

**TRIBUNALE DI PIACENZA****PERIZIA GIUDIZIALE**

nel procedimento esecutivo n. **99/2022** promosso da:

**AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** con *Avv. M. Biasi*

nei confronti di:

- .....

CREDITORI INTERVENUTI: NESSUNO.

**G.E. III.<sup>mo</sup> Dott.ssa Evelina Iaquinti**

-----

In data 27 Febbraio 2023 lo scrivente Geom. Gian Piero Piana, con studio in Piacenza, Via Gambarà n. 2, iscritto al Collegio dei Geometri di Piacenza al n. 1402, C.F. PNIGPR68B28G535K ha prestato il giuramento di rito e ha ricevuto il seguente incarico:

1. L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
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;
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;
4. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di

- destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, il quale dovrà essere allegato alla perizia;
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;
  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;
  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 vicoli 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;
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 (tendendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
  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;
  9. il nominativo e recapito dell'Amministrazione condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
  10. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno due scatti dell'esterno e due scatti dell'interno);
  11. la predisposizione, per ciascun lotto, di due 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.

Il G.E. ha rinviato il procedimento all'udienza del 19 luglio 2023, il termine per la presentazione della perizia, fissato entro 30 giorni antecedenti la data dell'udienza, è il giorno 19 giugno 2023.

Lo scrivente, riscontrata la completezza ed idoneità dei documenti agli Atti, provvede alla stima del compendio immobiliare, secondo i quesiti di cui sopra.

### **1. Identificazione dei beni, confini e dati catastali**

**1.1 Identificazione**

I beni oggetto della procedura sono costituiti da una casa di civile abitazione indipendente, ed una autorimessa:

l'immobile ad uso abitativo è posto su due piani fuori terra (piani terreno/seminterrato e primo/rialzato),

l'autorimessa su un unico piano fuori terra, entrambi siti in Comune di Castelvetro Piacentino (PC), Frazione San Giuliano Via Pelò 16 - di proprietà .....

**1.2 Confini:**

I suddetti immobili insistono su un unico lotto confinante in circondario con: mappale 238 e 214 su due lati, mappale 212, Via Pelò sul restante lato.

**1.3 Dati catastali e corrispondenza con l'Atto di pignoramento**

**LOTTO UNICO:**

Gli immobili oggetto di valutazione sono censiti, all'A.d.T. di Piacenza, Comune di Castelvetro Piacentino, con i seguenti dati:

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
18	215	/	A/2	3	10 vani	€ 877,98
VARIAZIONE TOPOMASTICA del 19.12.2014 Pratica n. PC0177483 in atti dal 19.12.2014 VARIAZIONE TOPOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 113754.1/2014)						
18	231	/	C/6	3	44 mq	€. 140,89
VARIAZIONE TOPOMASTICA del 19.12.2014 Pratica n. PC0177486 in atti dal 19.12.2014 VARIAZIONE TOPOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 113757.1/2014)						

In capo a: ..... nato a Cremona il ..... C.F. ....  
proprietario per 1000/1000.

-VISURE CATASTALI -ALLEGATE-

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento.

**2.Descrizione degli immobili**

I beni oggetto della procedura sono costituiti da un'unità immobiliare abitativa unifamiliare, e da una autorimessa insistenti su un unico lotto di terreno, posti in Comune di Castelvetro Piacentino (PC), Frazione San Giuliano, Via Pelò 16.

L'edificio abitativo è di tipo unifamiliare indipendente, insistente su un unico lotto con il fabbricato adibito ad uso autorimessa, costruito presumibilmente negli anni cinquanta dello scorso secolo e ristrutturato negli anni dal 1993 al 1996, dal quale si accede direttamente dalla Via comunale Pelò attraverso due accessi, uno pedonale e uno carraio distinti.

L'autorimessa realizzata anch'essa presumibilmente negli anni cinquanta e ristrutturata negli anni dal 1992 al 1996 con accesso dal cortile e mediante il suddetto passo carraio dalla via comunale, risulta in aderenza per un lato con altro fabbricato.

L'esterno degli edifici è raffigurato nelle fotografie allegate.

L'unità immobiliare ad uso abitativo è posta su due piani (terra/seminterrato e primo) e costituita da: cucina, soggiorno, pranzo, tre disimpegni, ripostiglio, due bagni e due camere da letto e balcone al piano primo; una cucina-soggiorno, studio, disimpegno, bagno, stenditoio e cantina al piano terra in parte seminterrato, i due piani sono collegati da una scala interna.

Come si nota dalle fotografie allegate l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione; le finiture interne risalgono all'epoca della ristrutturazione dell'immobile ovvero negli anni novanta del secolo scorso.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura piena di laterizio con solai in laterocemento con soprastante caldaia in cemento; tetto con struttura in laterocemento con soprastante manto di copertura in tegole di cemento; esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Tutte le stanze dell'appartamento sono pavimentate in mattonelle di ceramica monocottura sia al piano terra che al primo piano tranne le camere da letto pavimentate in parquet.

Tutte le finestre sono in legno provviste di vetrocamera e persiane in alluminio; la porta d'ingresso è blindata, le porte interne sono in legno, alcune cieche e alcune con vetro; il fabbricato è provvisto di allarme perimetrale.

Tutti i locali sono tinteggiati e in alcune stanze al primo piano vi sono dei controsoffitti in cartongesso.

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a basamento funzionante a gas metano e termosifoni in metallo, l'acqua calda è prodotta da un boiler funzionante a gas metano.

L'impianto elettrico risulta esser quello realizzato nel periodo della ristrutturazione.

L'interno dei locali è illustrato nelle foto allegate.

L'autorimessa risulta esser un unico locale al piano terra in aderenza con fabbricato di altra proprietà.

Come si nota dalle fotografie allegate l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione; le finiture sono di tipo ordinario e risalgono all'epoca della ristrutturazione dell'immobile; è provvista di basculante di tipo sezionale e di porta laterale, serramenti in metallo.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura piena di laterizio con copertura in laterocemento con soprastante manto in tegole di cemento; esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Il locale è pavimentato in ceramica, intonacato e tinteggiato alle pareti.

Non è provvisto di impianto di riscaldamento.

L'interno dei locali è illustrato nelle foto allegate.

Gli immobili, in conclusione, sono ubicati all'interno dell'abitato della frazione di San Giuliano nel Comune di Castelvetro Piacentino (PC), in una zona a prevalente destinazione abitativa, con accesso diretto dalla via pubblica.

I beni sono illustrati, oltre che nelle fotografie, anche nelle tavole grafiche allegate.

#### CONSISTENZA PLANIMETRICA

La consistenza planimetrica lorda vendibile degli immobili è stata valutata con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa, che considerano la superficie lorda dell'involucro edilizio, parzializzando le pertinenze come sotto indicato:

#### LOTTO UNICO

- Le superfici lorde dei vani ad uso abitativo al primo piano comprensive dei muri esterni, al 100 % dell'effettiva superficie.
- Le superfici lorde dei vani ad uso abitativo al primo terra/interrato comprensive dei muri esterni, al 60 % dell'effettiva superficie.
- I balconi al 50% dell'effettiva superficie.
- Le superfici lorde del locale autorimessa comprensive dei muri esterni, al 50 % dell'effettiva superficie.
- Il terreno esterno si considera pertinenziale dei fabbricati e contabilizzato nella valutazione degli stessi

Pertanto: Abitazione al P.1 mq 134,00,

Abitazione al P.T/S1 mq  $134,00 \times 0,60 =$ mq 80,40,

Balcone mq  $13,00 \times 0,50 =$ mq 6,50,

Autorimessa mq  $49,00 \times 0,50 =$ mq 24,50,

La consistenza lorda commerciale vendibile dell'unità immobiliare in oggetto, calcolata con le modalità sopra indicate è, per arrotondamento, pari a mq 245,00

### 3. Stato di possesso del bene

Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

### 4.Regolarità urbanistica

Il fabbricato abitativo in oggetto è stato realizzato precedentemente al 01.09.1967, successivamente risulta rilasciata dal Comune di Castelvetro Piacentino Concessione Edilizia n. 86/92 in data 04.02.1993 “per ristrutturazione edilizia fabbricato civile abitazione senza ampliamento”, con inizio lavori in data 17.02.1993, fine lavori e richiesta agibilità (comprensiva delle dichiarazioni di conformità degli impianti) in data 20.05.1999, autorizzazione all’abitabilità rilasciata dal Comune di Castelvetro Piacentino in data 03.07.1999 prot. 5061/99; in data 29.05.1996 risulta rilasciata dal Comune di Castelvetro Piacentino Concessione Edilizia n. 60/96”per l’esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie a fini abitativi”

L’immobile ad uso abitazione non risulta regolare dal punto di vista urbanistico al piano seminterrato, in quanto, pur non avendo una destinazione abitativa è dotato di impianto di riscaldamento e di un bagno.

Si precisa che le planimetrie catastali non rispecchiano l’accatastamento del 1998, in quanto al piano seminterrato al posto di due depositi occasionali vi sono cucina-soggiorno e studio, mentre la lavanderia è un bagno.

#### **5.0 Opere abusive**

Risultano le dette opere abusive indicate al precedente punto 4, ovvero il piano seminterrato avente una destinazione non abitativa è dotato d’impianto di riscaldamento (tranne il locale cantina) e di un bagno.

Dette opere non sono sanabili pertanto andrà eseguito un ripristino dello stato dei luoghi conforme alle autorizzazioni urbanistiche rilasciate.

Detto ripristino dovrà avvenire mediante lo smantellamento di tutti i termosifoni, con saldatura delle tubazioni in prossimità degli stessi e scollegamento alla caldaia, smantellamento di wc e bidet nel bagno, smantellamento impianto di condizionamento al solo piano interrato.

Il costo di detti interventi si stima approssimativamente in €. 5000,00

### 5.1 Verifica di conformità degli impianti

Si sono reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti presso gli uffici comunali e vengono allegare alla presente relazione.

### 6. Spese di gestione, di manutenzione e condominiali

Gli immobili non fanno parte di un Condominio.

### 7. Valutazione estimativa

#### LOTTO UNICO:

L'immobile è ubicato all'interno dell'abitato della frazione San Giuliano in Comune di Castelvetro Piacentino (PC) in piena pianura piacentina a circa 25 Km dalla Città di Piacenza, in una zona a prevalente destinazione abitativa, con accesso diretto dalla Via pubblica.

Il conteggio prende spunto da un'indagine di mercato effettuata per conoscere i valori di vendita di beni simili, come età, posizione, ubicazione, grado di finitura, ecc, a quelli oggetto di stima, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo, anche contattando esperti nelle compravendite immobiliari nella provincia di Piacenza.

Una valida indicazione è fornita dalla banca dati dei prezzi del mercato immobiliare redatta dalla FIAIP (federazione italiana agenti immobiliari professionali) relativamente all'osservatorio immobiliare di Piacenza e Provincia, che indica i seguenti valori commerciali relativi alle abitazioni in comune di Castelvetro Piacentino (PC):

- Ville in buono stato: da 650 a 930 €/m<sup>2</sup> per unità di superficie lorda.

Viste le discrete condizioni del mercato immobiliare si ritiene necessario applicare valori cautelativi, in ossequio alle indicazioni del quesito, prevedendo la riduzione del 10% rispetto ai prezzi di vendita.

Viene in primo luogo stabilito il più probabile valore di mercato dei beni oggetto

della procedura; in secondo luogo viene indicato il valore di vendita consigliato per i cespiti in oggetto:

**LOTTO UNICO :**

Quota dell'intero dei beni immobili posti in Comune di Castelvetro Piacentino (PC)

- Frazione San Giuliano , Via Pelò n° 16.

- Abitazione posta al piano terra/seminterrato e primo con annessa autorimessa al piano terra e area circostante di pertinenza, FOGLIO 18 PARTICELLA 215 (ABITAZIONE), FOGLIO 18 PARTICELLA 231 (AUTORIMESSA),  
Mq 245,00 x €/mq 900,00 €. 220.500,00

**Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è: €. 220.500**

Lo scrivente, tenendo conto, della difficile situazione del mercato immobiliare, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, propone un abbattimento del 10% rispetto al valore sopra indicato, come segue:

**VALORE CONSIGLIATO DI VENDITA DEI BENI IN OGGETTO:** €. 198.500.00

Diconsi centonovantottomilacinquecentoeuro .

Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

**8. Condizioni di divisibilità dei beni**

Lo scrivente suggerisce la vendita in unico lotto.

**9. Indicazioni di opere da eseguire urgentemente**

Non vi sono opere urgenti da eseguire.

**10. Nominativo amministratore**

Nessun amministratore non essendo gli immobili in Condominio.

**11-12 Allegati**

Lo scrivente allega alla presente relazione la documentazione fotografica, costituita da n. 24 fotografie, le planimetrie delle unità immobiliari oggetto di perizia, la visura catastale dei beni, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa,

la documentazione urbanistica quali Concessioni edilizie, inizio e fine lavori, agibilità e dichiarazioni di conformità degli impianti.

Il sottoscritto C.T.U., nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Piacenza, 12/06/2023

Allegati:

1. Visura catastale dei beni.
2. Planimetrie delle unità immobiliari.
3. Documentazione fotografica.
4. Planimetrie catastali ed estratto di mappa catastale.
5. Documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Castelvetro Piacentino.

IL C.T.U.  
Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 1402  
PIANA GIAN PIERO

