

TRIBUNALE DI PIACENZA

G.E. dott. ^{ssa} SONIA CARAVELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 136/1997

Promossa da:

CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.

Contro:

[REDACTED]



RELAZIONE PERITALE

STEFANO AMBROSINO
INGEGNERE

VIA SCALABRINI, 11 - 29027 PODENZANO (PC)
TEL: 347.9732839 - EMAIL: ing_ambrosino@yahoo.it



INDICE

PREMESSA _____	pag. 3
1) INCARICO _____	pag. 3
2) OPERAZIONI PERITALI _____	pag. 4
3) ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE E INDIVIDUAZIONE DELL'UNICO LOTTO _____	pag. 5
4) IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI _____	pag. 6
5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI _____	pag. 7
6) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI _____	pag. 10
7) REGOLARITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ _____	pag. 10
8) CLASSIFICAZIONE URBANISTICA _____	pag. 11
9) VALUTAZIONE ESTIMATIVA _____	pag. 12
10) DIVISIBILITÀ _____	pag. 16
11) PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE _____	pag. 19
12) COPIA DELLA RELAZIONE SU SUPPORTO INFORMATICO _____	pag. 19
CONCLUSIONI _____	pag. 20
ALLEGATI _____	pag. 22



PREMESSA

Nella procedura esecutiva immobiliare n° 136/1997, promossa dalla CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. contro i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], il Giudice dell'Esecuzione dott.^{ssa} Sonia Caravelli, con provvedimento del 09/10/2018, ha nominato in qualità di esperto per la stima del valore di mercato dei beni compresi nel lotto n° 1 il sottoscritto ing. Stefano Ambrosino, nato a Piacenza il 10/12/1969, con studio in Podenzano (PC), via Scalabrini n° 11, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n° 1174, concedendo il termine di trenta giorni dalla comunicazione del provvedimento per il deposito dell'elaborato peritale, corrispondente al giorno 09/11/2018.

In data 15/10/2018 lo scrivente ha prestato il giuramento di rito con l'assunzione dell'incarico riportato al paragrafo seguente.

In data 06/11/2018 il sottoscritto ha depositato telematicamente istanza di proroga di 30 giorni, autorizzata dal G.E., con termine per il deposito dell'elaborato peritale rinviato al giorno 09/12/2018.

1) INCARICO

L'incarico conferito all'esperto è il seguente;

1. *in aggiornamento rispetto alle perizie già depositate nel corso della procedura esecutiva avente NRG 136/1997, provveda ad una nuova stima, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., del valore di mercato dei beni compresi nel lotto 1, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore;*
2. *provveda inoltre a rendere motivato parere sulla possibilità di comoda divisibilità della quota intestata al debitore [REDACTED] (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero sull'alienazione separata, con valutazione commerciale, della quota stessa, riferendo, in particolare, sulla probabilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al suo valore, ovvero, ancora, sulla necessità di alienare l'intero bene.*



2) OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione dell'incarico ricevuto, lo scrivente:

- in data 15/10/2018 ha provveduto all'accettazione dell'incarico ed al giuramento di rito presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, acquisendo le perizie redatte dal CTU geom. Bruno Salotti, dall'ing. Ettore Baldini e dal geom. Giacomo Guglieri già depositate in formato cartaceo nel corso della procedura esecutiva;
- in data 22/10/2018 ha effettuato gli accertamenti presso il Settore Tecnico del Comune di Bettola, finalizzati alla verifica delle pratiche edilizie ivi depositate afferenti gli immobili oggetto dell'incarico ricevuto (**Allegato 5**);
- in data 24/10/2018, previo accordi telefonici intercorsi con l'Avv. Guido Mannina, procuratore della sig.^{ra} [REDACTED] ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili in esame, verificandone le caratteristiche costruttive, di finitura e lo stato di conservazione, ed eseguendo il rilievo dello stato di fatto (**Allegato 3**) con relative misurazioni e fotografie (**Allegato 2**);
- in data 28/11/2018 ha effettuato le visure presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Piacenza (**Allegato 4**), per la verifica della posizione catastale degli immobili in esame;
- ha eseguito le opportune indagini sulla commerciabilità degli immobili, al fine di determinarne i più probabili valori di mercato attuali.



3) **ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE** **E INDIVIDUAZIONE DELL'UNICO LOTTO**

Preliminarmente lo scrivente ha esaminato la documentazione agli atti, ed in particolare:

- la perizia di stima redatta dall'ing. Ettore Baldini in data 08/03/1997, depositata dapprima in data 12/09/1997 e succeddivamente in data 02/03/2004;
- la relazione peritale redatta dal C.T.U. geom. Bruno Salotti in data 24/11/2000, depositata in data 25/11/2000;
- la relazione contenente osservazioni alla relazione di cui sopra, redatta dal geom. Giacomo Guglieri in data 12/06/2001, depositata in data 02/03/2004;
- la relazione contenente i progetti di divisione immobiliare e formazione dei lotti, redatta dal geom. Giacomo Guglieri in data 09/07/2001, depositata in data 13/10/2006;
- la relazione di risposta ai chiarimenti richiesti dal sig. G.E. redatta dal C.T.U. geom. Bruno Salotti in data 17/06/2004 e depositata in pari data;
- la relazione contenente precisazioni alle osservazioni già fornite, redatta dal geom. Giacomo Guglieri in data 06/07/2004, depositata in data 08/07/2004;
- la relazione peritale di aggiornamento e modifica redatta dal C.T.U. geom. Bruno Salotti in data 22/11/2007, depositata in data 30/11/2007.

Dall'esame della documentazione agli atti e sulla base delle ricerche effettuate, il sottoscritto ha appurato che il lotto n. 1 oggetto dell'incarico ricevuto risulta composto dai seguenti immobili, facenti parte di un complesso ubicato nel comune di Bettola (PC), in località Castellaccio, via del Cerro n. 16:

- un fabbricato principale al rustico (Fgl. 56, Part. 145, Subb. 3 e 4), disposto su tre piani fuori terra (di cui l'ultimo sottotetto) oltre ad un piano interrato;
- un piccolo edificio secondario (Fgl. 56, Part. 145, Sub. 2) ad un solo piano fuori terra;
- la pertinenziale area scoperta, priva di propria autonoma identificazione catastale e completante il lotto di terreno censito alla Part. 145.

Alla luce delle consistenze sopra esposte e dello stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo effettuato, lo scrivente ritiene che i beni immobili in esame debbano essere alienati in un unico lotto.

Infatti, pur essendo suddivisi catastalmente in diverse unità, tali immobili costituiscono funzionalmente un complesso avente un'unica identità, rappresentata da una fabbricato principale attualmente al rustico, la cui destinazione naturale risulta quella di villa padronale, con ampio giardino piantumato e piccolo fabbricato secondario di servizio.



4) IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI**4.a) Dati catastali**

Alla data del 28/11/2018 le due unità immobiliari costituenti il fabbricato principale e l'unità immobiliare costituente il piccolo edificio secondario risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bettola come segue **(Allegato 4)**:

- Dati identificativi e di classamento:

N.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	56	145	3		F/3				
Indirizzo: Via del Cerro n. 16 - Piano: T-1-2-S1									
2	56	145	4		F/3				
Indirizzo: Via del Cerro n. 16 - Piano: S1									
3	56	145	2		A/3	5	2,5 vani	Totale: 60 m ² Totale escluse aree scoperte: 52 m ²	€ 116,20
Indirizzo: Località Castellaccio n. 103 - Piano: T									

- Intestazione:

N.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
1	[REDACTED] nata a Piacenza il 08/01/1946	[REDACTED]	Proprietà per 1/2
2	[REDACTED] nata a Farini il 03/05/1944	[REDACTED]	Proprietà per 1/2

L'intera area coperta e scoperta di sedime e di pertinenza dei fabbricati in esame risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Bettola come segue:

N	Foglio	Particella	Qualità	Superficie
1	56	145	ENTE URBANO	68 are e 70 ca

4.b) Confini

Il lotto di terreno coinvolto dalla procedura esecutiva confina in un sol corpo:

- a nord con Fgl. 56 – Partt. 122 e 125 e con Fgl. 57 – Part. 153 (in cui è compreso un tratto della strada vicinale di accesso);
- ad est con Fgl. 57 – Part. 155;
- a sud con Fgl. 56 – Part. 343;
- a sud ed ovest con Fgl. 56 – Part. 340.



5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il complesso immobiliare costituente il lotto n. 1 oggetto dell'incarico ricevuto risulta ubicato nel comune di Bettola (PC), in località Castellaccio, via del Cerro n. 16.

Sorge su una collinetta sita a circa 1 km dal capoluogo comunale, in una posizione molto panoramica, raggiungibile dalla strada provinciale SP 39 (via del Cerro) percorrendo un tratto di strada vicinale sterrata lungo circa 300 m.

Il fondo, dotato di alberi d'alto fusto, si presenta completamente invaso da arbusti e vegetazione selvatica; la recinzione di confine in rete metallica, ove esistente, versa in pessime condizioni, come il cancello carraio metallico di accesso dalla strada vicinale sterrata.

Il fabbricato principale, al rustico ormai da oltre due decenni (come testimoniato dalle relazioni tecniche depositate agli atti redatte dal CTU geom. Bruno Salotti, dall'ing. Ettore Baldini e dal geom. Giacomo Guglieri), risulta essere il risultato di un profondo intervento di ristrutturazione iniziato nell'anno 1991 sulla villa padronale preesistente, di edificazione di molto antecedente al 01/09/1967 (presumibilmente risalente alla metà dell'800), che in pratica ha comportato il rifacimento quasi integrale dell'edificio, con l'eccezione dei muri portanti perimetrali ed interni in pietra. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra (di cui l'ultimo sottotetto) oltre al piano interrato.

Il piccolo edificio secondario, sito nel vertice sud-ovest del fondo, risulta essere stato edificato agli inizi degli anni '90 del secolo scorso e si sviluppa sul solo piano terra.

● Fabbricato principale

L'edificio risulta costituito da un corpo di fabbrica principale disposto su tre piani fuori terra oltre al piano interrato, con pianta di forma rettangolare di dimensioni pari a circa 19,00m x 14,50m, e da un limitrofo corpo di fabbrica secondario occupante il solo piano interrato ed adibito ad autorimessa, con pianta di dimensioni 12,30m x 14,50m.

a) Piano terra

Dall'area scoperta si accede, attraverso tre aperture collocate al centro della facciata anteriore (ovest), ad un ampio vano di ingresso, indicato con "ingresso / soggiorno" negli elaborati depositati presso il Settore Tecnico del Comune di Bettola. A nord sono presenti gli accessi ad un locale "Studio" e ad un piccolo disimpegno di collegamento con un locale "Letto" ed un locale "Bagno". A sud invece sono presenti tre locali, indicati con "Letto", "Bagno" e "Cucina", il vano ascensore ed il vano scale, che presenta un'apertura di accesso al terrazzo posto a copertura dell'autorimessa. Ad est è presente un esteso locale, occupante l'intera larghezza del corpo principale, indicato con "Soggiorno" e dotato di tre aperture che permettono l'uscita dalla facciata posteriore (est).



Tutti i locali interni presentano altezza pari a 4,30 m, e le superfici occupate risultano le seguenti:

- superficie lorda coperta: circa 274 mq;
- superficie terrazzo di copertura dell'autorimessa, compresa la scala di accesso al piano interrato: circa 202 mq;

b) Primo piano

Attraverso il vano scale si accede ad un disimpegno, sul quale insiste anche l'apertura verso il vano ascensore, aperto ad est verso un ampio locale "Soggiorno", dotato di un balcone lungo la facciata posteriore e di un ampio camino. Ad ovest è presente un locale "Pranzo", dotato di un balcone lungo la facciata anteriore, dal quale si accede a sud ad un locale "Cucina". A nord, attraverso due piccoli disimpegni, si accede a due locali "Letto", dotati entrambi di un proprio locale "Bagno".

Tutti i locali interni presentano altezza pari a 3,85 m, e le superfici occupate risultano le seguenti:

- superficie lorda coperta: circa 274 mq;
- superficie complessiva due balconi: circa 16 mq;

c) Secondo piano (sottotetto)

Attraverso il vano scale si accede a nord ad un ampio locale privo di pareti divisorie, indicato come "Stenditoio", sul quale insiste anche un'apertura verso il vano ascensore, e ad ovest ad un locale "Lavanderia", sul quale insiste una seconda apertura verso il vano ascensore. Dal locale "Stenditoio" si accede alla zona nord, suddivisa in quattro locali ed un disimpegno. L'intero piano risulta dotato lungo le pareti perimetrali solo di sei finestrate circolari, e l'illuminazione naturale viene integrata attraverso dieci finestre tipo velux (di cui quattro doppie) posizionate in corrispondenza delle falde della copertura.

L'altezza interna varia da un minimo di circa 1,95 m ad un massimo di circa 5,20 m, e la superficie lorda coperta risulta pari a circa 274 mq.

d) Piano interrato

Il piano interrato del corpo principale risulta suddiviso in quattro locali "Cantina", di varie dimensioni, per una superficie lorda coperta pari a circa 279 mq, e risulta direttamente collegato sia ai piani superiori attraverso il vano scale ed il vano ascensore, che all'ampia "Autorimessa" occupante l'intero limitrofo corpo secondario per una superficie coperta pari a circa 172 mq.

Le principali caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato in esame sono:

- struttura portante verticale: murature dei piani fuori terra in pietra o in laterizio doppio UNI, del piano interrato in pietra o in c.a.; vano ascensore in blocchi di cls;
- strutture portanti orizzontali: solai intermedi del corpo principale in laterocemento, solaio di copertura dell'autorimessa con lastre in c.a. prefabbricate;



- copertura a quattro falde inclinate con struttura e cornicioni in c.a., solai inclinati in laterocemento, manto in tegole di cemento;
- lattoneria in lamiera preverniciata;
- contropareti delle murature perimetrali con tavole di laterizio;
- finitura esterna intonacata, non tinteggiata;
- tramezzature interne in foratini di laterizio;
- pavimentazione del piano interrato in battuto di cemento nelle cantine, in piastrelle di gres nell'autorimessa;
- pavimentazione dei piani fuori terra assente, con solai lasciati al rustico con la semplice soletta di cls di completamento;
- scala in c.a. al rustico;
- intonaci interni totalmente assenti;
- serramenti esterni: porte d'ingresso, finestre e portefinestre totalmente assenti, ad eccezione dei velux presenti nel secondo piano (sottotetto); persiane oscuranti, ove presenti, in legno ad ante scorrevoli all'interno delle murature perimetrali, con corrispondenti cornici esterne in legno;
- serramenti interni: assenti;
- impianti totalmente assenti;
- finiture interne totalmente assenti;
- stato di conservazione sufficiente.

• **Piccolo edificio secondario**

Il piccolo edificio secondario si sviluppa solo sul piano terra, ed è suddiviso internamente in un locale pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto ed un bagno, per una superficie lorda coperta pari a circa 52 mq. Esternamente è dotato a nord di un portico avente superficie pari a circa 26 mq.

Le principali caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato in esame sono:

- struttura portante verticale: murature di laterizio, pilastri del portico in c.a.;
- copertura a due falde inclinate con struttura e cornicioni in c.a., solai inclinati in laterocemento, manto in tegole di cemento;
- lattoneria in lamiera preverniciata;
- finitura esterna intonacata, non tinteggiata;
- tramezzature interne in foratini di laterizio;
- pavimentazione in ceramica;
- intonaci interni al civile, tinteggiati;
- serramenti esterni: finestre e portefinestre in legno con vetrocamera e persiane in legno;
- serramenti interni: porte in legno tamburato;
- grado di finitura normale;
- stato di conservazione sufficiente.



6) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 24/10/2018 gli immobili in esame sono risultati non occupati ed in evidente stato di abbandono, fatta eccezione per il piccolo edificio secondario che, probabilmente, viene saltuariamente utilizzato.

Alla luce delle risultanze sopra illustrate, il complesso immobiliare in esame sarà valutato come libero.

7) REGOLARITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

A seguito degli accertamenti svolti presso il Settore Tecnico del Comune di Bettola, lo scrivente ha verificato che, con riferimento al complesso immobiliare costituente il lotto n. 1 oggetto dell'incarico ricevuto, i più recenti titoli abilitativi che risultano depositati sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n° 3600 rilasciata in data 07/12/1990 (**Allegato 5/A**), relativa alla costruzione dell'autorimessa dell'edificio principale ed alla demolizione e ricostruzione del piccolo edificio secondario; con riferimento a tale titolo, risulta depositata la denuncia di inizio lavori in data 06/11/1991;
- Concessione Edilizia n° 3650 rilasciata in data 22/01/1991 (**Allegato 5/B**), relativa all'ampliamento del piccolo edificio secondario dotato di portico; con riferimento a tale titolo, risulta depositata la denuncia di inizio lavori in data 28/03/1991;
- Concessione Edilizia n° 3742 rilasciata in data 15/01/1992 (**Allegato 5/C**), in variante alla precedente C.E. n° 3600, relativa alla costruzione di un ascensore ed alle modifiche interne nell'edificio principale.

Relativamente ai titoli autorizzativi sopra elencati, non risultano presentante le relative denunce di fine lavori, e non risulta rilasciato dal Comune di Bettola alcun certificato di agibilità/abitabilità.

Nel corso del sopralluogo effettuato il sottoscritto ha riscontrato le seguenti difformità rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alle Concessioni Edilizie n° 3650 e n° 3742 (**Allegati 5/B e 5/C**) e nella planimetria catastale del piccolo edificio secondario, l'unica ad essere depositata (**Allegato 4**):

- Fabbricato principale

Lo stato di fatto riscontrato nel fabbricato principale appare sostanzialmente conforme a quello rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. n° 3742, fatta eccezione per qualche piccola modifica interna nei piani fuoriterra e per il maggior numero di bocche di lupo presenti al piano interrato.



Appare però evidente che alcune opere date per preesistenti (come ad esempio la sostituzione dei vecchi solai intermedi e della struttura di copertura del corpo principale con gli attuali solai intermedi in laterocemento e la struttura di copertura in c.a. con solai inclinati in laterocemento) con ogni probabilità sono state realizzate successivamente all'inizio dei lavori datato 06/11/1991.

Non è stato possibile reperire presso il Settore Tecnico del Comune di Bettola alcuna documentazione tecnica relativa all'immobile in esame antecedente alla C.E. n° 3600. Concordando con quanto affermato dal C.T.U. geom. Bruno Salotti nella propria relazione peritale del 24/11/2000, lo scrivente ritiene che le eventuali opere eseguite senza autorizzazione siano comunque ininfluenti sulla volumetria dell'edificio, e quindi sanabili mediante la richiesta di un titolo autorizzativo in variante o in sanatoria finalizzato al completamento delle opere che attualmente si presentano al rustico.

- Piccolo edificio secondario

Il piccolo edificio secondario presenta di fatto destinazione residenziale, e tale destinazione d'uso risulta conforme al censimento catastale; lo stato di fatto riscontrato, in effetti, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale.

Dal punto di vista edilizio, invece, i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Bettola fanno riferimento ad un "fabbricato di servizio", costituito da un deposito attrezzi dotato di bagno e portico esterno; lo stato di fatto riscontrato risulta decisamente diverso da quello rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. n° 3650.

Risulta essere stata presentata in data 28/02/1995, prot. n° 1164, una domanda di C.E. in sanatoria per la modifica d'uso in abitazione, mai rilasciata e da ritenersi decaduta in quanto carente della documentazione integrativa richiesta dal Comune di Bettola in data 21/03/1996, prot. n° 1428 (versamento conguaglio oneri e diritti di segreteria per circa £ 1.500.000, collaudo dell'impianto elettrico, collaudo statico, ecc.).

8) CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

L'area su cui insiste il complesso immobiliare costituente il lotto n. 1 oggetto dell'incarico ricevuto risulta classificata dal P.R.G. vigente del Comune di Bettola (**Allegato 6**), approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n° 38 del 01/02/2006, come "Zone E - Agricole (Art. 29 N.T.A.)" e "Insedimenti in zona agricola (Art. 30 N.T.A.)".



9) VALUTAZIONE ESTIMATIVA

9.a) Criterio di stima

Lo scrivente ritiene che per la determinazione del valore di beni immobili il procedimento di stima di norma più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato, che in ultima analisi costituisce il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

Pertanto il sottoscritto, nel presente capitolo, eseguirà innanzitutto la valutazione estimativa dell'intero complesso immobiliare in oggetto determinando il più probabile valore che esso avrebbe in condizioni di libero mercato.

Applicherà successivamente, ove necessario, alcuni adeguamenti ed alcune correzioni alla stima del valore dell'intero complesso immobiliare dovuti ai seguenti fattori:

- 1) oneri di regolarizzazione urbanistica;
- 2) stato d'uso e di manutenzione;
- 3) stato di possesso;
- 4) vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- 5) eventuali spese condominiali insolute;
- 6) riduzione del valore di mercato 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.

9.b) Formazione dei lotti

Oggetto dell'incarico ricevuto risulta essere il diritto di piena proprietà di un complesso immobiliare costituente il lotto n. 1 della procedura esecutiva.

Alla luce delle consistenze sopra esposte e dello stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo effettuato, lo scrivente ritiene, come anticipato al Cap. 3, che i beni immobili in esame debbano essere alienati in un unico lotto.

9.c) Consistenza

Lo scrivente ha calcolato, sulla scorta delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e, per quanto non misurato, di quanto riportato nell'unica planimetria catastale disponibile e nelle planimetrie allegiate alle Concessioni Edilizie n° 3650 e n° 3742, la superficie commerciale del complesso immobiliare oggetto di stima, comprensiva delle murature interne ed esterne.

Per ragguagliare le superfici sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:



- Fabbricato principale con area scoperta

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.
Sup. lorda coperta piano terra	274 mq	1,00
Sup. terrazzo copertura autorimessa	202 mq	0,15
Sup. lorda coperta primo piano	274 mq	1,00
Sup. balconi primo piano	16 mq	0,25
Sup. lorda coperta secondo piano (sottotetto)	274 mq	0,75
Sup. lorda coperta cantine piano interrato	279 mq	0,35
Sup. lorda coperta autorimessa piano interrato	172 mq	0,60
Superficie area scoperta	6.316 mq	0,02

- Piccolo edificio secondario

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.
Superficie lorda coperta	52 mq	1,00
Superficie portico	26 mq	0,40

In base ai criteri sopra esposti, per il complesso immobiliare in oggetto si ottengono le seguenti superfici commerciali:

- 1) Fabbricato principale con area scoperta: circa 1.115 mq;
- 2) Piccolo edificio secondario: circa 62 mq.

9.d) Valori di mercato per metro quadro di superficie commerciale

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, lo scrivente ha eseguito le opportune indagini, rilevando per gli immobili di tipologia confrontabile (per quanto possibile) e posti nella stessa zona del complesso immobiliare in esame i seguenti valori unitari, che si riferiscono ad immobili liberi da rapporti di locazione:

- la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2018, con riferimento alla zona "R1 - Extraurbana / Rimanente parte del territorio con frazioni e fabbricati sparsi" del comune di Bettola, espone i seguenti valori di mercato:
 - "ville e villini" in stato conservativo "normale": 750,00 ÷ 1.000,00 €/mq;
 - "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "normale": 450,00 ÷ 650,00 €/mq;
- la pubblicazione "Osservatorio Immobiliare Piacenza & Provincia", edita dalla FIAIP - Collegio Provinciale Piacenza, per immobili posti nel comune di Bettola, espone i seguenti valori di mercato:
 - "case e ville in buono stato": 750,00 ÷ 1.100,00 €/mq;
 - "case e ville da ristrutturare": 450,00 ÷ 650,00 €/mq.



Considerando inoltre i seguenti fattori:

- ubicazione del complesso immobiliare in esame, posto nel comune di Bettola (PC), in località Castellaccio, via del Cerro n. 16, su una collinetta sita a circa 1 km dal capoluogo comunale raggiungibile dalla strada provinciale SP 39 (via del Cerro) percorrendo un tratto di strada vicinale sterrata lungo circa 300 m;
- epoca della costruzione originaria e degli ultimi interventi edilizi iniziati e non portati a termine, metratura, caratteristiche costruttive e di finitura (al rustico del fabbricato principale), stato di conservazione come descritti nei capitoli precedenti;
- particolarità del complesso immobiliare;
- presenza dell'onere in carico all'acquirente di dovere procedere, in fase di completamento dell'opera, al relativo adeguamento alle prescrizioni normative (strutturali e sismiche, energetiche, ecc.) subentrate a far data dalla sospensione dei lavori, avvenuta ormai oltre venti anni fa;
- mercato immobiliare che, seppure negli ultimi due anni ha manifestato leggeri segnali di ripresa, è reduce dalla grande crisi iniziata dieci anni fa, con inevitabile influenza negativa sulla commerciabilità e quindi sul valore degli immobili;

lo scrivente ritiene che, allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato:

- 1) il più probabile valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale del fabbricato principale con l'area scoperta possa essere determinato in 700,00 €/mq (settecento/00 euro al metro quadro);
- 2) il più probabile valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale del piccolo edificio secondario possa essere determinato in 650,00 €/mq (seicentocinquanta/00 euro al metro quadro).

9.e) Valore di stima e prezzo suggerito per la vendita

• **Valore di mercato "teorico" dell'intero complesso immobiliare**

In base agli elementi estimativi sopra citati, per il complesso immobiliare in esame lo scrivente valuta che il più probabile valore di mercato "teorico", ovvero al lordo degli adeguamenti e delle correzioni della stima di cui al punto successivo, possa essere determinato come segue:

- 1) fabbricato principale al rustico (Fgl. 56, Part. 145, Subb. 3 e 4)
con area scoperta:

$$1.115 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 780.500,00$$

- 2) piccolo edificio secondario (Fgl. 56, Part. 145, Sub. 2)

$$62 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 40.300,00$$

per complessivi € 820.800,00 (euro ottocentoventimilaottocento/00), allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

• **Valore stimato "corretto" dell'intero complesso immobiliare**

Alla luce degli elementi riscontrati nel corso delle operazioni peritali, e dettagliatamente illustrati nella presente relazione, lo scrivente ritiene

necessario apportare al valore di mercato "teorico" dell'intero complesso immobiliare sopra determinato una riduzione pari al 10% del valore di mercato stimato per:

- gli oneri di regolarizzazione urbanistica derivanti dalla necessità di sanare le difformità riscontrate rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alle Concessioni Edilizie n° 3650 e n° 3742 e nella planimetria catastale del piccolo edificio secondario;
- la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti, la natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

Per il complesso immobiliare in esame si ottiene quindi che il più probabile valore di stima "corretto" in funzione della riduzione sopra illustrata risulta quantificato in:

$$820.800,00 \times 0,90 = 738.720,00 \text{ €}$$

(settecentotrentottomilasettecentoventi/00 euro), allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

In conclusione, quindi, **il prezzo suggerito per la vendita dell'intero complesso immobiliare in esame** risulta determinato, previo arrotondamento, in:

740.000,00 € (settecentoquarantamila/00 euro)

allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.



10) DIVISIBILITÀ

Pur essendo suddivisi catastalmente in diverse unità, gli immobili costituenti il lotto n. 1 oggetto dell'incarico ricevuto rappresentano funzionalmente un complesso avente un'unica identità, rappresentata da un fabbricato principale attualmente al rustico, la cui destinazione naturale risulta quella di villa padronale, con ampio giardino piantumato e piccolo fabbricato secondario di servizio.

Il diritto di piena proprietà sul complesso immobiliare in esame risulta essere in capo, per la quota indivisa pari a 1/2 ciascuno, alla sig.^{ra} Calvari Teresa ed al sig. Rebecchi Dante.

Per la tipologia del complesso immobiliare in oggetto, lo scrivente:

- non ritiene possibile individuare una comoda divisibilità della quota intestata al sig. Rebecchi Dante senza comprometterne gravemente la destinazione naturale a villa padronale, con conseguente drastico abbattimento del suo valore;
- ritiene inoltre sconsigliabile procedere all'alienazione separata della quota indivisa intestata al sig. Rebecchi Dante, valutando assolutamente improbabile che la vendita di tale quota indivisa possa avvenire ad un prezzo pari o addirittura superiore al suo valore.

Il sottoscritto ritiene che il complesso immobiliare in esame sia potenzialmente dotato di un valore considerevole e che, nonostante lo stato di abbandono in cui si presenta, nella sua interezza possa risultare interessante, seppure per un target di possibili acquirenti piuttosto limitato in ragione sia della sua estensione che della necessità di prevedere notevoli costi per il suo completamento.

Alla luce delle valutazioni sopra esposte, al fine di non comprometterne la residua appetibilità commerciale, lo scrivente ritiene consigliabile procedere all'alienazione dell'intero bene.

Comunque, in considerazione dello stato completamente al rustico in cui versa il fabbricato principale, con conseguente possibilità di prevederne, in sede di completamento, il frazionamento sia funzionale che impiantistico, il sottoscritto ha comunque elaborato un'ipotesi di divisione in due porzioni che risultassero il più possibile indipendenti ed equivalenti (**Allegato 7**).

Tali porzioni risultano così costituite:

- Porzione "A", costituita dalla parte est di tutti i piani del fabbricato principale, con porzione dell'autorimessa e parte est dell'area scoperta;
- Porzione "B", costituita dalla parte ovest di tutti i piani del fabbricato principale, con porzione dell'autorimessa, intero piccolo edificio secondario e parte ovest dell'area scoperta.

Le due porzioni risultano completate dalla quota indivisa pari a 1/2 ciascuna di tutte le parti che rimarrebbero comuni (stradello di ingresso e di accesso alle autorimesse, vano scala ed ascensore del fabbricato principale, accesso alle autorimesse sia dall'interno nel piano interrato che dall'esterno dal terrazzo di copertura delle autorimesse medesime).



La divisione sopra illustrata fornisce per le due porzioni le superfici riportate nelle seguenti tabelle, in cui sono indicati anche i relativi coefficienti di ponderazione con cui ricavare le superfici commerciali:

• Porzione "A":

Porzione di fabbricato principale con area scoperta

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.
Sup. lorda coperta P.T.	140 mq	0,00
Quota sup. lorda coperta P.T. in comune	½ x 34 mq	
Sup. terrazzo copertura autorimessa	81 mq	0,15
Quota sup. terrazzo coper. autor. in comune	½ x 49 mq	
Sup. lorda coperta 1° P.	140 mq	1,00
Quota sup. lorda coperta 1° P. in comune	½ x 34 mq	
Sup. balcone 1° P	8 mq	0,25
Sup. lorda coperta 2° P.	140 mq	0,75
Quota sup. lorda coperta 2° P. in comune	½ x 34 mq	
Sup. lorda coperta cantine P.INT.	112 mq	0,35
Quota sup. lorda cop. cant. P.INT. in comune	½ x 75 mq	
Sup. lorda coperta autorimessa P.INT.	62 mq	0,60
Quota sup. lorda cop. autor. P.INT. in comune	½ x 18 mq	
Superficie area scoperta	2.630 mq	0,02
Quota sup. area scoperta in comune	½ x 752 mq	

• Porzione "B":

Porzione di fabbricato principale con area scoperta

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.
Sup. lorda coperta P.T.	100 mq	0,00
Quota sup. lorda coperta P.T. in comune	½ x 34 mq	
Sup. terrazzo copertura autorimessa	72 mq	0,15
Quota sup. terrazzo coper. autor. in comune	½ x 49 mq	
Sup. lorda coperta 1° P.	100 mq	1,00
Quota sup. lorda coperta 1° P. in comune	½ x 34 mq	
Sup. balcone 1° P	8 mq	0,25
Sup. lorda coperta 2° P.	100 mq	0,75
Quota sup. lorda coperta 2° P. in comune	½ x 34 mq	
Sup. lorda coperta cantine P.INT.	92 mq	0,35
Quota sup. lorda cop. cant. P.INT. in comune	½ x 75 mq	
Sup. lorda coperta autorimessa P.INT.	92 mq	0,60
Quota sup. lorda cop. autor. P.INT. in comune	½ x 18 mq	
Superficie area scoperta	2.934 mq	0,02
Quota sup. area scoperta in comune	½ x 752 mq	



Piccolo edificio secondario

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.
Superficie lorda coperta	52 mq	1,00
Superficie portico	26 mq	0,40

In base ai criteri sopra esposti, per le due porzioni del complesso immobiliare in oggetto si ottengono le seguenti superfici commerciali:

- Porzione "A":
 - 1) Porzione di fabbricato principale con area scoperta: circa 605 mq;
- Porzione "B":
 - 1) Porzione di fabbricato principale con area scoperta: circa 510 mq;
 - 2) Piccolo edificio secondario: circa 62 mq.

Nel caso di frazionamento in due porzioni, il fabbricato principale con l'area scoperta subiscono inevitabilmente una sensibile penalizzazione in termini di indipendenza ed autonomia, caratteristiche che lo scrivente ritiene di primaria importanza per immobili della tipologia di quelli in esame. Per tale motivo, nel caso di frazionamento in due porzioni, il sottoscritto ritiene corretto apportare una riduzione pari al 20% al valore del fabbricato principale con l'area scoperta, per cui il più probabile valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale delle porzioni di fabbricato principale con l'area scoperta risulta essere rideterminato in 560,00 €/mq (cinquecentosessanta/00 euro al metro quadro).

In base agli elementi estimativi sopra citati, per le due porzioni del complesso immobiliare in esame lo scrivente valuta quindi che i più probabili valori di mercato "teorici", ovvero al lordo degli adeguamenti e delle correzioni della stima già indicati al paragrafo 9.e), possano essere determinati come segue:

- Porzione "A":
 - 1) porzione di fabbricato principale al rustico con area scoperta:

$$605 \text{ mq} \times 560,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 338.800,00$$
per complessivi € 338.800,00 (euro trecentotrentottomilaottocento/00), allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato;
- Porzione "B":
 - 1) porzione di fabbricato principale al rustico con area scoperta:

$$510 \text{ mq} \times 560,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 285.600,00$$
 - 2) piccolo edificio secondario

$$62 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 40.300,00$$
per complessivi € 325.900,00 (euro trecentoventicinquemilanovecento/00), allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

Coerentemente con quanto indicato al paragrafo 9.e), anche in questo caso lo scrivente ritiene necessario apportare ai valori di mercato "teorici" delle due porzioni del complesso immobiliare sopra determinati una riduzione pari al 10% del valore di mercato stimato, ottenendo quindi che i più probabili valori di stima "corretti" risultano quantificati come segue:



- Porzione "A":

$$338.800,00 \times 0,90 = 304.920,00 \text{ €}$$

(trecentoquattromilanovecentoventi/00 euro), allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

- Porzione "B":

$$325.900,00 \times 0,90 = 293.310,00 \text{ €}$$

(duecentonovantatremilatrecentodieci/00 euro), allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato;

con una differenza di valore tra le due porzioni ammontante ad € 11.610,00 (undicimilaseicentodieci/00 euro).

11) PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE

Alla presente relazione peritale vengono allegati:

- il rilievo fotografico realizzato all'esterno ed all'interno del complesso immobiliare in esame nel corso del sopralluogo effettuato (**Allegato 2**);
- le planimetrie dello stato di fatto del fabbricato principale riscontrato durante il medesimo sopralluogo (**Allegato 3**).

12) COPIA DELLA RELAZIONE SU SUPPORTO INFORMATICO

Il sottoscritto ha prodotto il presente elaborato peritale anche su supporti informatici (cd-rom), che si depositano presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Piacenza in allegato al documento cartaceo.

I file sono i seguenti:

- "Relazione 136_1997" – relazione peritale;
- "Copertine 136_1997" – copertine degli allegati;
- "Verbale 136_1997" – verbale delle operazioni peritali;
- "Fotografie 136_1997" – rilievo fotografico;
- "Stato di fatto 136_1997" – planimetrie dello stato di fatto del fabbricato principale riscontrato;
- "Catasto 136_1997" – documenti catastali;
- "Autorizzazioni 136_1997" – titoli autorizzativi ed elaborati grafici depositati presso il Settore Tecnico del Comune di Bettola;
- "PRG 136_1997" – Estratto P.R.G. del Comune di Bettola;
- "Suddivisione 136_1997" – Ipotesi di divisione in due porzioni.

* * * * *



CONCLUSIONI

Lo scrivente ing. Stefano Ambrosino, nominato in qualità di esperto per la stima del valore di mercato dei beni compresi nel lotto n° 1 nella procedura esecutiva immobiliare n° 136/1997, promossa dalla CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. contro i sig. [REDACTED] a conclusione dell'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione dott.^{ssa} Sonia Caravelli con provvedimento del 09/10/2018:

- ha appurato che il lotto n. 1 oggetto dell'incarico ricevuto risulta composto dai seguenti immobili, facenti parte di un complesso ubicato nel comune di Bettola (PC), in località Castellaccio, via del Cerro n. 16:
 - un fabbricato principale al rustico (Fgl. 56, Part. 145, Subb. 3 e 4), disposto su tre piani fuori terra (di cui l'ultimo sottotetto) oltre ad un piano interrato;
 - un piccolo edificio secondario (Fgl. 56, Part. 145, Sub. 2) ad un solo piano fuori terra;
 - la pertinenziale area scoperta, priva di propria autonoma identificazione catastale e completante il lotto di terreno censito alla Part. 145.
- ritiene che i beni immobili in esame debbano essere alienati in un unico lotto in quanto, pur essendo suddivisi catastalmente in diverse unità, costituiscono funzionalmente un complesso immobiliare avente un'unica identità, rappresentata da un fabbricato principale attualmente al rustico, la cui destinazione naturale risulta quella di villa padronale, con ampio giardino piantumato e piccolo fabbricato secondario di servizio;
- ha valutato il più probabile valore di stima del complesso immobiliare in esame "corretto", previo arrotondamento, in:

740.000,00 € (settecentoquarantamila/00 euro)

allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato;

- non ritiene possibile individuare una comoda divisibilità della quota intestata al sig. Rebecchi Dante senza compromettere gravemente la destinazione naturale del complesso immobiliare a villa padronale, con conseguente drastico abbattimento del suo valore;
- ritiene inoltre sconsigliabile procedere all'alienazione separata della quota indivisa intestata al sig. Rebecchi Dante, valutando assolutamente improbabile che la vendita di tale quota indivisa possa avvenire ad un prezzo pari o addirittura superiore al suo valore;
- ritiene che il complesso immobiliare in esame sia potenzialmente dotato di un valore considerevole e che, nonostante lo stato di abbandono in cui si presenta, nella sua interezza possa risultare interessante, seppure per un target di possibili acquirenti piuttosto limitato in ragione sia della sua estensione che della necessità di prevedere notevoli costi per il suo completamento; per tale motivo, al fine di non comprometterne la residua appetibilità commerciale, ritiene consigliabile procedere all'alienazione dell'intero bene;



- ha comunque elaborato un'ipotesi di divisione in due porzioni che risultassero il più possibile indipendenti ed equivalenti:
 - Porzione "A", costituita dalla parte est di tutti i piani del fabbricato principale, con porzione dell'autorimessa e parte est dell'area scoperta;
 - Porzione "B", costituita dalla parte ovest di tutti i piani del fabbricato principale, con porzione dell'autorimessa, intero piccolo edificio secondario e parte ovest dell'area scoperta;valutando per esse i più probabili valori di stima "corretti" seguenti:
 - Porzione "A": 304.920,00 € (trecentoquattromilanovecentoventi/00 euro);
 - Porzione "B": 293.310,00 € (duecentonovantatremilatrecentodieci/00 euro);con una differenza di valore tra le due porzioni ammontante ad € 11.610,00 (undicimilaseicentodieci/00 euro).

Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare, lo scrivente ringrazia l'Ill.^{mo} sig. Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione, che si compone di n° 21 pagine oltre gli allegati.

Podenzano (PC), 7 dicembre 2018



L'esperto

(ing. Stefano Ambrosino)

ALLEGATI

- **Allegato 1** : Verbale delle operazioni peritali
- **Allegato 2** : Documentazione fotografica
- **Allegato 3** : Planimetrie stato di fatto edificio principale
- **Allegato 4** : Documentazione catastale
- **Allegato 5** : Titoli autorizzativi ed elaborati grafici depositati presso il Settore Tecnico del Comune di Bettola:
 - A) Concessione Edilizia n° 3600 del 07/12/1990
 - B) Concessione Edilizia n° 3650 del 22/01/1991
ed estratto dei relativi elaborati grafici allegati
 - C) Concessione Edilizia n° 3742 del 15/01/1992
ed estratto dei relativi elaborati grafici allegati
- **Allegato 6** : Estratto P.R.G. Comune di Bettola
- **Allegato 7** : Ipotesi di divisione in due porzioni

