 2023.

Alla presenza della forza pubblica, del fabbro e del custode si effettuavano i seguenti sopralluoghi:

- 28 settembre 2023 presso gli immobili di Fiorenzuola d'Arda (Pc).
- 6 ottobre 2023 presso l'immobile di San Giorgio Piacentino (Pc).

A tali appuntamenti, non era presente il [REDACTED], che comunque si prodigava affinché gli immobili venissero trovati aperti e visitabili senza che il fabbro dovesse procedere alla sostituzione delle serrature.

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 l'Agenzia delle Entrate, presso i Comuni di Fiorenzuola d'Arda e San Giorgio Piacentino.

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 – Decreto di nomina dell'esperto.

ALLEGATO 2 – Verbale di giuramento dell'esperto.

ALLEGATO 3 – Istanza per accesso forzoso e richiesta di proroga con successiva concessione delle stesse.

ALLEGATO 4 – Documentazione catastale.

ALLEGATO 5 – Certificazione notarile e relazione preliminare.

ALLEGATO 6 – Documentazione urbanistica LOTTO 01 – Comune di

Fiorenzuola d'Arda.

**ALLEGATO 7 – Documentazione urbanistica LOTTO 02 – Comune di San
Giorgio Piacentino.**

**ALLEGATO 8 – Dichiarazione Agenzia Entrate in merito all'esistenza di
contratti d'affitto registrati.**

5 – RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1

“L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali”

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 1

Per meglio identificare i beni oggetto di perizia si andranno a creare due distinti lotti e più precisamente: LOTTO 01 per gli immobili in Fiorenzuola d'Arda e LOTTO 02 per gli immobili in San Giorgio Piacentino.

LOTTO 01

Beni in Fiorenzuola d'Arda (Pc), San Protaso, località Dugara n. 91.

Cinque abitazioni, di cui una con cantina di pertinenza, facenti parte di più ampio edificio disposto su più livelli con altre unità immobiliari e spazi comuni. A sua volta l'edificio è inserito in lotto di terreno recintato all'interno del quale ricadono altri fabbricati a destinazione rurale.

NOTA DEL PERITO: si precisa come l'oggetto del pignoramento siano le cinque abitazioni con pertinenza mentre gli altri subalterni, facenti parte della particella 191, sono così identificati:

sub. 1 – area pertinenziale, è bene comune non censibile a tutti i subalterni e ai mappali 93 e 94;

sub. 2 – vano scala e locale tecnologico, è bene comune non censibile a tutti i subalterni;

sub. 3 – androne comune, è bene comune non censibile a tutti i subalterni.

sub. 6 – locale di deposito (non oggetto di esecuzione).

LOTTO 02

Beni in San Giorgio Piacentino (Pc), via Firenze n. 10.

Edificio rurale inserito in lotto di terreno a confine con altri immobili.

NOTA DEL PERITO: si precisa come l'oggetto del pignoramento sia l'edificio rurale mentre l'altro subalterno, facente parte della particella 842, è così identificato:

sub. 2 – corte comune, è bene comune non censibile alle unità di cui al mappale 13 subb. 1-2-3-5 e mappale 842 sub. 2.

1.a- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base della certificazione notarile e della relazione preliminare allegate agli atti (ALLEGATO 5) si riassumono i dati catastali degli immobili oggetto della procedura esecutiva ed intestati, per la quota dell'intera proprietà, all'esecutato sig.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TABELLA 1

LOTTO 01
IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA (Codice D611)
CATASTO DEI FABBRICATI

Abitazione, piano T, località San Protaso Dugara, Fiorenzuola d'Arda (Pc)							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
36	191	4	001	A/2	3	2,5 vani Sup. 43 mq	148,48 euro
Abitazione, piano T, località San Protaso Dugara, Fiorenzuola d'Arda (Pc)							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
36	191	5	001	A/2	3	3,5 vani Sup. 61 mq	207,87 euro
Abitazione, piano 1, località San Protaso Dugara, Fiorenzuola d'Arda (Pc)							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
36	191	7	001	A/2	3	2,5 vani Sup. 51 mq	148,48 euro
Abitazione, piano 1, località San Protaso Dugara, Fiorenzuola d'Arda (Pc)							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
36	191	8	001	A/2	3	4,5 vani Sup. 81 mq	267,27 euro
Abitazione, piano S1-2, località San Protaso Dugara, Fiorenzuola d'Arda (Pc)							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
36	191	9	001	A/2	3	7 vani Sup. 146 mq	415,75 euro
LOTTO 02							
IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI SAN GIORGIO PIACENTINO (Codice H887)							
CATASTO DEI FABBRICATI							
Abitazione, piano T-1, via Firenze n. 10, San Giorgio Piacentino (Pc)							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
11	842	2	/	A/3	2	4,5 vani Sup. 88 mq	169,66 euro

Comunque come meglio identificato nella documentazione catastale visibile
all'ALLEGATO 4.

1.b - IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

LOTTO 01

Beni in Fiorenzuola d'Arda.

L'abitazione sub. 4, confina in circondario partendo da nord in senso orario con:
sub. 1 su più lati area pertinenziale, sub. 2 vano scala comune.

L'abitazione sub. 5, confina in circondario partendo da nord in senso orario con:
sub. 1 area pertinenziale, sub. 2 vano scala comune, sub. 1 area pertinenziale, sub.
6, sub. 3 androne comune, sub. 2 locale tecnico comune.

L'abitazione sub. 7, confina in circondario partendo da nord in senso orario con:
affaccio verso sub. 1 area pertinenziale su più lati, sub. 8, sub. 2 vano scala
comune.

L'abitazione sub. 8, confina in circondario partendo da nord in senso orario con:
affaccio verso sub. 1 area pertinenziale, sub. 2 vano scala comune, sub. 7, affaccio
verso sub. 1 area pertinenziale, sub. 6.

L'abitazione sub. 9, confina in circondario partendo da nord in senso orario con:
affaccio verso sub. 1 area pertinenziale su più lati, sub. 2 vano scala comune,
vuoto sub. 6.

LOTTO 02

Beni in San Giorgio Piacentino (Pc).

L'edificio rurale sub. 2, confina in circondario partendo da nord in senso orario
con: sub. 1 su più lati, mappale 843.

QUESITO 2

“La sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione”.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 2

LOTTO 01

Beni in Fiorenzuola d'Arda.

I beni oggetto della presente perizia sono in Comune di Fiorenzuola d'Arda (Pc), località San Protaso Dugara n.91.

Il contesto è rurale ed il centro abitato di Fiorenzuola d'Arda dista circa 4 km mentre il capoluogo Piacenza circa 24 km.

A breve distanza vi è l'autostrada A1, Milano-Napoli, ed il casello di Fiorenzuola d'Arda è posto a circa 5,5 km.

Cinque appartamenti facenti parte di edificio di civile abitazione che si sviluppa su 3 livelli fuori terra (terra, primo, secondo), di cui uno sottotetto, oltre ad un piano interrato.

Al piano interrato, accessibile mediante scala comune interna, vi è una cantina di pertinenza dell'appartamento al piano secondo (sottotetto) sub. 9.

Nel medesimo edificio, oltre ai citati appartamenti trova posto, sul lato ovest, ulteriore unità, non oggetto di esecuzione, con destinazione a deposito.

Sempre nello stesso edificio vi sono spazi comuni quali il corpo scale che interessa tutti i piani, un androne ed il locale tecnologico.

L'edificio è inserito in area pertinenziale comune ad altri 2 edifici a carattere

rurale ed identificati con i mappali 93 e 94.

L'area pertinenziale anzi descritta, su parte del lato verso nord, confina con il mappale 125. Tra le due aree non vi è divisione fisica ma fanno parte di unico lotto recintato.

L'accesso principale al lotto, pedonale e carrabile, è posto sul lato est lungo la strada comunale detta del Frascale. Sono altresì presenti accessi secondari sui lati nord e ovest.

Di seguito descrizione dei singoli appartamenti.

Appartamento piano terra – SUB. 4: bilocale composto da cucina/soggiorno, camera da letto e bagno.

Appartamento piano terra – SUB. 5: trilocale composto da cucina/soggiorno, disimpegno, studio, camera da letto e bagno.

Appartamento piano primo – SUB. 7: bilocale composto da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, camera da letto e bagno.

Appartamento piano primo – SUB. 8: quadrilocale composto da cucina/soggiorno, disimpegno, studio, due camere da letto e bagno.

Appartamento piano secondo/sottotetto – SUB. 9: composto da ingresso, cucina/soggiorno/pranzo, disimpegno, ripostiglio, tre camere da letto, guardaroba e due bagni.

Per una migliore identificazione dei beni si faccia comunque riferimento alla documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 12), alle planimetrie dell'edificio (ALLEGATO 10), nonché alla vista satellitare (ALLEGATO 9).

2.a - STRUTTURA

Le tipologie strutturali sono desunte dalla relazione tecnica allegata all'ultima pratica di ristrutturazione del fabbricato (allegato 6).

La struttura portante dell'abitazione è costituita da muratura in mattoni pieni con parziali aggiunte di blocchi di laterizio doppio Uni spessore 25 cm.

I solai orizzontali sono in travetti di c.a. e tavelle in laterizio, con parziali rinforzi mediante caldana armata.

La struttura portante della copertura è in latero-cemento.

2.b - ESTERNI

Le facciate dell'abitazione sono intonacate a civile ma non tinteggiate

La lattoneria è in lamiera preverniciata.

Il manto di copertura è in coppi di cemento.

I serramenti sono in legno con vetrocamera.

Alcune finestre sono dotate di ante interne in legno che fungono da sistema oscurante.

2.c - INTERNI

Le pavimentazioni interne sono in ceramica.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a civile.

Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica.

I portoncini d'accesso alle varie abitazioni sono del tipo di sicurezza con pannellatura in legno.

Le porte interne sono in legno.

Il portoncino d'ingresso comune è in legno.

2.d - IMPIANTI

Non si conosce l'esatta consistenza dell'impianto di riscaldamento in quanto non è stato possibile accedere al locale tecnico comune ma solamente osservare parzialmente dalla finestra quanto contenuto.

Nella relazione tecnica allegata all'ultima pratica edilizia si parla di impianto di riscaldamento centralizzato.

Sono presenti: una caldaia a gas, un serbatoio di accumulo acqua calda, dei collettori solari in copertura (stimati 4 pannelli). I locali sono altresì dotati termosifoni del tipo a tubolari.

L'appartamento al piano sottotetto (sub. 9) è dotato anche di camino.

L'appartamento al piano terra, sub. 5, presenta uno scaldabagno elettrico.

L'impianto di distribuzione dell'acqua sanitaria fornisce oltre che i bagni anche le cucine.

L'impianto elettrico delle abitazioni è del tipo sottotraccia.

2.e – STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione, nel suo complesso, si può ritenere buono frutto della recente ristrutturazione risalente a circa 12 anni fa.

Alcune abitazioni si presentano anche parzialmente arredate.

Non è nota allo scrivente l'esistenza di atti di asservimento urbanistici, cessioni di

cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione.

Per completezza si rimanda alla visione della pratica edilizia n. 43/1981 e documenti collegati (allegato 6), in particolare la Concessione della Provincia di Piacenza per utilizzo di mappali limitrofi.

LOTTO 02

Beni in San Giorgio Piacentino.

I beni oggetto della presente perizia sono in Comune di San Giorgio Piacentino (Pc), via Firenze n. 10.

Il contesto è urbanizzato con alternanza di attività artigianali, vendita al dettaglio e zone residenziali. Il centro abitato di San Giorgio Piacentino dista meno di 1 km mentre il capoluogo Piacenza circa 13 km.

Il bene si affaccia sulla SP 6 (via Firenze) che da Piacenza raggiunge il Comune di Castell'Arquato.

Il casello autostradale di Piacenza Sud, dell'A1 Milano-Napoli, ed è posto a circa 13 km.

Fabbricato a carattere rurale, disposto su due piani fuori terra (terra e primo), inserito in corte comune, con accesso carrale e pedonale dalla via Firenze.

La corte, identificata al sub. 1, è bene comune non censibile con i limitrofi mappali posti in lato nord ed identificati alla particella 13, subb. 1-2-3-5-6.

Il piano terra è costituito da una serie di ambienti aventi tutti l'accesso dall'esterno. Sono presenti anche due porticati, uno sul lato a est ed uno, di

dimensioni minori, sul lato nord.

Il piano primo è costituito da legnaia fienile oltre a due piccoli ambienti a solaio sul lato ovest del compendio.

L'accesso al piano primo è possibile esclusivamente mediante scala portatile a pioli.

Per una migliore identificazione dei beni si faccia comunque riferimento alla documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 13), alle planimetrie dell'edificio (ALLEGATO 11), nonché alla vista satellitare (ALLEGATO 9).

2.a - STRUTTURA

La struttura portante dell'abitazione è costituita da muratura in mattoni pieni e pietrame.

I solai orizzontali sono di due tipologie: putrelle in ferro con interposti tavelloni di laterizio e orditura in legno con soprastanti tavelle in laterizio.

La struttura portante della copertura è in legno.

2.b - ESTERNI

Le facciate dell'abitazione sono con mattoni di laterizio e pietrame a vista.

La lattoneria è praticamente assente o gravemente deteriorata.

Il manto di copertura è in coppi di laterizio.

I serramenti sono in larga parte assenti. Ove presenti sono in legno e deteriorati.

2.c - INTERNI

Le pavimentazioni interne sono in larga parte assenti. Si trovano esclusivamente tracce delle vecchie pavimentazioni, solo in alcuni ambienti, costituite da tabelle di cotto.

Le pareti sono in mattoni e pietrame a vista. Solo in minima parte sono intonacate.

I soffitti presentano elementi di laterizio e struttura in legno portante a vista.

2.d - IMPIANTI

Non si riscontra presenza di impianti.

2.e – STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione, nel suo complesso, è fatiscente.

Sono presenti porzioni pericolanti (copertura e solette).

Alcune parti dell'edificio sono crollate.

Alcuni ambienti e parte delle facciate sono state oggetto di una recente ristrutturazione ed alcune lavorazioni paiono in corso d'opera.

Nello specifico: sabbiatura e stilatura di alcune pareti interne ed esterne, rinforzo solette, rimozione vecchia pavimentazione per creazione vespaio, rifacimento di parte della struttura lignea portante del tetto, recinzione verso via Firenze.

Non è nota allo scrivente l'esistenza di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione.

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”.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 3

Dall'accesso agli atti, eseguito dal sottoscritto, presso l'Agenzia delle Entrate di Piacenza, alla data del 16/08/2023, non risultano contratti registrati a carico dell'esecutato e riconducibili agli immobili oggetto di esecuzione.

Per una completa trattazione di tali argomenti si rimanda comunque ai documenti allegati: certificazione notarile e relazione preliminare (allegato 5) oltre alla risposta dell'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Piacenza (allegato 8).

QUESITO 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”

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 4

LOTTO 01

Beni in Fiorenzuola d'Arda.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Fiorenzuola sono emerse le seguenti pratiche edilizie (allegato 6):

CONCESSIONE EDILIZIA n. 185/1979 del 10.11.1979, per lavori di rifacimento tetto, pavimenti, inserimento servizi igienici, rappezzatura intonaco e tinteggiatura esterna fabbricato.

CONCESSIONE EDILIZIA n. 43/1981 con prot. n. 3097/81, per la sola costruzione di recinzione.

DIA N. 233D/2007 del 22.10.2007 prot. n. 24293, per ristrutturazione edilizia con recupero del sottotetto ai fini abitativi di un fabbricato ad uso civile abitazione.

PRATICA EDILIZIA N. 29/2010 prot. n. 30857, per concessione proroga termine ultimazione lavori della DIA n. 233D/2007 del 22.10.2007 prot. n. 24293.

SCIA del 14.01.2012 prot. n. 1256, pratica n. 3SC/2012, ristrutturazione edilizia con recupero del sottotetto ai fini abitativi di un fabbricato ad uso civile abitazione, quale variante alla DIA n. 233D/2007 del 22.10.2007 prot. n. 24293.

SCIA del 23.06.2012 prot. n. 16369, pratica n. 72SC/2012, ristrutturazione edilizia con recupero del sottotetto ai fini abitativi di un fabbricato ad uso civile abitazione, quale variante alla DIA n. 233D/2007 del 22.10.2007 prot. n. 24293.

Tra le pratiche visionate presso l'archivio del Comune di Fiorenzuola d'Arda non risulta presente la richiesta di abitabilità successiva agli ultimi lavori di ristrutturazione.

Sempre da un confronto tra lo stato presentato e lo stato realizzato risultano alcune difformità quali:

Appartamento sub. 5, mancata realizzazione tavolato di separazione tra studio e disimpegno.

Appartamento sub. 7, mancata realizzazione pareti cabina armadio. Tale mancata realizzazione non consente il rispetto dei rapporti aeroilluminanti.

Appartamento sub. 8, mancata realizzazione parete cabina armadio nella camera da letto lato nord.

Appartamento sub. 9, diversa conformazione spallette tavolati zona ingresso, mancata realizzazione pareti cabina armadio nella camera da letto lato nord. Mancata realizzazione finestre a soffitto, tipo velux, nelle tre camere da letto. Errata indicazione dimensione finestre. In luogo di una dimensione effettiva di 70x100 cm è stata riportata la dimensione di 100x100 cm. In conseguenza alla mancata realizzazione della parete della cabina armadio e delle finestre velux, oltre alla errata indicazione delle dimensioni delle finestre, i locali non godono delle dimensioni minime per il rispetto dei parametri aeroilluminanti.

LOTTO 02

Beni in San Giorgio Piacentino.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di San Giorgio Piacentino non sono emerse pratiche edilizie collegate all'edificio in oggetto. A tal proposito si rimanda alla dichiarazione rilasciata dallo stesso Comune (allegato 7).

Unica documentazione utile a supporto è la scheda catastale che corrisponde allo stato dei luoghi fatto salvo alcune discordanze sull'indicazione delle altezze interne.

Il fabbricato, a carattere rurale, è comunque di antica formazione ed è stato

edificato anteriormente all'anno 1967.

Per entrambi i lotti non è necessario produrre i Certificati di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 – comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

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”.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 5

LOTTO 01

Beni in Fiorenzuola d'Arda.

Alla luce delle discordanze emerse tra la documentazione presentata, le opere

realizzate e lo stato di fatto è necessario procedere con la presentazione di sanatorie edilizie e realizzare delle opere finalizzate all'ottenimento dell'abitabilità. Nello specifico:

- Presentazione di SCIA in sanatoria.
- Realizzazione varie pareti cabina armadio.
- Realizzazione finestre in copertura tipo velux.
- Aggiornamento situazione catastale.
- Ottenimento/redazione certificati di corretta esecuzione impianti elettrici, idrico-sanitari, di riscaldamento e di adduzione del gas, previa verifica di quanto effettivamente realizzato.
- Presentazione pratica per ottenimento abitabilità.

Si stima che i costi per le attività di cui sopra, comprensive di oblazioni, oneri professionali e fiscali, diritti comunali e catastali ed oneri per la sicurezza ammontino a circa **40.000,00 euro**.

LOTTO 02

Beni in San Giorgio Piacentino.

Sulla base della documentazione fornita dal Comune di San Giorgio Piacentino, non risultano opere abusive inerenti il fabbricato di via Firenze n. 10 e pertanto il parere non è necessario.

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”.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 6

Non risultando la costituzione di condominio il parere non è necessario.

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 altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare”*

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 7

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.

7.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, anzichè 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 agli ALLEGATI 14 e 15 per una più completa trattazione dei procedimenti di calcolo.

LOTTO 01

Beni in Fiorenzuola d'Arda.

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 SUB. 4	T	Calcolato elettronicamente	41,00	1,00	41,00
Abitazione SUB. 5	T	Calcolato elettronicamente	60,00	1,00	60,00
Abitazione SUB.7	1°	Calcolato elettronicamente	49,00	1,00	49,00
Abitazione SUB. 8	1°	Calcolato elettronicamente	89,00	1,00	89,00
Abitazione SUB. 9	2°	Calcolato elettronicamente	131,00	1,00	131,00
Cantina SUB. 9	-1	Calcolato elettronicamente	20,00	0,30	6,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ					376,00

TABELLA 3

INDICAZIONE DELLE ALTEZZE		
DESTINAZIONE	PIANO	ALTEZZA
Cantina	Interrato	2,00
Abitazioni	Terra Primo	3,10
Abitazione sottotetto	Secondo	Min. 1,84 Max. 3,06

LOTTO 02

Beni in San Giorgio Piacentino.

INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE E DELL'ALTEZZA

TABELLA 2

CALCOLO DELLE SUPERFICI - MQ					
DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONI - M	SUPERFICIE REALE - MQ	COEFFICIENTE MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ
Locali rustici	T	Calcolato elettronicamente	104,00	1,00	104,00
Portici	T	Calcolato elettronicamente	41,00	0,30	12,30
Legnaia e solaio	1°	Calcolato elettronicamente	86,00	0,30	25,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ					142,10

TABELLA 3

INDICAZIONE DELLE ALTEZZE		
DESTINAZIONE	PIANO	ALTEZZA
Locali rustici	Terra	Min. 1,55 Max. 2,70
Portici	Terra	Min. 2,50 Max. 5,20
Legnaia Solaio	Primo	Min. 1,50 Max. 3,00

7.b – RISULTATO VALUTAZIONE ESTIMATIVA

LOTTO 01

Beni in Fiorenzuola d'Arda.

Dai risultati di stima di cui all'ALLEGATO 14 il valore dei beni pignorati siti in Fiorenzuola d'Arda (Pc), località San Protaso Dugara n. 91, al mese di dicembre 2023, risulta essere pari a:

255.000,00 € (duecentocinquantacinquemila/00 euro)

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

- **40.000,00 €** per provvedere alle regolarizzazioni urbanistiche come riportato nella risposta al quesito 5.
- **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.

LOTTO 02

Beni in San Giorgio Piacentino.

Dai risultati di stima di cui all'ALLEGATO 15 il valore dei beni pignorati siti in San Giorgio Piacentino (Pc), via Firenze n. 10, al mese di dicembre 2023, risulta essere pari a:

42.000,00 € (quarantaduemila/00 euro)

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

- **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.

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”

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 8

In primo luogo si consiglia la vendita separata per i due lotti.

LOTTO 01

Beni in Fiorenzuola d'Arda.

Si consiglia l'alienazione dell'intero bene in unico corpo onde evitare difficoltà durante le operazioni di vendita che comporterebbero un allungarsi dei tempi dell'esecuzione ed un certo deperimento del valore per l'intero compendio immobiliare.

LOTTO 02

Beni in San Giorgio Piacentino.

Risultando impossibile una comoda divisibilità del bene si consiglia la vendita in unico corpo.

QUESITO 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”.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 9

LOTTO 01

Beni in Fiorenzuola d'Arda.

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.

LOTTO 02

Beni in San Giorgio Piacentino.

Durante il sopralluogo si è verificata l'esistenza di porzione dell'immobile che presentano cedimenti e crolli strutturali, soprattutto per quanto riguarda porzioni della copertura e delle solette del piano primo.

Tali strutture, affacciandosi su corte comune ed in caso di crollo, potrebbero investire, anche con conseguenze molto serie, eventuali persone presenti nelle vicinanze.

Si consiglia pertanto, in prima battuta, la messa in sicurezza dell'area, affinché nessuno si possa avvicinare, mediante la realizzazione di una recinzione riportante il divieto d'accesso causa edificio pericolante.

Il costo per la messa in sicurezza dell'area è stimato in circa 1.500,00 euro.

QUESITO 10

"Il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio".

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 10

Non esiste Amministratore in quanto non esiste un condominio.

QUESITO 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)".

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 11

Agli allegati 10 e 11 si possono visionare le planimetrie, mentre agli allegati 12 e

13 si può visionare la documentazione fotografica.

QUESITO 12

“La predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; 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”.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 12

Il sottoscritto ha predisposto 2 supporti informatici (CD-ROM), ALLEGATO 16, nei quali è stato salvato il file contenente la relazione peritale comprensiva di documentazione fotografica ed allegati.

6 - CONGEDO DELL'ESPERTO

Avendo completamente espletato il mandato ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale di consulenza tecnica di ufficio, composta da ventotto pagine e parte della ventinovesima con sedici allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Piacenza, 30 dicembre 2023

Il C.T.U. INCARICATO

Arch. Diego Fabio Castelletti

7 - ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Decreto di nomina dell'esperto.

ALLEGATO 2 – Verbale di giuramento dell'esperto.

ALLEGATO 3 – Istanza per accesso forzoso e richiesta di proroga con successiva concessione delle stesse.

ALLEGATO 4 – Documentazione catastale.

ALLEGATO 5 – Certificazione notarile e relazione preliminare.

ALLEGATO 6 – Documentazione urbanistica LOTTO 01 – Comune di Fiorenzuola d'Arda.

ALLEGATO 7 – Documentazione urbanistica LOTTO 02 – Comune di San Giorgio Piacentino.

ALLEGATO 8 – Dichiarazione Agenzia Entrate in merito all'esistenza di contratti d'affitto registrati.

ALLEGATO 9 – Viste satellitari.

ALLEGATO 10 – Planimetrie LOTTO 01 – Fiorenzuola d'Arda.

ALLEGATO 11 – Planimetrie LOTTO 02 – San Giorgio Piacentino

ALLEGATO 12 – Documentazione Fotografica LOTTO 01 – Fiorenzuola d'Arda.

ALLEGATO 13 – Documentazione Fotografica LOTTO 02 – San Giorgio Piacentino

ALLEGATO 14 – Criteri e calcoli per la stima dell'immobile LOTTO 01 – Fiorenzuola d'Arda.

ALLEGATO 15 – Criteri e calcoli per la stima dell'immobile LOTTO 02 – San Giorgio Piacentino

ALLEGATO 16 – Supporti informatici – CD-ROM.