

TRIBUNALE ORDINARIO di PIACENZA
Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare n. 66/2021 - R.G.E. s.Imm.

All'III.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott. Stefano Aldo Tiberti

Promosso da:

XXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXX

RELAZIONE di PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Versione Privacy



INDICE

A. Incarico e giuramento.....	3
B. Dichiarazione ex art. 567 c.p.c.....	4
C. Operazioni peritali	5
D. Relazione di Consulenza Tecnica – Estimativa	5
QUESITO 1 - Risposta dell'esperto.....	5
1.1 Confini.....	5
1.2 Dati Catastali.....	6
QUESITO 2 - RISPOSTA DELL'ESPERTO.....	7
2.1 Descrizione sommaria del bene pignorato e stato di conservazione.....	7
2.2 Indicazione di limitazioni e vincoli urbanistici e di diritto.	8
QUESITO 3 - RISPOSTA DELL'ESPERTO.....	9
3.1 Stato di possesso ed occupazione del bene.	9
QUESITO 4 - RISPOSTA DELL'ESPERTO.....	9
4.1 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.	9
4.2 Certificato di destinazione urbanistica.....	10
QUESITO 5 - RISPOSTA DELL'ESPERTO.....	10
5.1 Opere abusive e controllo della possibilità di sanatoria.	10
QUESITO 6 - RISPOSTA DELL'ESPERTO.....	11
6.1 Spese fisse di gestione e manutenzione, straordinarie già deliberate.....	11
QUESITO 7 - RISPOSTA DELL'ESPERTO.....	11
7.1 Valutazione estimativa del valore di mercato del lotto ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c.....	11
7.2 Definizione della superficie commerciale.....	12
7.3 Definizione del Valore Unitario.	12
7.4 Valutazione estimativa del lotto.....	13
7.5 Adeguamenti e correzioni analitiche della stima.	13
QUESITO 8 - RISPOSTA DELL'ESPERTO.....	16
8.1 Parere circa la comoda divisibilità o alienazione separata della quota indivisa spettante al debitore.	16
QUESITO 9 - RISPOSTA DELL'ESPERTO.....	16
9.1 Eventuali opere da eseguire con urgenza e determinazione dei relativi costi.....	16
QUESITO 10 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	16
10.1 Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale.....	16
QUESITO 11, 12 - RISPOSTA DELL'ESPERTO.....	17

A. Incarico e giuramento.

Il sottoscritto Arch. Gregory Keble, nato a Milano il 13.01.1971, residente a Carpaneto Piacentino in Via Fausto Coppi n° 70, C.F. KBLGGR71A13F205R, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Piacenza al n° 496 e CTU del Tribunale di Piacenza al n. 271, è stato nominato esperto stimatore nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe in data 11/03/2022 ed ha prestato giuramento ed accettato l'incarico mediante procedura telematica in data 21/03/2022, impegnandosi a rispondere ai quesiti, di seguito elencati, entro 30 gg. dall'udienza fissata per il giorno 06/07/2022.

Il Giudice dell'Esecuzione ha conferito al sottoscritto esperto il seguente incarico, caratterizzato dai seguenti quesiti:

- 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 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, 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 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;
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;
 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;
 10. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
 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);
 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.

B. Dichiarazione ex art. 567 c.p.c.

In via preliminare il sottoscritto esperto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal Legale del Creditore precedente ed è risultata **completa ed idonea alla procedura di pignoramento.**

C. Operazioni peritali

Lo scrivente ha compiuto le seguenti operazioni, in coordinamento col Custode:

- dal 21/03/2022 ha iniziato tempestivamente le operazioni peritali, calendarizzando le diverse attività necessarie per il corretto svolgimento dell'incarico, tra cui la ricerca d'archivio presso gli uffici Comunali e Catastali, tramite piattaforma telematica, per la verifica dell'esistenza di titoli edilizi riconducibili al cespite pignorato.
- in data 31/03/2022 ha effettuato, con il Custode, il primo accesso all'unità pignorata, in cui l'esecutato si rendeva disponibile a fornire la documentazione disponibile;
- in data 01/04/2022 il CTU ha ricevuto dal Custode copia delle chiavi di accesso all'u.i.;
- in data 14/04/2022 e 28/04/2022 il CTU ha effettuato due sopralluoghi per rilevare le difformità riscontrate;
- in data 02/05/2022 il CTU ha effettuato una ricerca dei titoli edilizi nell'archivio comunale di Coli;
- in data 31/05/2022 il CTU ha ritirato copia della documentazione trovata presso gli archivi comunali, tramite richiesta di accesso agli atti formalizzata dopo la ricerca precedentemente effettuata;
- in data 31/05/2022 il CTU ha ritirato presso l'ufficio tecnico di Coli il CDU richiesto tramite PEC;

Nel frattempo, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto esperto ha completato la propria relazione di consulenza tecnica estimativa e relativi allegati.

D. Relazione di Consulenza Tecnica – Estimativa

QUESITO 1 - Risposta dell'esperto

1.1 Confini

Il cespite oggetto di pignoramento, abitazione al piano terra, locale cantina e due autorimesse al piano interrato, situati in Località Bellaria – Perino, Comune di Coli (PC), confina in circondario (**con riferimento alle planimetrie catastali**):

Appartamento – (Fgl 03, Mapp 643, Sub 02) - (All. III):

al piano terra (semi rialzato)

- A Nord con prospetto su area comune;
- A Est con prospetto su area comune;
- A Sud con vano scala ed altra u.i.;
- A Ovest con prospetto su area comune.

Cantina al Piano interrato

- A Nord con autorimessa Fgl 03, Mapp 643, Sub 06
- A Est con terrapieno;
- A Sud con terrapieno;
- A Ovest con autorimessa Fgl 03, Mapp 643, Sub 05.

Autorimessa – (Fgl 03, Mapp 643, Sub 05) - (All. III.a):

Al piano interrato

- A Nord su area comune;
- A Est su area comune;
- A Sud su area comune;
- A Ovest su terrapieno, cantina e loc. tecnico comune.

Autorimessa – (Fgl 03, Mapp 643, Sub 06) - (All. III.b):

Al piano interrato

- A Nord con muro di confine;
- A Est su terrapieno;
- A Sud con cantina dell'appartamento Sub 03;
- A Ovest su terrapieno.

Quanto sopra è raffigurato nelle schede catastale (All. III, III.a, III.b) in questa sede integralmente richiamati.

È opportuno precisare che, seppur non oggetto di pignoramento, alla predetta unità compete inoltre la relativa e proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del C.C., nello specifico quota di piena proprietà indivisa pari a ¼ di cortile, orto, terreno e pertinenze.

1.2 Dati Catastali

Il cespite oggetto di pignoramento alla data del 25/05/2022 risulta censito coi seguenti dati catastali (All.IV, IV-a, IV-b):

1 - APPARTAMENTO e CANTINA

Dati identificativi e classamento:

Comune di COLI (C383) Catasto Fabbricati

N°	FGL	MAPP	SUB	Z.C.	Cat	Cl	Consist.	Rendita	indirizzo
1	3	643	2	2	A02	3	6 vani	Euro 303,68	Loc. Bellaria Piano T-S1

Intestazione e titolo:

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1000/1000

2 - AUTORIMESSA

Dati identificativi e classamento:

Comune di COLI (C383) Catasto Fabbricati

N°	FGL	MAPP	SUB	Z.C.	Cat	Cl	Consist.	Rendita	indirizzo
1	3	643	5		C06	4	196 mq	Euro 404,90	Loc. Bellaria Piano S1

Intestazione e titolo:

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/4

3 - AUTORIMESSA

Dati identificativi e classamento:

Comune di COLI (C383) Catasto Fabbricati

N°	FGL	MAPP	SUB	Z.C.	Cat	Cl	Consist.	Rendita	indirizzo
1	3	643	6		C06	6	23 mq	Euro 65,33	Loc. Bellaria Piano S1

Intestazione e titolo:

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/4

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXX - Proprietà per 3/4

L'intestazione catastale delle unità immobiliari pignorate in capo al debitore esecutato sono conformi alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

Le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Territorio di Piacenza di:

- 1. Appartamento e pertinenze **risulta NON conforme** allo stato dei luoghi; (All. III e VI);
- 2. Autorimessa **risulta NON conforme** allo stato dei luoghi; (All. III.a e VI);
- 3. Autorimessa **risulta NON conforme** allo stato dei luoghi; (All. III.b e VI);

QUESITO 2 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

2.1 Descrizione sommaria del bene pignorato e stato di conservazione.

I cespiti pignorati sono collocati a poche centinaia di metri dall'abitato di Perino in Loc. Bellaria – Comune di Coli, sulla vecchia strada statale 45 per Bobbio, all'interno di un edificio plurifamiliare ad uso residenziale costituito da due piani fuori terra, ed un piano seminterrato destinato a rimessa e cantine.

La struttura portante sembrerebbe essere realizzata in cls per la porzione interrata, travi e pilasti in c.a., solai realizzati in travetti prefabbricati con interposti elementi di alleggerimento in laterizio più soletta collaborante. Le murature di tamponamento sono in laterizio finito ad intonaco civile e rivestimento in piastrelle simil cotto.

1. ABITAZIONE

L'unità immobiliare ha accesso dal cortile comune dello stabile al piano strada e, per il tramite del vano scala, si approda al pianerottolo di accesso. E' composta da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno e ripostiglio in nicchia. All'unità immobiliare è annesso un vano cantina posto al piano seminterrato, al quale si accede per il tramite della scala e corridoio comuni.

L'abitazione si presenta con distribuzione interna e finiture riconducibili alla configurazione originaria, dotato dei servizi idraulico, elettrico e di riscaldamento. Di quest'ultimo è da rilevare che non risulta essere

allacciato alla centrale termica comune, ma è dotato di caldaia autonoma alimentata da bombola a GPL esterna. **Tale allaccio risulta NON a norma.**

L'appartamento è dotato di due balconi che si sviluppano per l'intero prospetto di pertinenza, a est e ad ovest.

In planimetria catastale, all'abitazione è annessa una cantina di circa 5 mq; allo stato dei luoghi, però, la cantina è rappresentata da un unico vano deposito di circa 20 mq. **Lo stato dei luoghi NON trova corrispondenza con lo stato catastale.**

Nell'insieme l'u.i. si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

2. AUTORIMESSA (sub 5)

L'autorimessa ha accesso dal cortile comune dello stabile al piano interrato, per il tramite di una rampa carrabile.

In planimetria catastale l'autorimessa è rappresentata come un unico vano, allo stato grezzo, il cui accesso avviene per il tramite di due portoni metallici. Alla data del sopralluogo, però, l'ambiente risulta suddiviso in tre vani, tramite prolungamento dei setti murari del vano scala, ad ottenere quindi due autorimesse ed un vano deposito.

Dalle due rimesse si accede, per il tramite di due porte, al retrostante locale cantina. In planimetria catastale sono però rappresentate quattro porte che, presumibilmente, avrebbero dovuto consentire l'accesso alle 4 cantine dei 4 appartamenti (una pertinenza per u.i.).

Dimensioni e posizione dei vani finestrati dello stato dei luoghi NON trovano corrispondenza con lo stato catastale.

Nell'insieme l'u.i. si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

3. AUTORIMESSA (sub 6)

L'autorimessa ha accesso dal cortile comune dello stabile al piano interrato, per il tramite di una rampa carrabile.

In planimetria catastale e dal sopralluogo l'autorimessa è rappresentata come un unico vano, allo stato grezzo, chiuso su tre lati, senza portone d'accesso. La copertura dell'autorimessa è un solaio orizzontale praticabile, estensione dell'area comune di accesso all'abitazione (quota di calpestio fronte strada).

Nell'insieme l'u.i. si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

2.2 Indicazione di limitazioni e vincoli urbanistici e di diritto.

Non sono stati riscontrati atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura e limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche e diritti di prelazione oltre a quanto già disciplinato dal vigente piano urbanistico e relativa norma tecnica d'attuazione.

QUESITO 3 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

3.1 Stato di possesso ed occupazione del bene.

I cespiti oggetto di pignoramento sono:

1. ABITAZIONE, di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1.
I locali, alla data del sopralluogo del 31/03/2022, erano liberi.
2. AUTORIMESSA (Sub 5), di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/4.
I locali, alla data del sopralluogo del 31/03/2022, erano parzialmente occupati da mezzi e materiale meccanico di cui non è dato sapere la proprietà.
3. AUTORIMESSA (Sub 6), di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/4.
Il locale, alla data del sopralluogo del 31/03/2022, era occupato da autovettura di cui non è dato sapere la proprietà.

QUESITO 4 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

4.1 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

Dall'analisi degli strumenti urbanistici approvati in Comune di Coli, l'edificio in cui è collocato il cespite oggetto di pignoramento ha la seguente classificazione urbanistica:

PRG – Zone di uso pubblico e di interesse generale

- 1) Zone destinate alla viabilità (art. 13 di NTA)

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso gli archivi Comunali è emerso che l'immobile:

- è stato edificato a seguito di Licenza di costruzione n. 31 presentata in data 23/05/1973 e rilasciata in data 18/07/1973. I lavori sono stati ultimati in data 10/09/1975 (All. V);
- ha ottenuto Certificato di Abitabilità n. 31/73 in data 20/02/1980 (All. V.a).

Successivamente il lotto è stato interessato da:

- Concessione edilizia n. 23 rilasciata il 13/04/1980, riguardante la costruzione del muro di cinta ed un box per ricovero cani (All. V.b).

Non risultano ulteriori titoli edilizi.

A seguito di sopralluogo è stato rilevato che **lo stato di luoghi NON corrisponde né allo stato legittimo**, come già esposto al precedente punto 2.1. (All. VI)

È da rilevare che, considerate e la data di costruzione e la fattezza delle strutture, le difformità rilevate siano state probabilmente eseguite in durante i lavori, senza darne successiva ed opportuna comunicazione in variante, procedendo direttamente all'accatastamento dell'immobile realizzato nello stato finale.

Le difformità rilevate configurano:

- le modifiche planimetriche, in particolare della sagoma di sedime ed aperture dei vani finestrati, un abuso edilizio rilevante sanabile.
- le modifiche planimetriche e compositive dei prospetti, in particolare i vani finestrati, la forma dei balconi e l'aspetto compositivo delle finiture, un abuso edilizio rilevante sanabile.

- le modifiche planimetriche delle autorimesse, in particolare i nuovi setti e distribuzione interna, un abuso edilizio minore sanabile.

4.2 Certificato di destinazione urbanistica.

Si allega il CDU rilasciato dal Comune di Coli (All. II).

QUESITO 5 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

5.1 Opere abusive e controllo della possibilità di sanatoria.

Si rilevano le difformità segnalate già al precedente p.to 1.2 e 4.1 (All. VI), ovvero, la planimetria catastale depositata presso l'Agencia delle Entrate - Uff. Territorio di Piacenza di:

- 1. ABITAZIONE Mapp 643 Sub 2 **NON risulta** conforme né allo stato dei luoghi né allo stato legittimo, in quanto risultano difformi:
 - a. al piano rialzato la differente conformazione dei balconi;
 - b. al piano interrato (cantina) la posizione della cantina, peraltro non denunciata nel titolo edilizio originario
- 2. AUTORIMESSA Mapp 643 Sub 5 **NON risulta** conforme né allo stato dei luoghi né allo stato legittimo, in quanto risultano difformi:
 - a. le aperture (finestrati) e gli accessi all'autorimessa;
 - b. la distribuzione interna
- 3. AUTORIMESSA Mapp 643 Sub 6 **NON risulta** conforme allo stato legittimo, in quanto risulta:
 - a. Variazione non presente nel titolo abilitativo.

Le opere abusive sopra indicate possono essere ricondotte ai così detti "Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo" ai sensi dell'art.15 della Legge Regionale Emilia Romagna n. 23 del 21.10.2004, per i quali è previsto:

- la rimozione o demolizione a cura e spese del responsabile dell'abuso entro il congruo termine, non superiore a centoventi giorni, stabilito dallo Sportello unico per l'edilizia con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso.

oppure

- la regolarizzazione di tali difformità, su richiesta motivata dell'interessato qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile, con il pagamento delle sanzioni previste al medesimo articolo e, comunque, non inferiori a 1.000 euro.

I costi della sanatoria sono così ipotizzabili:

- 1) Sanatoria sull'intero immobile (parti comuni).
 - SCIA a sanatoria 7.600,00 €
 - Costo di Costruzione per ampliamento S.A. 500,00

- Elaborato planimetrico 1.500,00 €
- Accatastamento beni comuni non censibili 800,00 (comprensivo di diritti)
- Sanzione 4.000,00 €

Per un totale di 14.400,00 euro da ripartire secondo la seguente tabella millesimale stimata:

Subalterno	Millesimi	Quota a subalterno
1	192,36	2.769,95
2	177,56	2.556,93
3	177,56	2.556,93
4	177,56	2.556,93
5	236,75	3.409,19
6	38,20	550,07

2) Sanatoria sull'abitazione

- Accatastamento 1.600,00 € (n. 2 schede catastali, comprensivo di diritti)
- SCEA (Agibilità) 2.000,00 € (comprensivo di diritti)
- Sanzione 516,00

3) Sanatoria sull'autorimessa sub 5

- Accatastamento 800,00 € (comprensivo di diritti)
- Sanzione 516,00

4) Sanatoria sull'autorimessa sub 6

- Accatastamento 800,00 € (comprensivo di diritti)

QUESITO 6 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

6.1 Spese fisse di gestione e manutenzione, straordinarie già deliberate.

Non risultano spese di gestione in quanto l'esecutato riferisce che, trattandosi di condominio minimo, non è stato nominato un amministratore e, pertanto, non ci sono spese deliberate.

QUESITO 7 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

7.1 Valutazione estimativa del valore di mercato del lotto ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo (per valore unitario a mq di superficie commerciale), che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona nel libero mercato, dedotti o aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato.

Il sottoscritto per la comparazione si è riferito a recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari locali riportanti la vendita di beni immobili dalle analoghe caratteristiche. Ha poi effettuato un raffronto con l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, quotazioni II semestre 2020 (All. VI).

Le analogie caratteristiche dell'immobile influenti sul prezzo di mercato sono:

- *tipologia dell'unità e destinazione d'uso*: abitazione al piano terra in contesto plurifamiliare;
- *ubicazione ed accessibilità rispetto al centro di base di riferimento*: edificio esterno al centro abitato di Perino, accessibile da strada ad alta percorrenza;
- *contesto ambientale*: area parzialmente urbanizzata di centro minore – edilizia a bassa densità in fascia di rispetto stradale, ambito rurale
- *epoca di costruzione*: 1973;
- *tipologia costruttiva e finiture*: struttura portante in c.a, tamponamenti in laterizio, solai in latero-cemento, finita internamente ad intonaco ad esternamente ad intonaco civile;
- *stato di manutenzione e conservazione*: necessita di manutenzione straordinaria – efficientamento energetico, adeguamento impiantistico;
- *efficienza energetica*: non quantificabile.

7.2 Definizione della superficie commerciale

La superficie commerciale delle unità immobiliari è stata determinata con riferimento alla planimetria catastale, secondo le specifiche della norma UNI 10750 (muri perimetrali esterni calcolati al lordo e per ½ quelli confinanti e condivisi con altre proprietà o parti comuni) ed in riferimento ai parametri del vigente regolamento edilizio del Comune di Coli, che, per il bene in oggetto, si sintetizzano nella seguente tabella:



Lotto 1. SUB 02

1. abitazione	mq	111,00x	100% = mq	111,00
2. balconi	mq	12,00 x	25% = mq	3,00
3. cantina	mq	15,00 x	20% = mq	3,00
4. parti comuni (verde)	mq	2000,00 x	¼ di 10% = mq	50,00
		tot.sup.commerciale mq		156,00

Lotto 2. SUB 05

1. autorimessa	mq	210,00x	100% = mq	210,00
		tot.sup.commerciale mq		210,00

Lotto 3. SUB 06

1. autorimessa	mq	23,00x	100% = mq	23,00
		tot.sup.commerciale mq		23,00

7.3 Definizione del Valore Unitario.

Sulla scorta di quanto sopra descritto, lo scrivente CTE determina il più probabile valore di mercato, espresso in unità al mq di superficie commerciale, in:

- 600,00 €/mq per l'unità abitativa sub 2;
- 350,00 €/mq per l'autorimessa sub 5;
- 280,00 €/mq per l'autorimessa sub 6.

7.4 Valutazione estimativa del lotto.

La valutazione di mercato del cespite risulta:

Lotto 1. Sub 2 ABITAZIONE	156,00 x	600,00 = €	93.600,00
		Totale euro	93.600,00
		Quota parte 1/1	93.600,00

Lotto 2. Sub 5 AUTORIMESSA	210,00 x	350,00 = €	73.500,00
		Totale euro	73.500,00
		Quota parte 1/4	18.375,00

Lotto 3. Sub 6 AUTORIMESSA	23,00 x	280,00 = €	6.440,00
		Totale euro	6.440,00
		Quota parte 1/4	1.610,00

per un complessivo valore di mercato stimato:

173.540,00 € (centsettantatremilacinquecentoquaranta/00)

di cui il valore pignorato:

113.585,00 € (centotredicimilacinquecentotantacinque/00)

7.5 Adeguamenti e correzioni analitiche della stima.

In virtù di quanto espresso in narrativa, l'adeguamento del prezzo viene operato sulla base delle seguenti voci:

Lotto 1. Sub 2 ABITAZIONE

- Oneri di regolarizzazione urbanistica parti comuni: titolo edilizio a sanatoria, C.C., Catasto e sanzione (vedi cap. 5.1): quota parte	2.556,93 €
- Oneri di regolarizzazione edilizia: Catasto, SCEA e sanzione (vedi cap. 5.1)	4.116,00 €
- Stato di possesso	0,00 €
- Vincoli non eliminabili nel corso del processo esecutivo, tributi di cancellazione:	
- PIGNORAMENTO notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza Rep. 1542 del 04/06/2013; trascritto in data 16/07/2013 ai nn. 7613/5369 a favore di Banca di Piacenza Soc. Coop.	
- PIGNORAMENTO notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di	

Piacenza Rep. 1227 del 02/07/2021; trascritto in data 14/07/2021 ai nn. 11485/8436 a favore di Credito Fondiario S.p.a.	623,00 €
- Spese condominiali	0,00 €
- Riduzione del valore di mercato:	
trattandosi di vendita all'asta di natura esecutiva e non contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 C.C., considerato inoltre i maggior oneri tributari a carico dell'acquirente calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sui valori catastali, lo scrivente ritiene opportuno un successivo abbattimento forfettario del 15%* del prezzo stimato in una libera trattazione	(93.600,00 € x 0,15*) = 14.040,00 €
TOTALE	21.335,93 €

* Si ritiene di dover aumentare la percentuale di decremento per quanto esposto in narrativa

A dedurre adeguamenti di stima: 21.335,93 € (ventunomilatrecentotrentacinque/93 euro)

Per tutto quanto sopra esposto il sottoscritto CTE ritiene di determinare il prezzo attuale di vendita all'asta di:

- **Appartamento** piano terra composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un bagno, ripostiglio in nicchia e cantina posta al piano seminterrato:

93.600,00 € - 21.355,93 € = 72.244,07 € (settantaduemiladuecentoquarantaquattro/07);

per un **TOTALE COMPLESSIVO PARI A:**

72.244,07 € (settantaduemiladuecentoquarantaquattro/07).

Lotto 2. Sub 5 AUTORIMESSA

- Oneri di regolarizzazione urbanistica: titolo edilizio a sanatoria, C.C., Catasto e sanzione (vedi cap. 5.1): quota parte	3.409,19 €
- Stato di possesso	730,50 €
- Vincoli non eliminabili nel corso del processo esecutivo, tributi di cancellazione:	
- PIGNORAMENTO notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza Rep. 1542 del 04/06/2013; trascritto in data 16/07/2013 ai nn. 7613/5369 a favore di Banca di Piacenza Soc. Coop.	
- PIGNORAMENTO notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza Rep. 1227 del 02/07/2021; trascritto in data 14/07/2021 ai nn. 11485/8436 a favore di Credito Fondiario S.p.a.	623,00 €
- Spese condominiali	0,00 €
- Riduzione del valore di mercato:	
trattandosi di vendita all'asta di natura esecutiva e non contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 C.C., considerato inoltre i maggior oneri tributari a carico	

dell'acquirente calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sui valori catastali, lo scrivente ritiene opportuno un successivo abbattimento forfettario del 15%* del prezzo stimato in una libera trattazione	(73.500,00 € x 0,15*) = 11.025,00 €
--	---

TOTALE	15.787,69 €
---------------	--------------------

* Si ritiene di dover aumentare la percentuale di decremento per quanto esposto in narrativa

A dedurre adeguamenti di stima: 15.787,69 € (quindicimilasettecentottantasette/69 euro)

Per tutto quanto sopra esposto il sottoscritto CTE ritiene di determinare il prezzo attuale di vendita all'asta di:

- **Autorimessa** al piano seminterrato composto da unico ambiente di 195 mq calpestabili:

73.500,00 € - 15.787,69 € = 57.712,31 € (cinquantasettemilasettecentododici/31);

per un **TOTALE COMPLESSIVO PARI A:**

57.712,31 € (cinquantasettemilasettecentododici/31);

IL VALORE CORRISPONDENTE ALLA QUOTA PIGNORATA DI ¼ SARÀ QUINDI:

14.428,08 € (quattordicimilaquattrocentoventotto/08).

Lotto 2. Sub 6 AUTORIMESSA

Lotto 3. Sub 6 AUTORIMESSA

- Oneri di regolarizzazione urbanistica: titolo edilizio a sanatoria, C.C., Catasto e sanzione (vedi cap. 5.1): quota parte

550,07 €

-
- Stato di possesso

64,40 €

-
- Vincoli non eliminabili nel corso del processo esecutivo, tributi di cancellazione:

- **PIGNORAMENTO** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza Rep. 1542 del 04/06/2013; trascritto in data 16/07/2013 ai nn. 7613/5369 a favore di Banca di Piacenza Soc. Coop.

- **PIGNORAMENTO** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza Rep. 1227 del 02/07/2021; trascritto in data 14/07/2021 ai nn. 11485/8436 a favore di Credito Fondiario S.p.a.

623,00 €

-
- Spese condominiali

0,00 €

-
- Riduzione del valore di mercato:

trattandosi di vendita all'asta di natura esecutiva e non contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 C.C., considerato inoltre i maggior oneri tributari a carico dell'acquirente calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sui valori catastali, lo scrivente ritiene opportuno un successivo abbattimento forfettario del 15%* del prezzo stimato in una libera trattazione

(6.440,00,00 € x 0,15*) =
966,00 €

TOTALE

2.203,47 €

* Si ritiene di dover aumentare la percentuale di decremento per quanto esposto in narrativa

A dedurre adeguamenti di stima: 2.203,47 € (duemiladuecentotre/47 euro)

Per tutto quanto sopra esposto il sottoscritto CTE ritiene di determinare il prezzo attuale di vendita all'asta di:

- **Autorimessa** al piano seminterrato composto da vano coperto e chiuso su tre lati, di 22 mq calpestabili:

6.440,00 € - 2.203,47 € = 4.236,53 € (quattromiladuecentotrentasei/53);

per un **TOTALE COMPLESSIVO PARI A:**

4.236,53 € (quattromiladuecentotrentasei/53);

IL VALORE CORRISPONDENTE ALLA QUOTA PIGNORATA DI ¼ SARÀ QUINDI:

1.059,13 € (millecinquantanove/13).

 **QUESITO 8 - RISPOSTA DELL'ESPERTO**

8.1 Parere circa la comoda divisibilità o alienazione separata della quota indivisa spettante al debitore.

Nel caso in oggetto i cespiti non sono comodamente divisibili.

QUESITO 9 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

9.1 Eventuali opere da eseguire con urgenza e determinazione dei relativi costi

Non si rilevano opere da eseguire con urgenza sul bene.

QUESITO 10 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

10.1 Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale

Non risulta essere stato nominato un amministratore.

QUESITO 11, 12 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

Predisposizione del CD-ROM contenente i file di relazione ed allegati

Si elencano gli allegati alla presente relazione e relativa denominazione digitale contenuta nei n. 2 CD-ROM.

<i>Allegato</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Nome file</i>
	Relazione di Perizia Tecnica Estimativa	00_RGE66-2021_Relazione
All.I	Estratto di Mappa	01_RGE66-2021_A.I
All.II	Certificato Destinazione Urbanistica	02_RGE66-2021_A.II
All.III	Planimetria catastale sub 2	03_RGE66-2021_A.III
All.III-a	Planimetria catastale sub 5	04_RGE66-2021_A.III-a
All.III-b	Planimetria catastale sub 6	05_RGE66-2021_A.III-b
All.IV	Visura Storica Catastale sub 2	06_RGE66-2021_A.IV
All.IV-a	Visura Storica Catastale sub 5	07_RGE66-2021_A.IV-a
All.IV-b	Visura Storica Catastale sub 6	08_RGE66-2021_A.IV-b
All.V	Licenza edilizia 31/1973	09_RGE66-2021_A.V
All.V-a	Abitabilità 31/73	10_RGE66-2021_A.V-a
All.V-b	Concessione edilizia 23/1980	11_RGE66-2021_A.V-b
All.VI	Difformità riscontrate	12_RGE66-2021_A.VI
All.VII	OMI	13_RGE66-2021_A.VII
All.VIII	Scatti fotografici	14_RGE66-2021_A.VIII

Qualora le Parti lo ritenessero opportuno, potranno far pervenire al sottoscritto CTE eventuali note alla presente relazione

La presente relazione è costituita da n. 17 pagine (incluso il frontespizio) e 14 allegati.

La relazione e gli allegati vengono inviati alle Parti attraverso piattaforma on line dei servizi giudiziari.

Il sottoscritto C.T.E., nel rendere la presente relazione, ringrazia per la fiducia accordatagli ed assicura la propria disponibilità per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Piacenza, lì 04 giugno 2022

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori

GREGORY
KEBLE
Architetto

496

In fede,
il C.T.E.

Dott. Arch. Gregory Keble