

TRIBUNALE CIVILE E DI PIACENZA

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.°: **01/2022**

Promossa da:

[REDACTED]

Nei confronti di:

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. EVELINA IAQUINTI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ARCHITETTO FABRIZIO MADINI



Premessa

L'Ill.mo G. E. DOTT. EVELINA IAQUINTI, in data 18 GENNAIO 2023 nominava il sottoscritto architetto FABRIZIO MADINI, nato a Piacenza il giorno 31 luglio 1969, con studio in Piacenza, via Verdi 28, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Piacenza al n. 394, quale esperto nella:

Esecuzione Immobiliare n° 01/2022

Promossa da



Nei confronti di:



In data 20 GENNAIO 2023 lo scrivente ha **prestato** giuramento di rito, dopo che gli è stato conferito l'incarico per la stima dei beni immobiliari e più precisamente di svolgere i 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;
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;

Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni, 12 Piacenza - Tel. 3293923553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@orchiworldepec.it



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:
- Per gli oneri di regolarizzazione urbanistica;
 - Per lo stato d'uso e di manutenzione;
 - Per lo stato di possesso;
 - i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
 - Per le eventuali spese condominiali insolute;
 - 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 Terreni 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.

L'esperto si coordinerà con il Custode per l'accesso sui luoghi e per le valutazioni di ordine tecnico-giuridico eventualmente necessarie ed ulteriori rispetto a quanto già riferito dal Delegato.

L'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare del 23.12.2010 e a quantificare l'onorario a percentuale sull'importo stimato secondo quanto previsto dall'art 13 del DM 30.05.2002 nella misura media delle percentuali previste per ogni scaglione, con distinzione degli importi dovuti a titolo di onorario, di spese con IVA e di quelle non assoggettate a IVA.



OPERAZIONI PRELIMINARI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio per l'espletamento dell'incarico conferito richiedeva:

- Copia delle visure e delle planimetrie catastali degli immobili oggetto della presente, presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Piacenza;

Inoltre, effettuava:

- Tutti i previsti accertamenti edilizi ed urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piacenza (PC);

ADEMPIMENTI PER IL SOPRALLUOGO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

- Il 21 MARZO 2023 alle 09,00 effettuava il sopralluogo dei beni posti in Piacenza (PC) STRADA AGAZZANA 38/G, alla presenza e del Custode, nominato dal Tribunale di Piacenza, avv. MARUSCA MUSELLI e del [REDACTED]

Verifica preliminare della documentazione presentata

Lo scrivente CTU ha preliminarmente appurato che la documentazione di cui all'Ex Articolo 567 cod. prod. Civ depositata dal legale della creditrice procedente era completa ed idonea. Sono infatti presenti i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, i certificati catastali e l'estratto della mappa censuaria, pertanto procedeva alla stesura della relazione peritale secondo lo schema previsto.

Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni, 12 Piacenza - Tel. 3293923553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiwoitdpec.it



LOTTO UNICO

Beni posti in **Piacenza**(PC) Strada Agazzana, 38/G



Oggetto di valutazione e di pignoramento sono n. 2 unità immobiliari e più precisamente:

- **Sub.20** situata al piano secondo, attualmente accatastata (IN MODO ERRONEO) come civile abitazione (cat. A/2), ma avente una destinazione d'uso (come da strumenti urbanistici in essere nel Comune di Piacenza) DI TIPO SPORTIVA, SALUTISTICA, RICETTIVA.
- **Sub.41** posto auto coperto situato al piano interrato.

Inserite in un fabbricato a pianta rettangolare, libero su quattro lati e disposto su cinque livelli fuori terra oltre ad interrato, realizzato in forza di Permesso di costruire n. 076 del 04.03.2005, avente per oggetto "la nuova costruzione **NON RESIDENZIALE** di un edificio civile per attrezzature sportive, ricreative, per il tempo libero, salutistiche, ricettive e di servizio".

Il tutto posto nella zona periferica di Piacenza (PC) in Strada Agazzana, 38/G.

Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni, 12 Piacenza - Tel. 3293923553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it



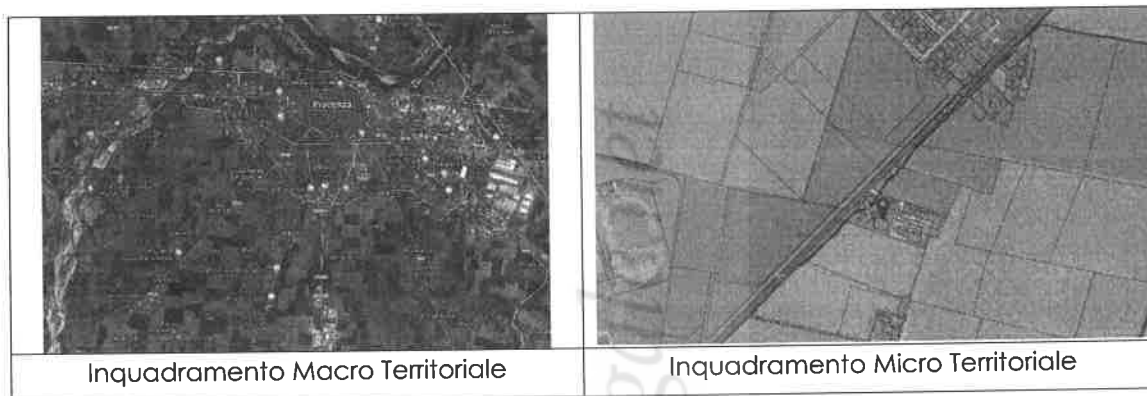
Quesito 1): L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;

➤ **1.1 Identificazione e descrizione**

Oggetto di valutazione e di pignoramento è per la quota di 1/1 della piena proprietà, in capo a [REDACTED]

Il tutto posto nella zona centrale di Piacenza (PC) in Strada Agazzano, 38/G.

(Coordinate GPS desunte da Google Maps: 45.02734855213126, 9.65927302837372)



Allegato 1: Inquadramento territoriale

➤ **1.2 Dati catastali**

Quanto sopra è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Piacenza(PC), come segue:

a) UNITA IMMOBILIARE situata al piano secondo

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Fg.	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita (€)	
1	56	752	20	2		A/2	3	2	Totale: 47 m ² Totale: escluse aree scoperte**:45 m ²	129.11	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SAN GIUSEPPE Interno 5 Piano 2									

b) UNITA IMMOBILIARE AD POSTO AUTO COPERTO situata al piano interrato

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Fg.	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita (€)	
1	56	752	41	2		C/6	1	13 m ²	14 m ²	22.83	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SAN GIUSEPPE Piano S1									

Allegato 2: Visure catastali

Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni, 12 Piacenza - Tel. 3293923553 - e-mail: fabrizio.madini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it

➤ 1.3 Confini

Quanto al sub 20:

- Con pianerottolo comune, u.i. sub. 52, area comune, u.i. sub. 17;

Quanto al sub 41:

- Con area di manovra, posto auto sub. 40, parti comuni sub. 14, terrapieno e posto auto sub. 11.

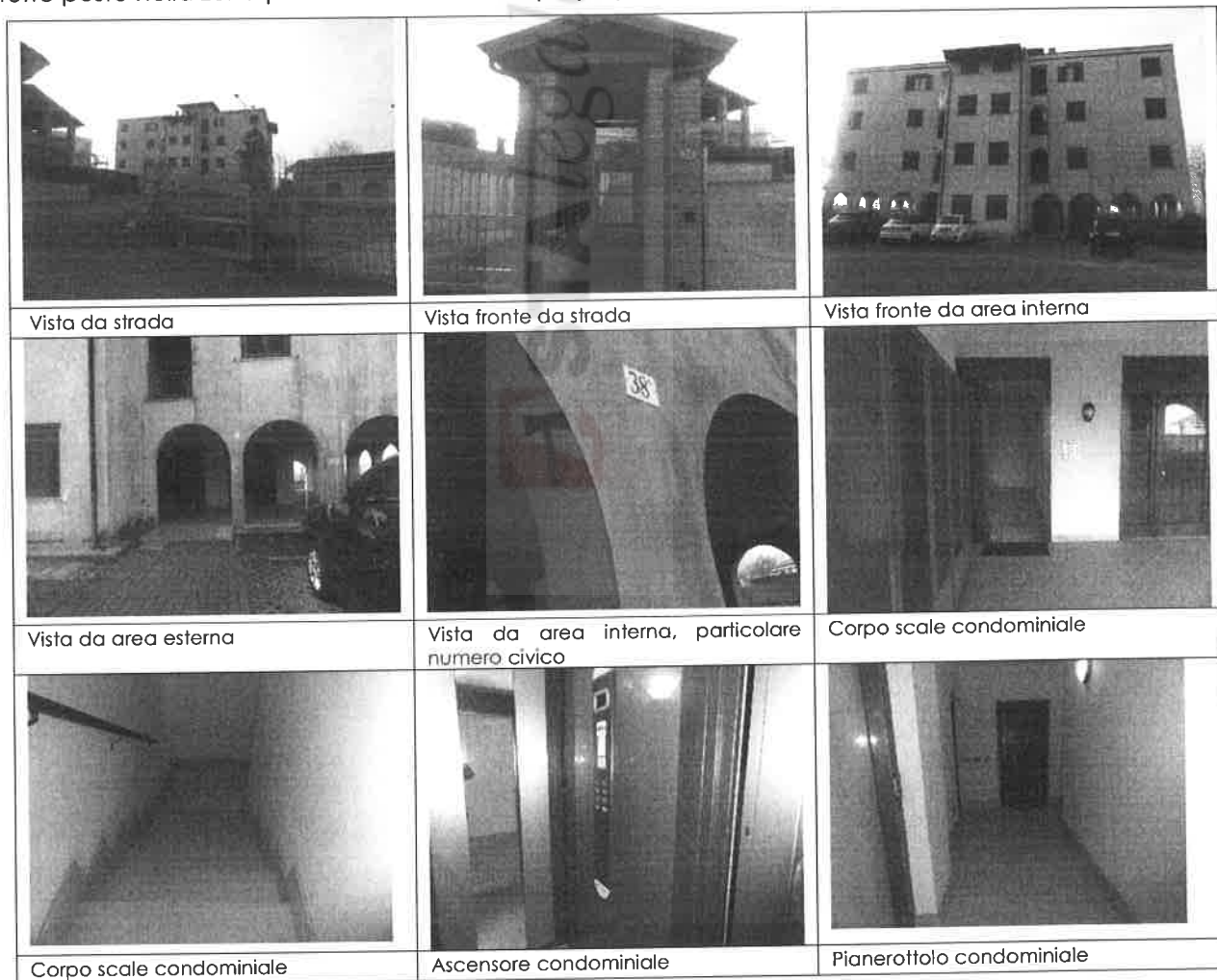
Allegato 3: estratto di mappa ed elaborati planimetrici

Quesito 2): la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;

Oggetto di valutazione e di pignoramento sono n. 2 unità immobiliari costituenti parte di un fabbricato a pianta rettangolare, libero su quattro lati e disposto su cinque livelli fuori terra oltre ad interrato, realizzato in forza di Permesso di costruire n. 076 del 04.03.2005, avente per oggetto "la nuova costruzione **NON RESIDENZIALE** di un edificio civile per attrezzature sportive, ricreative, per il tempo libero, salutistiche, ricettive e di servizio".

I vari piani sono uniti da un corpo scala comune dotato di ascensore.

Il tutto posto nella zona periferica di Piacenza (PC) e più precisamente in Strada Agazzana, 38/G.



Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni, 12 Piacenza - Tel. 3293923553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it

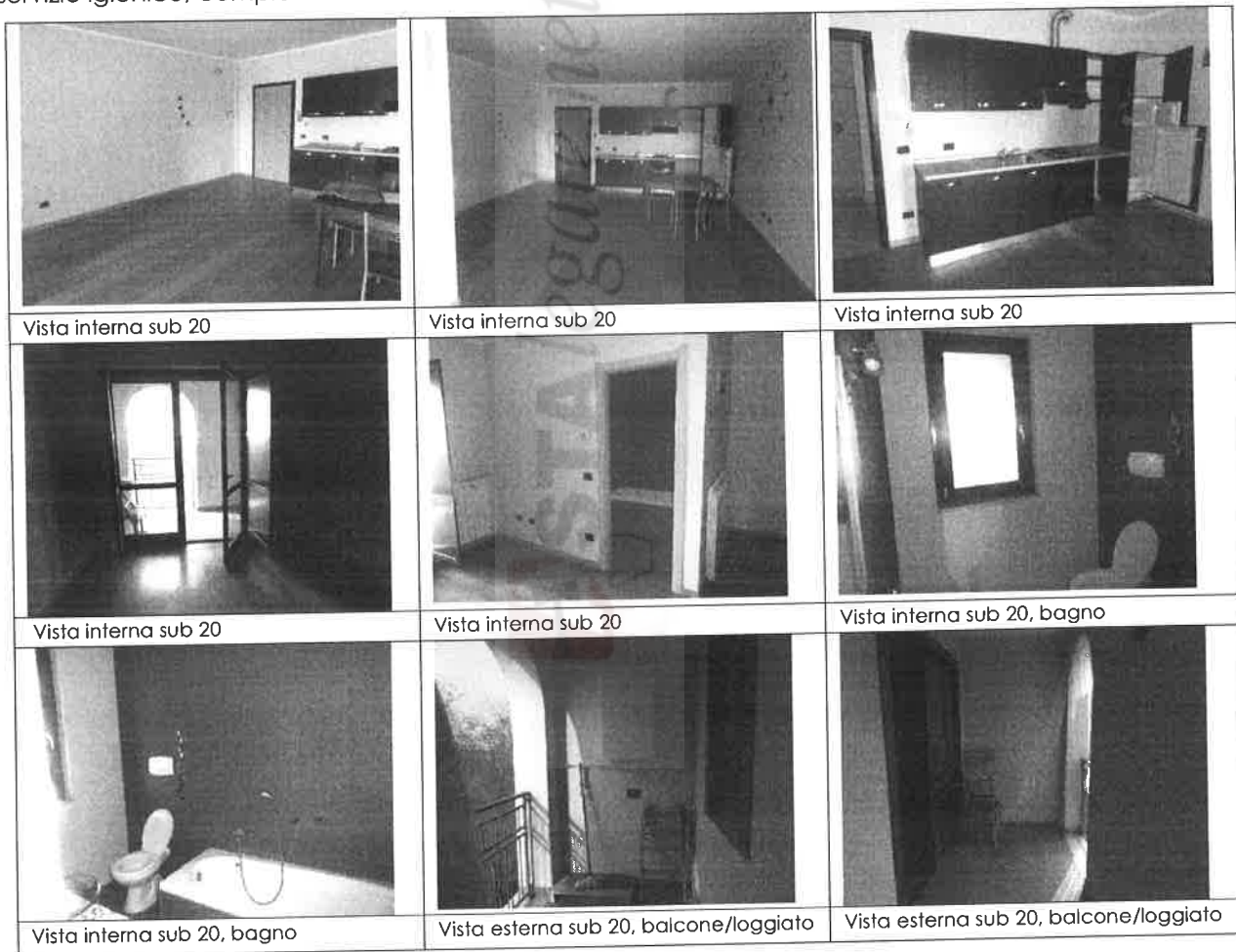


- **UNITA' IMMOBILIARE Sub.20** attualmente accatastata (IN MODO ERRONEO) come civile abitazione (cat. A/2), ma avente una destinazione d'uso (come da strumenti urbanistici in essere nel Comune di Piacenza)" DI TIPO SPORTIVA, SALUTISTICA, RICETTIVA".

L'unità, situata al piano secondo e composta da un ambiente soggiorno/cucina (dotata di tutti gli allacci alle reti), bagno e terrazzo.

L'immobile è internamente così rifinito: pavimenti in legno, tramezzature interne in laterizio, pareti intonacate al civile e tinteggiate, soffitti a volta intonacati al civile e tinteggiati, porte interne in legno tamburate cieche, serramenti esterni in legno con vetrocamera. Portoncino ingresso blindato. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in alluminio e di videocitofono.

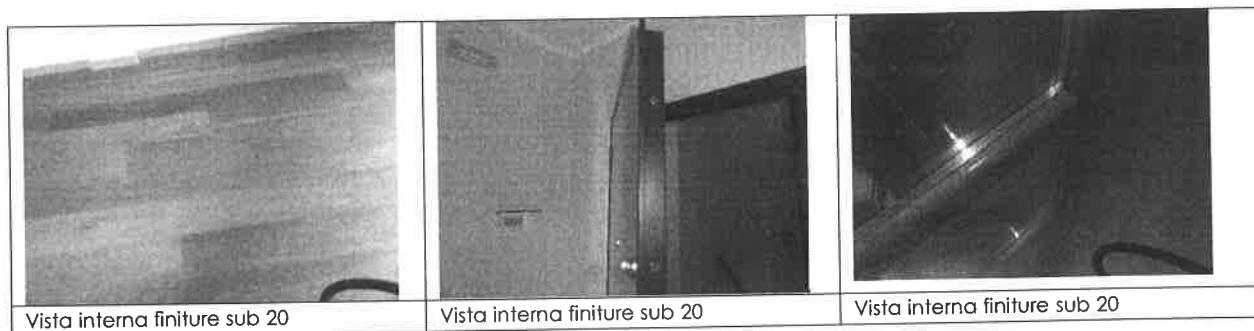
Il servizio igienico, completo di sanitari e rubinetterie



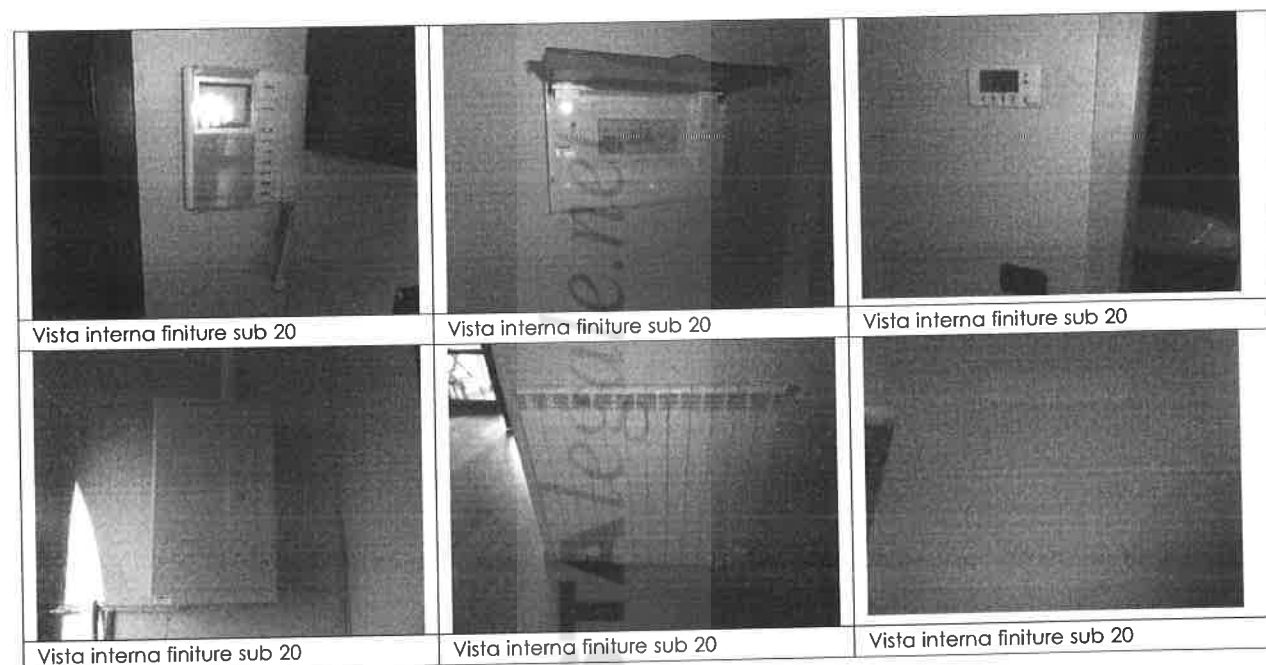
Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFR269L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni, 12 Piacenza - Tel. 3293923553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it





Tutta l'impiantistica da un esame visivo esterno nel loro complesso sembra correttamente realizzata, è inoltre presente la predisposizione per l'installazione dell'impianto di condizionamento.



• UNITA IMMOBILIARE Sub.41 ad uso posto auto coperto

L'unità, situata al piano interrato accessibile dal corsello di manovra condominiale ed è composta da un unico locale ad uso posto auto coperto.

L'unità presenta le seguenti finiture pavimenti in battuto di cemento, murature in blocchi di cemento intonacati e ed impianto elettrico in tubazione esterna in pvc.



Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni, 12 Piacenza - Tel. 3293923553 - e-mail: [fabriziomadini@studiomadini.it] - PEC [fabrizio.madini@archiworldpec.it]



In generale è **BUONO** il livello delle finiture e il loro grado di conservazione dell'unità sopra descritte
Mentre è **DISCRETO** il livello delle finiture e il loro grado di conservazione delle parti comuni condominiali

I beni costituiscono parte di fabbricato sito in Strada Agazzana n. 38/G, e precisamente nella zona periferica a sud ovest rispetto il centro cittadino dal quale dista 3,8 km circa
Piacenza è un comune di 103.464 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia dell'Emilia-Romagna. Il territorio comunale ha una superficie di 118,46 km², con una densità di popolazione pari a 873,40 abitanti per km² circa. Il suo territorio si estende nella parte centrosettentrionale della provincia, a confine con la Lombardia. Attraversata dalle strade statali n. 10 Padana Inferiore, n. 9 via Emilia, n. 45 di Val Trebbia e n. 654 di Val Nure, può essere facilmente raggiunta anche mediante le autostrade A1 Milano-Napoli, tramite il casello di Piacenza Sud, e A21 Torino-Brescia, tramite il casello di Piacenza Ovest.

Si segnala che:

- Non vi sono atti di asservimento urbanistico,
- Di cessioni di cubatura, di limiti all'edificabilità,
- Di vincoli per ragioni storico-artistiche e diritti di prelazione.

- TABELLA CONSISTENZE-

Per il calcolo delle superfici sono state utilizzate le planimetrie catastali verificandole in loco con alcune misurazioni dirette a campione

LOTTO	id Catasto Fabbricati	Uso	Piano	Sup com (mq)	Coef	Sup parametrata (mq)
UNICO	SUB 20	UNITA' IMMOBILIARE*	2	46	1	46
		BALCONE	2	10	0,3	3
	SUB 41	POSTO AUTO COPERTO	S1	14	0,35	4,9
		TOT SUP COMMERCIALE				53,9

Note:

- *UNITA' IMMOBILIARE Sub.20 attualmente accatastata (**IN MODO ERRONEO**) come civile abitazione (cat. A/2), ma avente una destinazione d'uso (come da strumenti urbanistici in essere nel Comune di Piacenza)" **DI TIPO SPORTIVA, SALUTISTICA, RICETTIVA**".
- Nella tabella sono indicate le superficie lorde calcolate secondo i criteri delle Norma UNI 10750/2005 e precisamente considerando il 100% della superficie calpestabile abitativa, il 100% dello spessore di muri esterni, il 50% dello spessore dei muri divisorii da altra proprietà o con spazi comuni. La superficie commerciale è determinata applicando alle superfici lorde i "coefficienti correttivi convenzionali" in uso nel mercato immobiliare locale.
- Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Allegato 4: Planimetrie catastali

Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni, 12 Piacenza - Tel. 3293923553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworltdpes.it



Quesito 3): la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio

La proprietà al momento del sopralluogo risultava essere libera.

Quesito 4): la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

Le opere relative alla costruzione dei beni in oggetto, sono state iniziate nell' anno 2005 ed ultimate il giorno 29.02.2008 (fine lavori parziale).

Si è potuta riscontrare, presso gli Uffici del Comune di Piacenza, la presenza delle seguenti pratiche edilizie relative alle unità in oggetto:

- Permesso di costruire n. 076 del 04.03.2005, per **"la nuova costruzione NON RESIDENZIALE di un edificio civile per attrezzature sportive, ricreative, per il tempo libero, salutistiche, ricettive e di servizio"**, posto Piacenza, Strada Agazzana snc – Loc. Due Miglia (ora Strada Agazzana n. 38/G), come da convenzione edilizia approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 107/2002 del 9.4.2002 e relativa convenzione Dott. Mario Onorato stipulata il 17.5.2002 – Rep. 54135, registrata a Piacenza il 24.5.2002 .

- Successive varianti DIA n. 68/07, 187/08, 494/08 701/09, 1468/08

- l'iter procedurale si è concluso con la richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità da parte della ... , con domanda in data 17.3.2008 prot. gen. 18376/2008.

A tale domanda il Comune di Piacenza ha risposto con nota del 11.12.2008, **nella quale veniva ribadito l'uso sportivo, salutistico e ricettivo dell'immobile e che la conformità edilizia e agibilità sarebbe stata rilasciata subordinatamente all' accatastamento nella corrispondente categoria catastale gruppo "D", conformemente alla destinazione impressa nel vigente PRG.**

Attualmente però l'unità sub 20 è accatastata come civile abitazione in categoria "A/2" anziché categoria gruppo "D"

Essa è pertanto priva di agibilità in quanto ha una destinazione d' uso (abitativa) diversa da quella prevista in convenzione (sportiva salutistica-ricettiva). Tale situazione, a livello catastale, dovrà essere regolarizzata a con l'accatastamento in cat. "D".



Estratto doc edilizia

Visti l'istruttoria di riscontro per abitabilità/agibilità, ove si dà conto dell'avvenuta acquisizione dei prescritti pareri ed autorizzazioni, recante in calce il parere tecnico del Servizio Edilizia in data 10/12/2008;

Visti i contenuti di cui alla convenzione stipulata il 17 maggio 2002 dal notaio Mario Onorato rep.n. 54135 e registrata a Piacenza il 22 maggio 2002 n.119711;

ATTESTA

La conformità edilizia e l'agibilità dei locali posti in Piacenza, Strada AGAZZANA n. (s.n.), Località DUE MIGLIA, identificato al N.C.E.U. al foglio 56, mappale 752, subaltermi 4, 11,13,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45, 46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60 per i fini previsti nella convenzione stipulata il 17 maggio 2002 dal notaio Mario Onorato rep.n.54135 e registrata a Piacenza il 22 maggio 2002 n.119711 e con le destinazioni d'uso previste nel P.R.G. vigente e più precisamente:

altre attrezzature sportive, salutistiche e ricettive
subordinatamente all'accatastamento nella corrispondente categoria catastale gruppo "D" conformemente alla destinazione impressa nel vigente P.R.G.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO EDILIZIA
(Dott. Daniela Crippa)



Daniela Crippa

Allegato 5: Documentazione edilizia

SI PRECISA CHE, ALLA DATA ATTUALE, LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE NEL COMUNE DI PIACENZA NON PERMETTE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, DEL SOPRAINDICATO BENE (SUB 20), DA QUELLA PREVISTA IN CONVENZIONE (SPORTIVA SALUTISTICA-RICETTIVA) IN ABITATIVO.

Tale situazione comporterà la determinazione di valore commerciale ovviamente diverso da quello abitativo.

Certificato di destinazione urbanistica

Considerato che l'oggetto dell'esecuzione risultano essere unità immobiliari urbane avente area di pertinenza (in comune con le restanti unità che compongono il condominio) di superficie inferiore a mq. 5.000, non si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica (art. 30 - comma 2 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380), in quanto non necessario nel caso in esame.

Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Vigononi, 12 Piacenza - Tel. 3293923553 - e-mail: fabrizio.madini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it



Quesito 5): In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In sede di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità:

- **Difformità catastali**

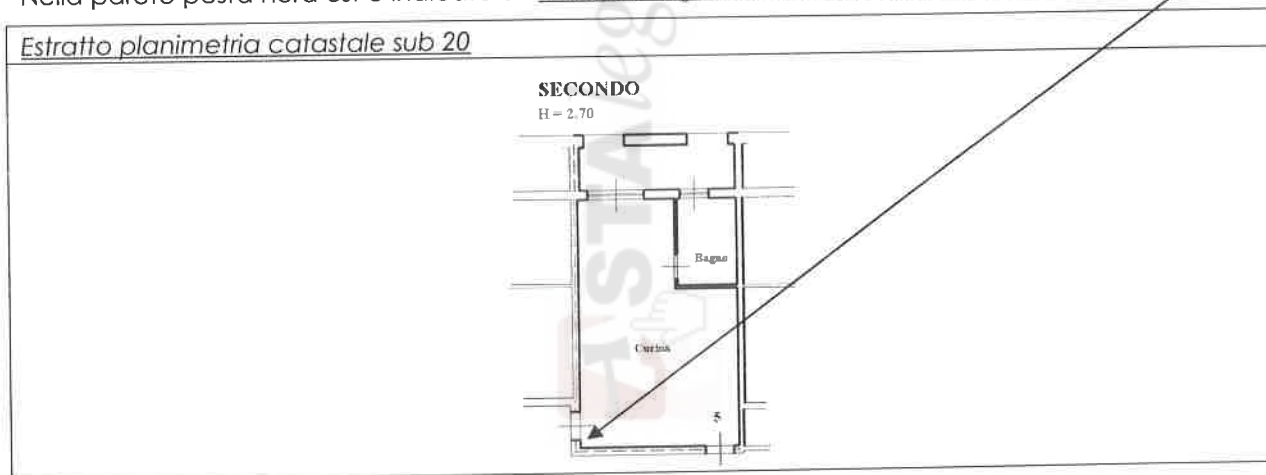
Attualmente l'unità sub 20 è accatastata come civile abitazione in categoria "A/2" anziché categoria gruppo "D"

Essa è pertanto priva di agibilità in quanto ha una destinazione d'uso (abitativa) diversa da quella prevista in convenzione (sportiva salutistica-ricettiva). Tale situazione, a livello catastale, dovrà essere regolarizzata con l'accatastamento in cat. "D".

Con tale accatastamento dovrà essere corretta anche una lieve difformità nella planimetria catastale ovvero:

Nella parete posta nord est è indicato un secondo ingresso che nello stato di fatto non esiste.

Estratto planimetria catastale sub 20



Si evidenzia, inoltre che nello stato di fatto le altezze interne (dei beni oggetto della presente) sono maggiori di quelle indicate nelle planimetrie catastali

Infine sarà utile aggiornare l'elaborato planimetrico (nel quale non è correttamente rappresentato il sub 20).

Si quantificano in € 800,00 l'importo dell'aggiornamento catastale (Do.C.Fa., Elaborato Planimetrico) comprensivo di bolli, oltre cassa professionista ed IVA di legge.

Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339 - Via Viganoni, 12 Piacenza - Tel. 3293923553 - e-mail: fabrizio.madini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@orchiworidapec.it



- **Difficoltà urbanistiche/edilizie**

Si ribadisce che l'unità sub 20 è accatastata come civile abitazione in categoria "A/2" anziché categoria gruppo "D"

Essa è pertanto priva di agibilità in quanto ha una destinazione d'uso (abitativa) diversa da quella prevista in convenzione (sportiva salutistica-ricettiva). Tale situazione, a livello catastale, dovrà essere regolarizzata con l'accatastamento in cat. "D".

SI PRECISA CHE, ALLA DATA ATTUALE, LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE NEL COMUNE DI PIACENZA NON PERMETTE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, DEL SOPRAINDICATO BENE (SUB 20), DA QUELLA PREVISTA IN CONVENZIONE (SPORTIVA SALUTISTICA-RICETTIVA) IN ABITATIVO.

Tale situazione comporterà la determinazione di valore commerciale ovviamente diverso da quello abitativo.

Quesito 6): L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Trattasi di fabbricato indipendente pertanto le spese fisse attinenti alla gestione dell'immobile non sono di carattere condominiale, ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie. La proprietà allo stato attuale non necessita di interventi di manutenzione.

A seguito delle verifiche eseguite presso l'amministratore del condominio, dott. o, è
emerso che non risultano pagate (alla data del 16/05/2023) le spese condominiali per un totale di € 3.074,31.

Tale somma resterà a carico dell'acquirente ai sensi dell'art. 63 disp. att. C.C. ed è comunque stata detratta dall'importo di perizia

Quesito 7): La valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato - riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% - in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare.



➤ **PREMESSA: METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA**

Oggetto del presente incarico è il determinare il più probabile valore di mercato dei cespiti in oggetto. Il criterio di stima adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendo alle unità immobiliari da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati per altre u.i. dello stesso genere, di prezzo noto, di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'ubicazione, della consistenza. Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro tecnico della qualità fisica espressa dalla superficie commerciale.

Si prevede una strategia di vendita in un **LOTTO UNICO**.

- **CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, CON SPECIFICA DI QUELLA COMMERCIALE**

Nella tabella sono indicate le superficie lorde calcolate secondo i criteri delle Norma UNI 10750/2005 e precisamente considerando il 100% della superficie calpestabile abitativa, il 100% dello spessore di muri esterni, il 50% dello spessore dei muri divisorii da altra proprietà o con spazi comuni. La superficie commerciale è determinata applicando alle superfici lorde i "coefficienti correttivi convenzionali" in uso nel mercato immobiliare locale.

- **RICERCA DEL VALORE PER METRO QUADRO**

Sono state assunte informazioni dalla banca dati delle quotazioni immobiliari redatte periodicamente dall'Agenzia del Territorio e da osservatori del mercato immobiliare locale, da operatori del settore edilizio e immobiliare della zona.

- **VALORI UNITARI UTILIZZATI**

Nello specifico la presente valutazione ha altresì tenuto conto:

- Dell'ubicazione e del contesto;
- Dello stato generale qualitativo e manutentivo dei beni e degli impianti;
- Della staticità dell'andamento del mercato immobiliare locale.
- Per unità sub 20 che non può avere destinazione di civile abitazione (cat. A/2), ma deve essere ri accatastata con destinazione sportiva salutistica-ricettiva (cat. Gruppo D). Pertanto viene utilizzato un valore unitario al mq inferiore a quello di immobili con destinazione ad uso abitativo.
- Si precisa che il valore unitario tiene conto sono ricompresi i valori delle parti comuni.

Sulla base delle considerazioni e valutazioni sopra riportate, si attribuisce un valore unitario pari a:

€/mq 1.400,00 per l'unità ad uso sportivo-salutistico-ricettivo;



Tabella valutazione

LOTTO	Id Catasto Fabbricati	Uso	Piano	Sup com (mq)	Coef	Sup parametrata (mq)	Valore al €/mq	Valore di stima
UNICO	SUB 20	UNITA' IMMOBILIARE	2	46	1	46	€ 1.400,00	64.400,00 €
		BALCONE	2	10	0,3	3	€ 1.400,00	4.200,00 €
	SUB 41	POSTO AUTO COPERTO	51	14	0,35	4,9	€ 1.400,00	6.860,00 €
			SUP TOTALE	70	SUP COMM	53,90	TOTALE LOTTO UNICO	€ 75.460,00
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO								€ 75.460,00
Voci detrazioni							Presente	Importo / %
1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale							SI	800
2) per lo stato d'uso e di manutenzione							NO	0
3) per lo stato di possesso							NO	0%
4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;							NO	0
5) per le eventuali spese condominiali insolute;							SI	3074,31
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.							SI	10%
VALORE DI MERCATO A CORPO DELL' INTERA PROPRIETA' AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI								€ 64.039,69
VALORE DI MERCATO A CORPO DELLA QUOTA DI 1/1 (arrotondata)							€ 64.000,00 (Euro sessanta quattro mila)	

Quesito 8): un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene.

Nel caso di cui trattasi l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì l'intera piena proprietà dei beni pignorati in capo agli esecutati e pertanto non sussistono problemi di comoda divisibilità o di alienazione separata di quote.

Quesito 9): 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.

Alla data del sopralluogo, visionato lo stato di conservazione degli immobili, non risulta compromessa la stabilità statica delle strutture tale da precludere la funzionalità esterna ed interna, pertanto **non si rendono** necessarie opere di carattere d'urgenza.

Architetto Fabrizio Madini

- C.F., MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni, 12 Piacenza - Tel. 3293923553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it



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

Il fabbricato ove sono posti i beni oggetto della presente sono amministrati dal Dott.
con sede

Allegato 6: Documentazione attestante spese condominiali

Quesito 11): l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati è di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno).

Si allegano alla presente planimetrie catastali e la documentazione fotografica.

Allegato 4: Planimetrie catastali

Allegato 7: Documentazione fotografica

Quesito 12): la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili

Il sottoscritto ha predisposto 2 supporti informatici (dvd), nei quali sono stati salvati i file (tutti in formato .PDF):

- "Relazione peritale completa di tutti gli allegati",
- "Allegato 7: Documentazione fotografica".

Allegato 8: Supporti informatici CD-ROM

L'esperto ha provveduto a redigere il calcolo di quanto dovuto a saldo della prestazione eseguita secondo quanto richiesto conteggiando le proprie competenze in base a quanto indicata nell'art. 13 del DM 30.05.2002, provvedendo ad esporre le spese sostenute in forma distinta dividendo le medesime tra: soggette ad IVA e non soggette ad IVA.

Allegato 9: Liquidazione competenze e spese, art. 13 del DM 30.05.2002



CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI

Ai fini della valutazione si è considerato che indicazioni e documenti forniti dal Committente e/o dagli Enti interrogati, siano accurati e corretti in quanto i medesimi sono stati analizzati esclusivamente nei limiti dell'attività di valutazione.

Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Durante l'attività non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche per quanto riguarda i terreni.

Il sottoscritto Consulente Tecnico, nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Chiusa la presente relazione peritale in Piacenza, addì 22 maggio 2023

L'esperto
ARCHITETTO

Fabrizio Madini



Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni, 12 Piacenza - Tel. 3293923553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it

