

TRIBUNALE DI PIACENZA

* _ * _ *

Procedimento Esecutivo n. 58/2022

Creditore procedente:

FALLIMENTO YYYYYYYYYYYYYY s.r.l., con l'Avv. Giovanni Betta

nei confronti di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l.

debitore executato

G.E. Ill.^{mo} Dott. Stefano Aldo Tiberti

In data **22/11/2022** lo scrivente Ing. Francesco Quattrini, con studio in Piacenza, Via Manfredi n. 91/A, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 1.021, è stato nominato Esperto per la stima degli immobili dall'Ill.mo Giudice Esecutore - Dott. Stefano Aldo Tiberti - nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, 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 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.**

Dopo aver prestato il giuramento di rito in data **29/11/2022**, il sottoscritto esperto nominato ha effettuato il sopralluogo in data **20/01/2023** alla presenza del Dott. Notaio Carlo Brunetti, del Dott. Notaio Amedeo Fantigrossi e dell'Ing. Patrizio Palazzi - Legale Rappresentante della XXXXXXXXXXXXXXXX SRL (parte Esecutata). L'accesso agli atti è avvenuto in data **31/01/2023**, mentre la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) presso il Comune di Cadeo (PC), è avvenuto in data **23/01/2023**.

L'Esperto nominato, riscontrata la completezza ed idoneità dei documenti agli Atti, provvede alla stima del compendio immobiliare, secondo i quesiti posti ed illustrati nel verbale di conferimento incarico.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI
COMPENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

1.1 Identificazione dei beni:

LOTTO A)

Il bene immobile sottoposto a pignoramento, da considerarsi in un unico blocco, riguarda una porzione di villa in contesto bifamiliare in corso di costruzione ubicato in Comune di Cadeo (PC), in Via San Paolo snc, disposto su tre piani fuori (terra, primo e secondo/sottotetto) con garage, oltre ad area coperta e scoperta esclusiva pertinenziale.

LOTTO B)

I beni immobili sottoposti a pignoramento, da considerarsi in un unico blocco, sono ubicati in Comune di Cadeo (PC), costituiti da terreni, porzioni di strade di lottizzazione e reliquati (questi ultimi dovranno essere ceduti alla Amministrazione Comunale), il tutto individuato al fgl. 15 - mapp.li 228, 267, 275, 278, 292, 301, 302 e 303, senza la presenza di fabbricati.

1.2 Confini

LOTTO A)

Il bene confina in circondario, come segue:

fgl. 15, mapp. 294, subb. 5 e 8, Via San Paolo (mapp. 278), mapp.li 295, 93 (parte) e 104 (parte).

LOTTO B)

I beni confinano in circondario, come segue:

fgl. 15 mapp.li 294, 104 (parte) 129, 103, 125, 102, 39, 101, 139, 221 (parte), 299, 225, 298, 305 e Via San Pietro (sul fgl. 16).

1.3 Dati catastali

LOTTO A)

I beni pignorati risultano intestati in piena proprietà alla parte esegutata e risultano così censiti:

COMUNE DI CADEO (PC)

- XXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L.

con sede a [REDACTED] proprietà per 1/1.

Catasto **Fabbricati** del Comune di Cadeo, con i seguenti dati.

Fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita in €	Ubicazione
15	294	2	F/3	-	-	-	-	Via San Paolo snc - Piano T-1°
15	294	4	F/3	-	-	-	-	Via San Paolo snc - Piano T

REGOLARITÀ CATASTALE

Trattasi di fabbricato accatastato in “F/3 - Unità in corso di costruzione”, pertanto **la regolarità catastale non è verificabile.**

LOTTO B)

I beni pignorati risultano intestati in piena proprietà alla parte esegutata e risultano così censiti:

COMUNE DI CADEO (PC)

- XXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L.

con sede a [REDACTED] proprietà per 1/1.

Catasto **Terreni** del Comune di Cadeo (PC), con i seguenti dati:

Fg.	Particella	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie ha are ca			Reddito Domenicale €	Reddito Agrario €
15	301	-	SEMIN IRRIG	1		23	00	24,59	26,73
15	302	-	SEMIN IRRIG	1		28	12	30,06	32,68
15	303	-	SEMIN IRRIG	1		11	30	12,08	13,13
15	228	-	SEMIN IRRIG	1		05	40	5,77	6,27
15	267	-	SEMIN IRRIG	1		19	75	21,11	22,95
15	275	-	SEMIN IRRIG	1			47	0,50	0,55
15	278	-	SEMIN IRRIG	1		50	59	54,08	58,79
15	292	-	SEMIN IRRIG	1			06	0,06	0,07

REGOLARITÀ CATASTALE

Trattasi di terreni senza la presenza di fabbricati, pertanto **la regolarità catastale non è pertinente.**

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI, 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

LOTTO A)

Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione bifamiliare, disposto su tre piani fuori (terra, primo e secondo/sottotetto) con garage, oltre ad area coperta e scoperta esclusiva pertinenziale, il tutto sito in Comune di Cadeo (PC) - Via San Paolo snc.

Le strutture portanti verticali sono costituite da murature in laterizio, intonacate solo all'esterno.

Le strutture portanti orizzontali sono costituite da solai in laterocemento. La copertura è del tipo a falde inclinate, con struttura in laterocemento e sovrastante manto in coppi.

Le tramezzature interne sono costituite principalmente da murature in laterizio al rustico - ancora da intonacare e tinteggiare.

I pavimenti e i rivestimenti sono assenti.

Non sono presenti i serramenti esterni e interni.

Non sono presenti gli impianti elettrico, idraulico e termisanitario.

Alla data del sopralluogo lo stato di conservazione dei beni di cui trattasi (essendo beni ancora da ultimare) era discreto.

Infine non sono presenti atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche.

LOTTO B)

Trattasi di appezzamenti di terreno (senza la presenza di fabbricati) individuati catastalmente al fgl. 15 - mapp.li 267, 228, 301, 302 e 303 di totali mq catastali 8.757,00, oltre a porzioni di strade e reliquati individuati catastalmente al fgl. 15 - mapp.li 275, 278 e 292 di totali mq catastali 5.112,00.

L'accessibilità ai terreni è ottima. Avviene attraverso la Via San Paolo e Via San Pietro oltre a strade di lottizzazione (mapp. 278).

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cadeo (PC) - prot. n. 0001204 del 26/01/2023 (allegato alla presente), è emerso che:

I terreni di cui trattasi sono stati oggetto di Piano Urbanistico Attuativo non attuato entro i termini previsti dalla convenzione urbanistica, risultando ad oggi decaduto.

Infine non sono presenti atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, vincoli per ragioni storico-artistiche.

3. LA PRECISAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI, 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.

Nel caso di cui trattasi l'Esecuzione Immobiliare ha **per oggetto l'intera proprietà** in capo al debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l.

I beni in oggetto risultano liberi da ogni rapporto (locazione, leasing, comodato o altro).

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

LOTTO A)

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 12/10 del 12/02/2011**, provvedimento edilizio richiesto da [REDACTED] (per la realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione bifamiliare);
- **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 05/14 del 31/05/2014**, provvedimento edilizio richiesto da [REDACTED] (per la costruzione di un fabbricato bifamiliare);
- **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) in sanatoria N. 179/2021 del 03/12/2021 - prot. n. 17112 del 04/12/2021** (per l'utilizzo del piano sottotetto, modifica scala interna e delle tramezzature al piano terra e nel sottotetto).

Trattasi di una porzione di fabbricato in corso di costruzione pertanto **le regolarità edilizia ed urbanistica non sono verificabili**, essendo lavori ancora da terminare.

LOTTO B)

Lo scrivente ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cadeo (PC) - prot. n. 0001204 del 26/01/2023 (allegato alla presente).

I terreni di cui trattasi risultano essere classificati nella strumentazione urbanistica vigente (Regolamento Urbanistico Edilizio) come segue:

“Ambiti Residenziali Consolidati e in corso di attuazione - Ambiti in corso di attuazione da POC n.1” per i terreni censiti al foglio n. 15 mappale n. 228 (parte)-267-275-278-292-294-301-302-303;

“Dotazioni territoriali - Attrezzature per il verde pubblico” per il terreno censito al foglio n. 15 mappale n. 228(parte);

“Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (S11)” per i terreni censiti al foglio n. 15 mappale n. 228 (parte)-267-275-278-292-294-301-302-303;

“Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei - Aree di ricarica - Settore di ricarica di tipo B - ricarica indiretta (S15)” per i terreni censiti al foglio n. 15 mappale n. 228-267-275-278- 292-294-301-302-303;

“Zone di protezione delle acque sotterranee - Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili - Zona di rispetto dei pozzi idropotabili calcolato con criterio geometrico (200 m) (S13)” per i terreni censiti al foglio n. 15 mappale n. 228-267-278(parte)-294(parte)-303(parte);

“Zone ed elementi di interesse naturalistico e paesaggistico - Subunità di paesaggio Sistema urbanizzato di Fiorenzuola, Cadeo e Alseno (S24)” per i terreni censiti al foglio n. 15 mappale n. 228-267-275-278-292-294-301-302-303;

Le prescrizioni in tali zone sono indicate agli artt. 3-36-62 del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, depositato presso l'ufficio comunale.

Si precisa che i terreni di cui trattasi sono stati oggetto di Piano Urbanistico Attuativo non attuato entro i termini previsti dalla convenzione urbanistica, risultando ad oggi decaduto.

Trattasi di appezzamenti di terreno (senza la presenza di fabbricati) pertanto **il parere sulle regolarità edilizia ed urbanistica non è pertinente.**

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

LOTTO A)

Trattasi di una porzione di fabbricato in corso di costruzione pertanto **il parere non è pertinente.**

LOTTO B)

Trattasi di appezzamenti di terreno (senza la presenza di fabbricati) pertanto **il parere non è pertinente.**

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

L'Esecuzione Immobiliare riguarda immobili che non fanno parte di un condominio, pertanto **il parere non è pertinente.**



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

Lo scrivente propone di alienare gli immobili sottoposti a esecuzione in **due distinti lotti** così costituiti:

LOTTO A)

L'immobile sottoposto a pignoramento è posto in Comune di Cadeo (PC), in Via San Paolo snc, costituito da una porzione di fabbricato di civile abitazione bifamiliare disposto su tre piani fuori (terra, primo e secondo/sottotetto) con garage, oltre ad area coperta e scoperta esclusiva pertinenziale.

Porzione di villa bifamiliare posta ai piani terra, primo e secondo/sottotetto

(fgl. 15 - mapp. 294 - **sub. 2**):

superficie commerciale:

- abitazione = mq 149,64
- Balcone
- mq 6,43 x 50% = mq 3,21

Totale a mq 152,85

Arrotondati a **mq 153,00**

Autorimessa al piano terra (fgl. 15 - mapp. 294 - **sub. 4**):
superficie:

- Autorimessa = **mq 30,00**

Nota: resta inteso che la valutazione delle unità immobiliari in oggetto, è da intendersi “a corpo” e non a misura.

Il valore dei beni è pertanto stimabile come segue:

Valore commerciale unitario dell’abitazione con balcone (nello stato di fatto in cui si trova): €/mq 500,00

Valore commerciale a corpo dell’autorimessa (nello stato di fatto in cui si trova):
= € 10.000,00

Valore commerciale abitazione con balcone: mq 153,00 x €/mq 500,00
= € 76.500,00

Per quanto concerne l’area coperta e scoperta di pertinenza, non viene valutata separatamente, in quanto il valore della stessa è da ritenersi compreso nel valore del fabbricato.

Valore bene immobile = €	86.500,00
a dedurre:	
– riduzione del valore di mercato 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	
= € -	8.650,00
Restano = €	77.850,00
=====	
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO A)	
ARROTONDATO PRUDENZIALMENTE = €	77.800,00

Per l’intera proprietà in capo alla esecutata nello stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

LOTTO B)

Gli immobili sottoposti a pignoramento da considerarsi in un unico blocco, sono ubicati in Comune di Cadeo (PC), costituiti da terreni senza la presenza di fabbricati, individuati catastalmente al fgl. 15 - mapp.li 267, 228, 301, 302 e 303 di totali mq catastali 8.757,00, oltre a porzioni di strade e reliquati individuati catastalmente al fgl. 15 - mapp.li 275, 278 e 292 di totali mq catastali 5.112,00.

La superficie presa a riferimento è quella catastale.

superficie catastale:

- terreni individuati al fgl. 15 - mapp.li 267, 228, 301, 302 e 303

totali mq 8.757,00.

- porzioni di strade e reliquati individuati catastalmente al fgl. 15 - mapp.li 275, 278 e 292, **che dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale, pertanto prive di valore di mercato**

totali mq 5.112,00.

Il valore dei beni è pertanto stimabile come segue:

Valore commerciale unitario: €/mq 55,00

Valore commerciale: mq 8.757,00 x €/mq 55,00 = € 481.635,00

LOTTO B)

Totale valore beni immobili = €		481.635,00
a dedurre:		
– riduzione del valore di mercato 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		= € - 48.163,50
Restano = €		433.471,50
		=====
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO B)		
ARROTONDATO PRUDENZIALMENTE = €		433.400,00

Per l'intera proprietà in capo all'esecutato nello stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

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

Nel caso di cui trattasi l'esecuzione immobiliare **non ha per oggetto quote indivise**, bensì **l'intera proprietà** in capo al debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX SRL, pertanto il **parere non è necessario**.

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

Nel corso del sopralluogo non si sono riscontrati difetti o ammaloramenti tali da richiedere l'esecuzione di opere urgenti al fine di ripristinare la funzionalità dei beni o evitare la compromissione della loro funzionalità.

10. IL NOMINATIVO E RECAPITO DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE, QUALORA IL BENE OGGETTO DI STIMA FACCIA PARTE DI UN EDIFICIO IN CONDOMINIO

L'Esecuzione Immobiliare ha per oggetto immobili che **non fanno 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)

Si faccia riferimento agli allegati di perizia.

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

Lo scrivente allega alla presente relazione i seguenti documenti:

- A.** Estratto di mappa catastale - LOTTO A);
- B.** Estratto di mappa catastale - LOTTO B);
- C.** Visure catastali ed Elaborato planimetrico - LOTTO A);
- D.** Visure catastali - LOTTO B);
- E.** Pratiche Urbanistiche - LOTTO A);
- F.** Certificato di Destinazione Urbanistica;
- G.** Documentazione fotografica - LOTTO A);
- H.** Documentazione fotografica - LOTTO B);

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

Piacenza, 09 febbraio 2023

IL C.T.U.

