

# TRIBUNALE CIVILE E DI PIACENZA

## RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.°: **128/2022**

Promossa da:

Nei confronti del Sig.

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
ARCHITETTO FABRIZIO MADINI

## **Premessa**

L'Ill.mo G. E. DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI, in data 23 MAGGIO 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° 128/2022

Promossa da

Nei confronti **del Sig.**

In data 23 MAGGIO 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;

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.

Fissa per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 cod. proc. civ., (udienza del 18/10/2023 alle ore 10:45).

## 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 CALENDASCO** **(PC)**;

## ADEMPIMENTI PER IL SOPRALLUOGO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

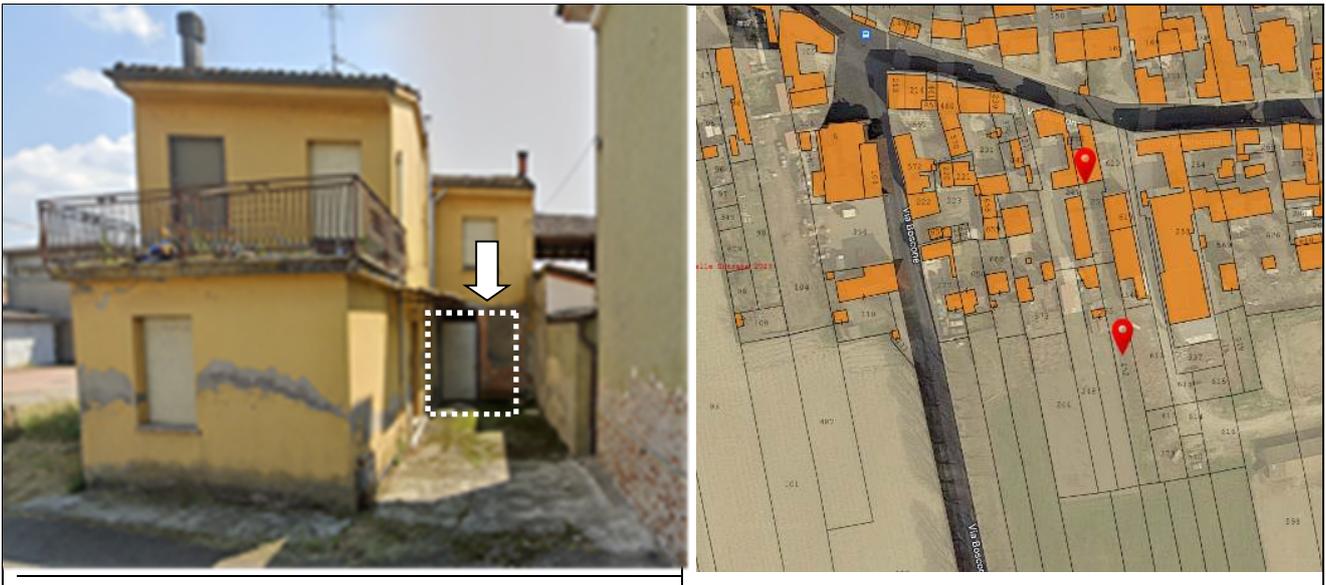
- Il **05 LUGLIO 2023 09,00** effettuava il sopralluogo dei beni posti nel **COMUNE DI CALENDASCO (PC)** **ALLA LOCALITÀ BOSCONI CUSANI n. 22/A** alla presenza e del Custode, nominato dal Tribunale di Piacenza,

### 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 precedente 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.

# LOTTO UNICO

Beni posti in **CALENDASCO** (PC) alla Località Boscone Cusani, n. 22/a



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

- a) (C.F. al Foglio: 3 Particella: 251 sub 5)** Trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare, disposto in parte al piano terra ed in parte al piano primo.

Catastalmente il bene risulterebbe composto da: soggiorno, cucina, bagno, dis, camera al piano terra; e da camera, bagno al piano primo. Una scala interna collega i due piani.

Mentre in sede di sopralluogo si è verificato che l'immobile, che si presenta al RUSTICO e PRIVO DI IMPIANTI, è composto da due ingressi, tre camere, dis, rip al piano terra; da un rip. / fienile al piano primo.

I due piani NON sono tra loro collegati.

**Il bene allo stato attuale non è abitabile**

- b) (C.T. al Foglio: 3 Particella: 252)** Trattasi terreno agricolo

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

➤ **1.1 Identificazione e descrizione**

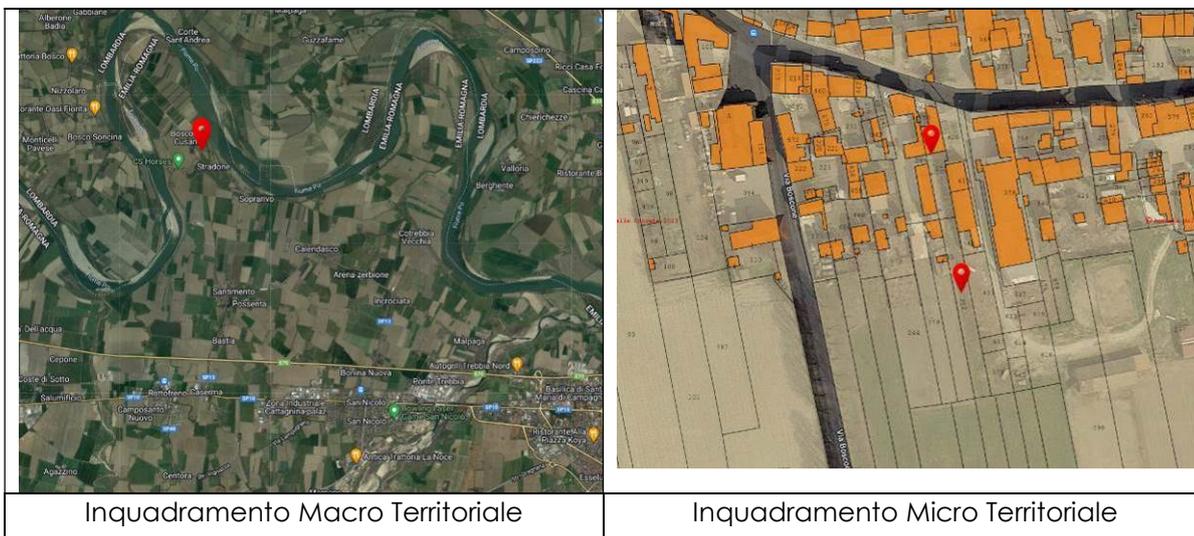
Oggetto di valutazione e di pignoramento è **la quota di piena proprietà (1/1)** dei beni posti nel Comune di CALENDASCO (PC) alla Località Boscone Cusani e più precisamente:

- a)** Porzione di fabbricato bifamiliare, posto in parte al piano terra ed in parte al piano primo.  
Il bene presenta finiture al rustico ovvero è privo di tutti gli impianti, di pavimenti e rivestimenti, di sanitari, di porte interne e di parte dei serramenti esterni.

Al bene si accede dalla via pubblica (Via Boscone Cusani civ. 22/A)

(Si precisa che nella visura catastale è indicato l'indirizzo: Località Boscone Cusani n. 30).

- b)** Avente quale ulteriore accessorio e pertinenza terreno agricolo (mapp 252),



Inquadramento Macro Territoriale

Inquadramento Micro Territoriale

Allegato 1: Inquadramento territoriale

➤ **1.2 Dati catastali**

Quanto sopra è censito nel Comune di CALENDASCO (PC), come segue:

- a) Porzione di fabbricato bifamiliare, posto in parte al piano terra ed in parte al piano primo.**

**CATASTO DEI FABBRICATI**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Fg.	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consi.	Superficie catastale		Rendita (€)
1	3	251	5			A/3	3	5,5	Totale: 117 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**:105 m <sup>2</sup>	244,28	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie.
<b>Indirizzo</b>		<b>LOCALITA' BOSCONE CUSANI n. 30 Piano T-1</b>									

Con precisazione che l'area coperta e scoperta di pertinenza annessa è riportata nel Catasto Terreni del Comune di CALENDASCO (PC) al foglio 3 mappale 251, ente urbano di mq. 310.

**b) Avente quale ulteriore accessorio e pertinenza terreno agricolo (mapp 252),**

**CATASTO TERRENI**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Fg.	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	3	252			SEMIN ARBOR 2	04 10		Euro 2,47	Euro 4,13	Impianto meccanografico del 01/07/1976
Notifica										

Allegato 2: Visure catastali

➤ **1.3 Confini**

In circondario:

a) **Della porzione di fabbricato bifamiliare:**

Con proprietà di terzi, mappali 253 e 329 (entrambi del foglio 3);

b) **Del terreno mappale 252:**

Con mappali 251, 346, 611 e 1335 (tutti del foglio 3).



Allegato 3: estratto di mappa

**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 è compendio immobiliare composto da

a) **Porzione di fabbricato bifamiliare, posto in parte al piano terra ed in parte al piano primo.**

Catastalmente il bene risulterebbe composto da: soggiorno, cucina, bagno, dis, camera al piano terra; e da camera, bagno al piano primo. Una scala interna collega i due piani.

Mentre in sede di sopralluogo si è verificato che l'immobile, che si presenta al RUSTICO e PRIVO DI IMPIANTI, è composto da due ingressi, tre camere, dis, rip al piano terra; da un rip. / fienile al piano primo.

I due piani NON sono tra loro collegati.

**Il bene allo stato attuale non è abitabile**



Il fabbricato ove è posto il bene è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 e presenta una struttura in muratura, facciate intonacate in parte tinteggiate, solai interni in latero cemento armato, tramezzi interni in laterizio, pareti interne in parte intonacate e tinteggiate ed in parte al rustico, copertura con struttura in legno e con manto di copertura in coppi.

Il bene presenta **finiture al rustico** ovvero è privo di tutti gli impianti, di pavimenti e rivestimenti, di sanitari, di porte interne e di parte dei serramenti esterni.

		
Vista interna, piano terra	Vista interna, piano terra	Vista interna, piano terra
		
Vista interna, piano terra	Vista interna, piano terra	Vista interna, piano terra
		
Vista interna, piano terra	Vista interna, piano terra	Vista interna, piano terra
		
Vista interna, piano terra finiture	Vista interna, piano terra finiture	Vista interna, finiture abitazione

Anche il rip/ fienile sito al piano primo, composto da un unico ambiente, presenta finiture al rustico ed è privo di impianti e **non è dotato di scala**.



L'area pertinenziale scoperta del fabbricato (Mapp. 251) si presenta in parte con pavimentazione in battuto di cemento (fronte strada comunale), mentre l'area retrostante è in parte inghiaia ed e in parte a verde (sulla quale insite una struttura in tubolari metallici priva di copertura).



Il mappale 252 si presenta come terreno agricolo.



In generale è **mediocre** il livello delle finiture e il loro grado di conservazione dell'unità sopra descritte. **(Il bene allo stato attuale non è abitabile).**

Al momento del sopralluogo la proprietà risultava essere libera da persone.

Calendasco è un comune di 2 417 abitanti della provincia di Piacenza in Emilia-Romagna.

Il territorio comunale (37,30 km<sup>2</sup>), circondato a nord da una delle più ampie anse del Po, disegna un profilo geometrico regolare, con variazioni altimetriche quasi irrilevanti; ed è attraversato dalla strada provinciale 13 di Calendasco che si dirama dalla ex strada statale 10 Padana Inferiore a San Nicolò a Trebbia, frazione di Rottofreno, attraversa il capoluogo comunale e la frazione di Santimento, condivisa con lo stesso comune di Rottofreno per, poi, ricongiungersi alla ex strada statale 10 nei pressi del capoluogo comunale di Rottofreno[33].

Il territorio comunale è attraversato anche dall'autostrada A21, tuttavia, il traffico generato dall'arteria, non essendo presente nessun casello a Calendasco, è completamente separato dal traffico locale comunale.

L'economia locale non ha abbandonato l'agricoltura, praticata con successo grazie alle favorevoli caratteristiche del terreno: si coltivano cereali, ortaggi, foraggi e viti; è praticato anche l'allevamento di bovini. Il tessuto industriale è costituito da aziende operanti nei comparti metalmeccanico, alimentare (in particolare lattiero-caseario), degli articoli in plastica ed edile; a queste si affiancano stabilimenti automobilistici, cartari, manifatturieri e del legno. Priva di servizi pubblici particolarmente significativi, non presenta strutture sociali di rilievo. Le strutture scolastiche assicurano la frequenza delle scuole dell'obbligo.

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	Uso	Piano	Sup com (mq)	Coef	Sup parametrata (mq)
Unico	MAPP 251 SUB 2	ABITAZIONE	T	74,00	1,00	74,00
	MAPP 251 SUB 2	ABITAZIONE	1	39,00	1,00	39,00
	MAPP 252	TERRENO AGRICOLO	T	410	0,02	8,20
<b>TOT SUP COMMERCIALE</b>						<b>121,2</b>

- 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

**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;

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Calendasco si è potuto verificare che le opere relative alla costruzione del fabbricato a uso abitativo, sono state iniziate in epoca antecedente al 01/09/1967 e che successivamente è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- **Concessione edilizia n 619** del 28/07/1977 per ristrutturazione fabbricato colonico  
- **Inizio Lavori** del 10/09/1977
- **Variante alla CE. 619** del 08/06/1979

L'immobile è privo di certificato di abitabilità

Allegato 6: Documentazione edilizia

### 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.

**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.

Dalle risultanze del sopralluogo e dall'analisi della documentazione reperita (edilizia e catastale) si è verificato che:

- Relativamente alla VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/01/2007 Pratica n. PC0002648 in atti dal 09/01/2007 RIMESSA-ABITAZIONE (n. 273.1/2007) citata nella visura catastale, non è stata trovata alcuna, pratica edilizia.)
- L'immobile si presenta al rustico e non abitabile
- Lo stato di fatto della planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi

Pertanto il fabbricato risulta essere **difforme sia urbanisticamente che catastalmente.**

Per sanare **le difformità edilizie** del fabbricato occorrerà redigere una pratica edilizia in sanatoria con pagamento degli oneri (Costo di Costruzione, Urbanizzazione Primaria, Urbanizzazione Secondaria)

Per sanare le **difformità catastali** sarà necessario redigere un DOCFA per variazione planimetrica oltre ad un elaborato planimetrico.

Si quantificano in complessivi € 14.000,00 l'importo dei costi dell'aggiornamento edilizio catastale, comprensivo di sanzione/ oneri urbanistici (C.C., U1 e U2), diritti di segreteria, bolli, oltre cassa professionista ed IVA di legge.

Detto costo sarà decurtato dal valore della perizia (vedi punto 1 voci detrazioni della TABELLA DI VALUTAZIONE).

**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.

**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 (FINITURE AL RUSTICO)
- Della staticità dell'andamento del mercato immobiliare locale.
- Nel valore unitario è ricompreso il valore delle parti comuni (area scoperta, mapp 251)

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

€/mq 300,00

**Tabella valutazione**

LOTTO	id Catasto	Uso	Piano	Sup com (mq)	Coef	Sup parametrata (mq)	Valore al €/mq	Valore di stima
Unico	MAPP 251 SUB 2	ABITAZIONE	T	74,00	1,00	74,00	€ 300,00	22.200,00 €
	MAPP 251 SUB 2	ABITAZIONE	1	39,00	1,00	39,00	€ 300,00	11.700,00 €
	MAPP 252	TERRENO AGRICOLO	T	410,00	0,02	8,2	€ 300,00	2.460,00 €
				<b>SUP TOTALE</b>	<b>523,00</b>	<b>SUP COMM</b>	<b>121,20</b>	<b>TOTALE LOTTO UNICO</b>
								<b>€ 36.360,00</b>

<b>VALORE TOTALE LOTTO UNICO</b>	<b>€ 36.360,00</b>
----------------------------------	--------------------

Voci detrazioni	Presente	Importo / %	Detrazioni
1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	SI	14000	-€ 14.000,00
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;			
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 e	SI	10%	-€ 3.636,00

<b>VALORE A CORPO DELL' INTERA PROPRIETA' AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI</b>	<b>€ 18.724,00</b>
--	--------------------

<b>VALORE A CORPO DELLA QUOTA DI INTERA</b> (arrotondata per eccesso )	<b>€ 19.000,00</b> <b>(Euro diciannove mila)</b>
---	---

**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.

In sede di sopralluogo si è verificato che il manto di copertura risulta danneggiato/ammalorato. Si consiglia un intervento di manutenzione puntuale per il ripristino e la messa in sicurezza.

Si quantificano in € 1.200,00 oltre IVA i costi delle opere sopraindicati.



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

I beni costituiscono parte di un fabbricato bifamiliare non gestito da un amministratore condominiale.

**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 planimetria dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo oltre che la documentazione fotografica.

Allegato 4: Planimetrie catastali

Allegato 5: Rilievo stato di fatto

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 provveduto ad:

- Inviare alle parti (e/o ai propri legali) e al custode giudiziario il presente elaborato peritale completo di allegati, tramite posta elettronica certificata.

- Inviare al delegato delle operazioni di vendita una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili tramite posta elettronica certificata.
- Depositare presente elaborato peritale completo di allegati, nel fascicolo telematico della presente procedura.

Il Consulente Tecnico, dichiara di:

- Avere conoscenza adeguata ed aggiornata del mercato di riferimento.
- Possedere capacità professionali adatte per effettuare la valutazione in oggetto con competenza, avendo una comprovata esperienza almeno triennale nella valutazione degli immobili.
- Non trovarsi in una situazione di conflitto di interesse.
- Aver 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. Il tutto come da allegato: ISTANZA DI LIQUIDAZIONE COMPENSI PERITO STIMATORE ex DM 30/05/2002 (ACCONTO).

### **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 4 agosto 2023

L'esperto  
ARCHITETTO  
**Fabrizio Madini**  
N. 39  
Architetto  
FABRIZIO  
MADINI  
PROVINCIA DI PIACENZA

### **Elenco allegati alla perizia**

Allegato 1: Inquadramento territoriale;
Allegato 2: Visure catastali;
Allegato 3: Estratto di mappa;
Allegato 4: Planimetrie catastali;
Allegato 5: Rilievo stato di fatto;
Allegato 6: Documentazione edilizia;
Allegato 7: Documentazione fotografica.