

TRIBUNALE DI PIACENZA

SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO R.G. N. 88/2023

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Debitori:

██
██

Creditori:

██



PERIZIA DI STIMA

EMISSIONE DEL 27/02/2024

dott. ing. Gianluca Croce

via Stradella 37/a - 29121 Piacenza (PC) - Telefono 349-3208114
e-mail: croce.gianluca@gmail.com pec: gianluca.croce@ingpec.eu

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

a. Identificazione e descrizione del bene

Il bene in oggetto è un appartamento su due livelli con relative pertinenze (autorimessa e piccola area antistante) posto all'interno di una proprietà definibile come condominiale, composta da quattro unità immobiliari residenziali, in Piacenza, in via Strada della Rovinaglia snc. In realtà sul muro della casa compare il numero 12L.



Figura 1 - inquadramento area ed immobile

La proprietà è posta all'interno di un antico edificio a corte ristrutturato per una sola parte nel corso degli anni 2006/2009. Dalla parte interna della corte si accede alle 4 unità immobiliari (vedi foto 3 allegata) attraverso un cancello che immette in un corsello comune da cui si accede, nuovamente, mediante cancelli individuali, alle diverse proprietà.

Nel corsello comune è stata edificata una tettoia in legno che ospita le autorimesse (vedi foto 7). Malgrado la tipologia edilizia di natura tipicamente precaria (eseguita in legno ed aperta sui lati), risulta accatastata. Sempre a lato del corsello, all'interno della proprietà, è presente il bocchettone del gas propano liquido (dal quale si alimentano le utenze) la cui bombola, posta sottoterra (vedi foto 9), è posta in parte al di sotto del corsello in cui transitano le auto.

Ciascuna unità immobiliare ha un'area di proprietà anteriore all'appartamento di (circa) 58 mq, in parte pavimentata ed in parte no (vedi foto 6 e 13).

L'appartamento è articolato su due livelli: al piano terra ed al primo piano dell'edificio, l'autorimessa si trova al di fuori del perimetro della proprietà individuale lungo il corsello comune. L'unità immobiliare non è provvista di cantina, in luogo della quale è stato edificato un manufatto in legno provvisorio sull'area antistante (vedi foto 13).

L'appartamento è articolato, come visibile dalla planimetria catastale, secondo la disposizione che segue:

P.T.**Esterno**

Si accede all'immobile attraverso la proprietà esclusiva della piccola area testé descritta, adibita a giardino e spazio d'uso vario. L'area, malgrado l'appartamento sia d'angolo, non circonda la casa ma si limita a definirne la facciata sulla corte (vedi foto 6).

Interno

Ingresso/soggiorno, piccolo disimpegno che permette l'accesso a: cucina, spazio di servizio, locale lavanderia utilizzato come bagno, nel sottoscala è presente un piccolo vano ripostiglio.

1° P

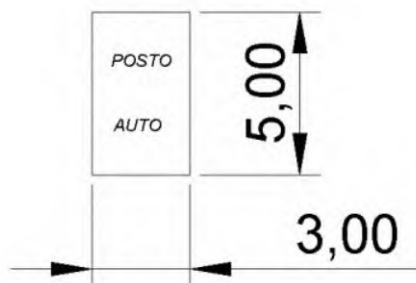
Lo sbarco della scala è un disimpegno che permette l'accesso a: due camere da letto e bagno. Lo sbarco delle scale è chiuso rispetto a queste ultime con una porta posticcia realizzata artigianalmente e posta in opera in modo semplice. Con la finalità evidente di impedire l'accesso alla scala a bambini piccoli. La camera con affaccio sulla corte dispone di una terrazza di circa 2 x 0.7 mt.

L'appartamento confina con analogo appartamento sul lato est lateralmente con ragioni di terzi [REDACTED] mentre dal lato ingresso confina col corsello comune della corte e dal lato opposto con la strada di transito (non asfaltata ed in pessime condizioni).

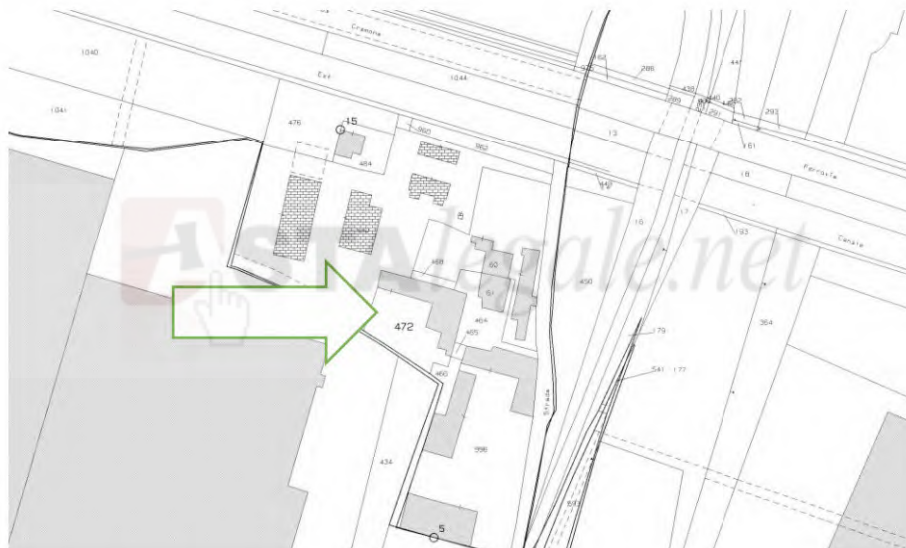
PIANO TERRA**PIANO PRIMO**

La planimetria soprastante è coerente con la distribuzione interna ed esterna della proprietà. Le due stanze presentano misure matrimoniali (> 12 mq).

PIANO TERRA



b. Identificazione catastale del bene



Il bene è registrato al NCEU del comune di Piacenza secondo l'identificazione seguente:

Appartamento

foglio 73, mappale 472, sub 15, via Strada della Rovinaglia snc, Piano T-1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, superficie catastale 103 mq, superficie catastale totale escluse le aree scoperte, 97 mq, rendita catastale 355,06 €.

Autorimessa

foglio 73, mappale 472, sub 19, via Strada della Rovinaglia snc, Piano T-1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita catastale 26,34 €.

2. Sommatoria descrizione del bene

a. stato di conservazione

L'immobile nel suo complesso è sufficientemente conservato e mantenuto.

Si tratta della ristrutturazione di un'antica corte trasformata in condominio organizzato secondo la tipica modalità secondo cui sono state ricavate nello stesso delle unità abitative a schiera su due livelli nel corso degli anni dal 2006 (anno della Denuncia di inizio dell'attività – D.I.A. 650/2006) al 2010 (anno del rilascio

dell'agibilità/abitabilità ed accatastato) Tale ristrutturazione ha riguardato una sola ala dell'intero fabbricato, mentre l'altra si trova ancora in condizione di uso agricolo.

Presenta un importante corpo di fabbrica disposto secondo due volumi ad elle (vedi fotografia 1), disposti a parziale perimetro della corte.

L'appartamento è in buono stato di manutenzione pur presentando i segni del tempo in alcune componenti.

I pavimenti sono ovunque in ceramica con piastrelle di formato 30 x 30.

I serramenti esterni, ancora in buono stato di conservazione presentano vetro camera con doppio vetro.

I serramenti interni sono in legno scuro senza alcun inserto (vedi foto 20). Il serramento di ingresso è costituito da una doppia porta, una delle quali blindata ed una che consente il passaggio di un piccolo animale (gatti nella fattispecie). Ciascuna finestra del piano terreno è dotata di inferriate di protezione.

All'esterno vi è un allestimento di telecamere (a detta della proprietaria non funzionanti).

I muri sono rasati ad intonaco chiaro.

I sanitari presenti nel servizio igienico sono di uso corrente ed ancora in buono stato conservando ancora un buon livello manutentivo e sono composti da: lavello, WC, bidè e doccia. I bagni presentano una piastrellatura lungo i muri fino ad un'altezza di circa 60 cm.

Il locale adibito a cucina presenta una piastrellatura muraria tra il mobile cucina ed i pensili con piastrelle di piccolo formato e di buon gusto.

Il riscaldamento avviene mediante caldaia a gas propano liquido che alimenta anche l'acqua calda sanitaria e termosifoni. Il bombolone del GPL è stato posto all'interno della proprietà in posizione che non sembra propriamente coerente se non con la norma, certamente con la buona tecnica. In aggiunta è stata posta in servizio una stufa a pellets nel soggiorno (vedi fotografie 15 e 16).

L'impianto idraulico si alimenta (a detta della proprietaria, da pozzo con acqua non potabile utilizzata, con qualche difficoltà, solo per l'igiene personale ed i vari lavaggi.

b. indicazione di:

i. atti di asservimento urbanistici

Non sono presenti atti di asservimento urbanistici che riguardano l'appartamento che è inserito in edificio regolarmente ristrutturato a seguito di titolo edilizio D.I.A. 650/2006 del 20/04/2006 e successiva variante di cui alla D.I.A. 133/2008 del 11/02/2008.

ii. cessioni di cubatura

Per le stesse ragioni precedenti non sono ravvisabili cessioni di cubatura.

iii. eventuali limiti all'edificabilità

Tale punto non è pertinente alla condizione dell'immobile oggetto della presente. I limiti di edificabilità non riguardano l'appartamento, inserito in un edificio residenziale che ricadendo urbanisticamente in zona classificata come "Insediamenti di carattere storico e rurale" non presenta limiti all'edificabilità in quanto la cubatura esistente è già stata autorizzata e realizzata da molto tempo.

iv. vincoli per ragioni storico-artistiche

La cartografia di piano non riporta alcun vincolo specifico per l'immobile in oggetto.

v. diritti di prelazione

L'appartamento in caso di vendita non comporta potenziali diritti di prelazione da parte di alcuno.

3. Stato di possesso del bene

Intestati catastali:

██
 ██
 ██
 ██
 ██
 ██

a. indicazione, se occupato da terzi

L'immobile risulta attualmente occupato [REDACTED]

b. **titolo in base al quale è occupato**

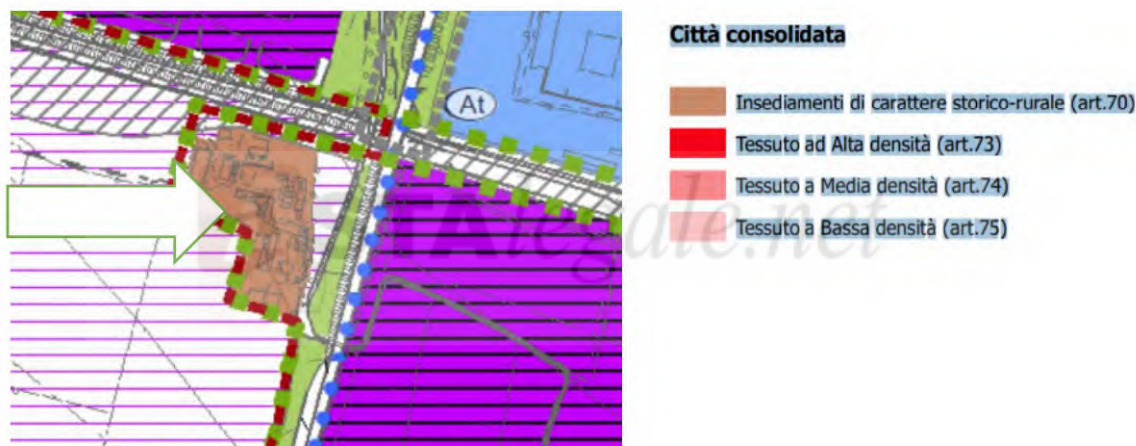
L'immobile risulta occupato in ragione di contratto di affitto tra [REDACTED]

c. **esistenza di contratti registrati:**

Il suddetto contratto di affitto è stato registrato all'Agenzia delle entrate di Piacenza [REDACTED]

4. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

Il bene è inserito in un fabbricato in parte residenziale ed in parte ad uso agricolo, regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio. Lo stesso è stato realizzato mediante il seguente titolo edilizio: D.I.A. 650/2006 del 20/04/06 e Variante di cui alla D.I.A. 133/2008 del 11/02/08 ed attualmente è classificato dal Piano urbanistico generale, secondo il RUE vigente come "*Insedimento di carattere storico-rurale*", regolato dall'art.70 del Regolamento urbanistico edilizio che recita testualmente:



ART.70 - INSEDIAMENTI DI CARATTERE STORICO E RURALE

70.1. Riguardano i tessuti di antica formazione di S.Antonio, Borgotrebbia, Montale e Mortizza e altri nuclei ex agricoli ormai inglobati nel tessuto urbano, per i quali non sussistono le condizioni oggettive di una classificazione come città storica; si tratta di tessuti prevalentemente residenziali, con presenza di altre funzioni complementari: comprendono complessi di edifici che, per le soluzioni tipologiche, distributive e aggregative, costituiscono un patrimonio urbanistico di particolare interesse. Le condizioni di degrado di questi tessuti rendono opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante interventi rivolti al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

70.2. Normativa funzionale: - Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/9, U5/1 In merito all'uso U2/1 è sempre consentito l'insediamento di esercizi di vicinato di cui all'art.78 del Regolamento Edilizio. Negli edifici esistenti è altresì ammesso:

a) Il mantenimento dell'uso commerciale degli edifici esistenti ed autorizzati con superficie di vendita superiore a 250 mq

b) Il ripristino dell'uso commerciale storicamente preesistente, se adeguatamente dimostrata attraverso idonea autocertificazione del progettista comprovata da documenti ufficiali verificabili, sulla relativa superficie di vendita, se altrettanto adeguatamente comprovata da documenti ufficiali verificabili, purché non superiore a 1500 mq, con eventuale applicazione della previsione contenuta nell'art.17.8. Anche nel caso di demolizione e ricostruzione, sono confermate le prescrizioni di cui ai precedenti commi.

70.3. Nel caso di interventi edilizi che riguardino l'intera proprietà, dovrà essere presentata un'analisi storica e morfologica degli edifici, attraverso la quale verranno individuati gli elementi di interesse storico da conservarsi, e i materiali e le finiture da utilizzarsi, mentre per gli edifici privi di valore potrà essere consentito la loro ristrutturazione o la demolizione con ricostruzione senza superare la Superficie Edilizia S.ED. esistente.

a. **esistenza della dichiarazione di agibilità**

L'immobile dispone del "Certificato di idoneità edilizia ed agibilità" rilasciato dal Comune di Piacenza il 06/07/2010, che segue.



Comune di Piacenza
Direzione Operativa Riqualificazione e Sviluppo Territorio
Staff Amministrativo Contabile Riqualificazione e Sviluppo del Territorio
SUEAP

Piacenza, 06/07/2010

CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

Art 21 Legge R.25-11-2002 N. 31

IL DIRIGENTE

Vista la domanda in data **08/06/2009** Prot. Gen. **39555/2009** inoltrata da **CAMPO DEI FIORI SRL** nella sua qualità di titolare della D.I.A. n. 650/2006 e successive varianti, per ottenere il certificato di conformità edilizia ed agibilità dei locali posti in **STRADA DELLA ROVINAGLIA** ad uso : residenziale.

PRESO ATTO

- che il Tecnico incaricato **ARMANI Geom. ROBERTO** ha presentato la scheda tecnica descrittiva delle opere eseguite e delle destinazioni d'uso previste dal progetto approvato con D.I.A n. 650/2006 e successive varianti;
- che è stato acquisito il verbale di idoneità statica delle strutture redatto in data: 20.05.2009 dal tecnico **ARMANI Geom. ROBERTO**;
- che è stata acquisita la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile;

Visto il parere tecnico del S.U.E.A.P. in data : 06.07.2010

ATTESTA

La conformità edilizia e l'agibilità dei locali posti in Piacenza, **STRADA DELLA ROVINAGLIA** identificato al N.C.E.U. al foglio 73 mapp. 472 sub. 12-13-14-15 (si allega planimetria catastale).

IL DIRIGENTE
(Dott. Daniela Agnelli)



Via Scalabrini, 11 - 29121 Piacenza - Web : www.comune.piacenza.it
tel 0523.4921 - fax 0523.492249 - e-mail a. territorio@comune.piacenza.it
Partita IVA e Codice Fiscale n. 00229080338

Copia dell'originale digitale agli atti del Comune

- b. **acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**
Si riporta il Certificato di destinazione urbanistica

Comune di Piacenza

Settore Pianificazione Strategica

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Prot. N. 22115-2024

IL DIRIGENTE

Visti:

- gli artt. 107, comma 3, lett. h) e 109, comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- il Prot. Gen. n. 87814/2023 di attribuzione dell'incarico di dirigente del Settore Pianificazione Strategica;
- l'art. 30, comma 2 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
- la L.R. 21/12/2017, n. 24 e in particolare l'art. 4;
- il vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 06/06/2016, n. 23, efficace ai sensi di legge;
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 06/06/2016, n. 24, efficace ai sensi di legge, come da ultimo modificato con deliberazione del Consiglio Comunale 03/06/2019, n. 24, efficace a far data dal 24/07/2019.

Richiamate:

- la richiesta presentata in data 08/02/2024 e assunta al prot. gen. del Comune di Piacenza al n. 22115 da [REDACTED] con la quale viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, relativo ai terreni censiti al Nuovo Catasto Terreni e contraddistinti al Foglio 73 mappale 472.

Considerato che:

- per l'istanza è stato assolto l'obbligo di evasione dell'imposta di bollo – ID 01191873967201 di € 16,00;

Ritenuto di fare propria attribuendole efficacia esterna e dunque di approvare ad ogni fine di legge la proposta di certificazione predisposta dal tecnico istruttore;

CERTIFICA

- che l'area sotto indicata risulta avere la seguente destinazione:

Fg.	Mapp.	R.U.E. (Tavola P 2.00)
73	472	"INSEDIAMENTI DI CARATTERE STORICO-RURALE" art. 70 del RUE

Fg.	Mapp.	P.S.C. Tavola dei Vincoli (Tavole Aspetti Condizionanti - Tutele - Rispetti)
73	472	"ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI" art. 5.20 del PSC "ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE – SETTORE DI RICARICA DI TIPO B – RICARICA INDIRETTA" art. 6.5 del PSC

il tutto fatta salva migliore individuazione dei confini con strumenti di precisione in quanto la presente certificazione è derivata dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e il P.S.C. - R.U.E. redatti su base aerofotogrammetrica.

Si rilascia in bollo, marca ID 01191873967212 di € 16,00, su richiesta dell'interessato, esclusivamente ai fini urbanistici per gli usi consentiti dalla Legge, significando che:

- la validità del presente certificato è di un anno dalla data di rilascio, purché al momento dell'uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante attestante che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione;
- non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o gestori di pubblici servizi.

Piacenza, li 26/02/2024

sb/

il Dirigente del Settore Pianificazione Strategica
Massimo Sandoni
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

5. Presenza di opere abusive

Non sono presenti opere abusive nell'appartamento (chiusura balconi, verande non ammesse, ecc.). Rispetto alle planimetrie catastali si evidenzia una piccola tettoia antistante all'ingresso, appena sotto il balcone sulla corte. Tale manufatto non è urbanisticamente e dal punto di vista edilizio configurabile come "non realizzabile", tuttavia si ritiene che la realizzazione dello stesso avrebbe dovuto avere quantomeno un titolo edilizio ed un assenso da parte dei residenti dal momento che modifica la facciata. Tuttavia, come si vede dalle fotografie 3 ed 11 sono presenti diffuse iniziative analoghe create da parte degli altri residenti che comunque non sminuiscono l'ambiente circostante già compromesso dall'ambiente e dalla presenza dell'industria logistica.

Tale difformità è comunque facilmente sanabile mediante procedura prevista dalle norme.

L'appartamento è coerente con la planimetria catastale a meno della tettoia suddetta che tuttavia non avendo rilievo catastale non comporta l'esistenza di difformità edilizie e catastali.

a. verifica possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR del 6 giugno 2001, n.380

Per quanto suddetto al precedente punto è del tutto possibile.

b. eventuali costi della stessa

In fattispecie come quella indicata il costo (multa comminata per la stessa) risulta essere pari a 1.000,00 € che è analogo per ordine di grandezza ad un'eventuale sua demolizione.

c. verifica eventuale presentazione di istanze di condono, indicando

Non sono state presentate istanze di condono edilizio. Pertanto, non esiste un *soggetto istante*, non vi è alcun riferimento a *normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata*, non vi alcun procedimento in essere e pertanto nessun *stato del procedimento* può essere rappresentato, per le stesse ragioni non sono ipotizzabili *costi per il conseguimento del titolo in sanatoria* e le *eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere*. Non è utile alcuna *verifica, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, c.6, della legge 28/02/1985, n.47 ovvero dall'art.46, c.5 del DPR del 6/06/2001, n.380, (specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria)*.

6. Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutentive

a. spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto)

Non esiste alcun amministratore e la gestione dell'insieme è demandata alla buona volontà ed agli accordi dei quattro residenti. Non sono state programmate spese straordinarie di alcun tipo.

Non risultano lavori in essere ed a detta della proprietaria gli stessi, laddove occorrono, sono realizzati nella misura minore possibile, risparmiando il più possibile.

b. spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Per le ragioni suddette NON risultano spese che determinino situazione di morosità nei confronti dell'insieme dei residenti.

c. eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

L'unico procedimento giudiziario noto è quello che ha generato la presente perizia.

7. Valutazione estimativa del valore di mercato del bene

Si procede secondo la valutazione sulla base dei valori al mq di mercato.

Il che presuppone:

Calcolo della superficie dell'immobile

Si assume come superficie il calcolo della stessa sulla base dei valori indicati nella scheda catastale riorganizzati secondo l'omogeneizzazione prevista per determinare la cosiddetta superficie commerciale.

Sup. app. = 97,44 mq

Sup. terrazze = 1,40 mq

Sup. comm. = $97,44 + 1,4/2 = 98,14$ mq

Sup autorimessa = 15 mq

Determinazione del valore al mq

Determinazione sulla base dei prezzi medi di vendita in zona per beni analoghi

I prezzi medi di vendita della zona sono stati ricercati mediante i dati disponibili presso l'osservatorio immobiliare dell'agenzia dell'entrate (OMI) ricercando, in prima battuta entro 500 mt di raggio le transazioni immobiliari avvenute più recentemente.

Per raggio di 500 mt.



Come si può vedere dallo screening dei risultati della ricerca non risulta alcuna transazione (pur partendo dal 2021).

Si è ripetuta la ricerca per un raggio di 1000 mt.

Imposta la ricerca

Risultati della ricerca

✓ Risultati ricerca

Per i criteri di ricerca indicati è stato reperito un numero non sufficiente di atti, inferiore a 5. Tornare su "Imposta la ricerca" e ampliare l'area o il periodo di interesse.

La ricerca entro un raggio di 1000 mt da gennaio 2019 ha comportato il seguente risultato:

Rilevati 12 atti per un totale di 21 immobili.

Si osservi che le transazioni più prossime avvenute secondo il sistema di rilevamento OMI sono avvenute ben lontano dal luogo oggetto della perizia (come si vede dalla mappa sottostante ove è indicata la distanza tra il luogo in cui si erige l'immobile oggetto di perizia e l'area indagata da OMI.)

Del resto, è plausibile dal momento che nella zona più prossima non sono molto numerose le abitazioni.

Imposta la ricerca

Risultati della ricerca

✓ Risultati ricerca

Numero totale di atti reperiti: 12
Numero totale immobili: 21

Residenziale - Settembre 2019

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **28.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Residenziale - Ottobre 2019

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **158.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Residenziale - Dicembre 2019

Sono stati individuati una serie di immobili compravenduti ai valori riportati nella tabella che segue.

Categoria catastale	Valore della transazione [€]	Autorimessa [mq]	Appartamento [mq]	Superficie omogeneizzata [mq]	Valore al mq o vano unità appartamento [€]
A2 + C2 + C6	50.000	11 + 17	90	$90 + 11 * 0,33 + 17/2 = 102,13$	489,57
A2 + C6	150.000	26	120	$120 + 26/2 = 133$	1.127,82
A2	9.500		20	20	475,00
A3	164.000		171	171	959,06
A2 + C7	140.000	26	115	$115 + 26/2 = 128$	1.093,75
A2 + C6	48.000	13	59	$59 + 13/2 = 65,5$	732,82
A3	55.000		154	154	357,14
A4	28.000		5 VANI	5 vani	5.600
A2	158.000	17	8 VANI	9 vani	17.556
A3	105.000	28	6 VANI	8 vani	13.125
A2	80000	29	7 VANI	9 vani	8.889
A2	28.000	11	2 VANI	3 vani	9.333

I valori della compravendita sono comprensivi delle autorimesse come indicate; pertanto, per poter attribuire un valore alle autorimesse compatibile col mercato, si è provato a fare riferimento sempre ai valori OMI per la stessa area individuata dallo stesso raggio a transazioni specifiche di autorimesse. Purtroppo, la ricerca non ha dato esito, in quanto nessuna transazione è avvenuta per singole autorimesse. Del resto, la zona non presenta una densità abitativa così importante da giustificare la necessità di un mercato delle autorimesse. Le case che ne sono provviste se le godono, quelle che ne sono sprovviste ne fanno a meno.

Per questo non essendo stato possibile attribuire una valutazione credibile alle autorimesse per assenza di compravendite specifiche che potessero dare un'indicazione sul loro valore, si è considerata la loro superficie omogeneizzandola a quella dell'abitazione considerandola al 50%. Nel caso di computo a vani delle abitazioni (anni 2019 e 2020) l'autorimessa è stata computata come un vano per ogni 15 mq (valori diversi sono approssimati secondo la consuetudine matematica). Lo stesso coefficiente di omogeneizzazione è stato adottato per le altre tipologie pertinenziali (per esempio i locali deposito C2) pari a 1/3 (0,33), oppure come mezzo vano.

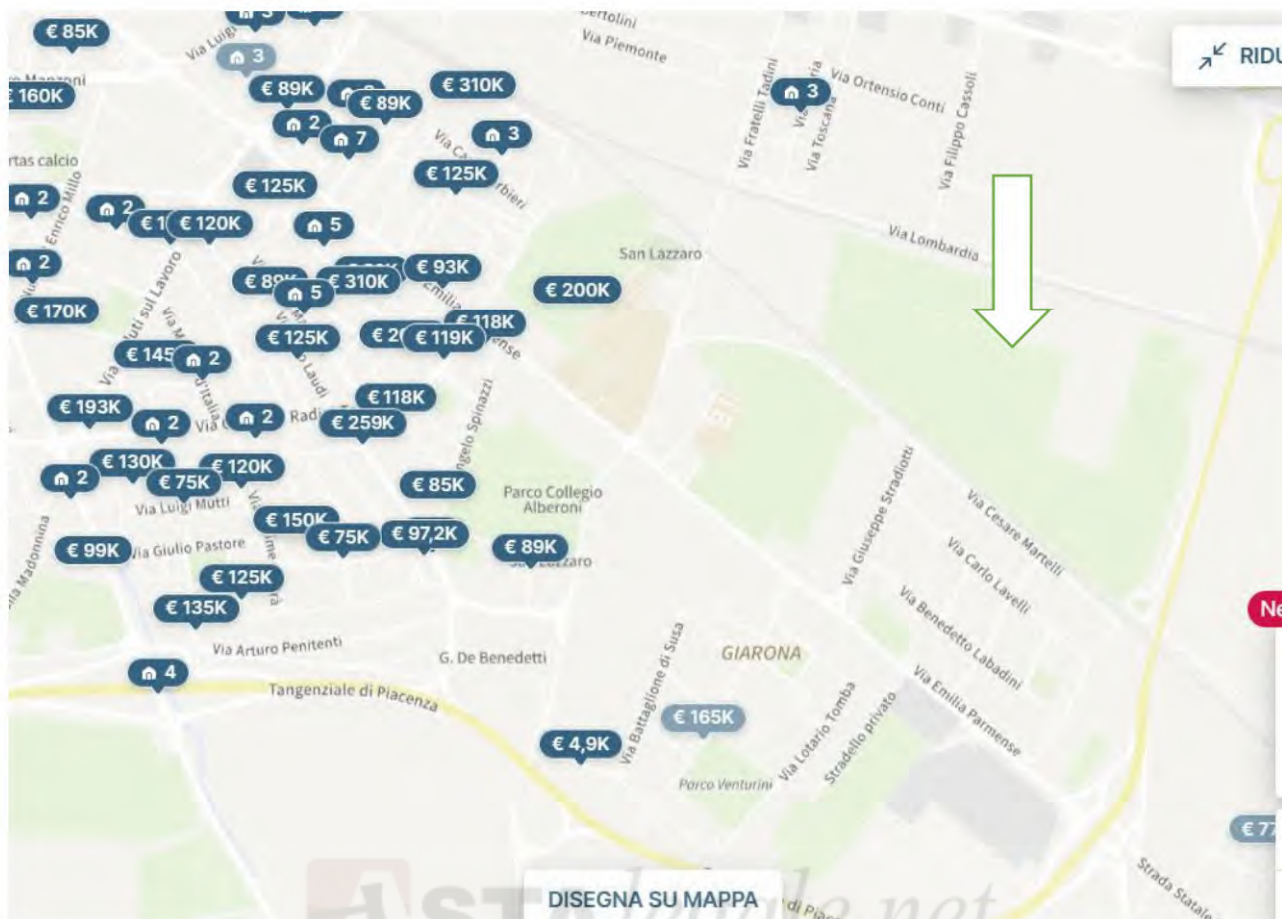
I dati riportati indicano che nell'area indagata, che, si ripete, essere prossima a quella indagata ma non esattamente coincidente, sulla base delle compravendite più recenti, è possibile esprimere una valutazione al mq che varia tra i 357 €/mq ai 1100 €/mq circa. Ciò in relazione a diversi fattori tipici delle valutazioni immobiliari: vetustà dell'immobile, sua collocazione (location), piano dell'appartamento, presenza di servizi, costi di gestione dell'immobile, ecc.

Si tenga presente la molteplicità di categoria indagate (A2, A3 ed A4) e la variabilità degli immobili considerati: appartamenti, case indipendenti, villette.

Si osservi che nell'area indagata è ricompresa una zona prossima a quella indagata ma decisamente migliore da diversi punti di vista: più facilmente raggiungibile, prossima a diversi servizi, più aperta, ecc.

Per questo, al fine di affinare la ricerca, sono state compiute le seguenti azioni volte a stringere il raggio di osservazione immobiliare intorno a edifici simili a quello considerato nella presente perizia e, quindi, di nostro interesse.

Ad ulteriore verifica dell'analisi come sopra riportata sono state visionate le offerte in vendita riportate sul sito internet di un'agenzia immobiliare operante in zona ed attività prevalente nella zona. La ricerca non ha dato alcun esito in quanto nel quadrante ricompreso tra tangenziale, via Emilia e ferrovia, ove si trova l'immobile oggetto della presente, non vi è alcun immobile in vendita. Gli unici indicati sono lungo la via Emilia o ricompresi tra la via Emilia e la tangenziale sud, ove vi è tutta un'altra situazione urbanistica di nuovo impianto con edifici plurifamiliari nuovi, ben organizzati e con un tessuto urbano completamente diverso.



La media dei valori sopra riportati in tabella darebbe:

$$\text{valore a mq} = 5235,16 / 7 = 747,88 \text{ €/mq}$$

$$\text{valore a vano} = 54,5 / 5 = 10.900,6 \text{ €/vano}$$

Sulla base dei predetti valori si otterrebbe, rispettivamente, considerato_

$$\text{Sup comm} = \text{Sup appartamento} + \text{sup terrazze}/2 + \text{sup autorimessa} / 2 * = 97,44 + 1,40/2 + 15/2 = 105,64 \text{ mq}$$

$$\text{Consistenza} = n \text{ vani} + 1 \text{ vano} = 5,5 + 1 = 6,5 \text{ vani} **$$

* per sup fino a 15 mq

** per sup fino a 15 mq = 1 vano

Che porterebbe a valori calcolati secondo le due modalità come segue:

$$\text{Valore} = 105,64 \text{ mq} \times 747,88 \text{ €/mq} = 79.006 \text{ €}$$

$$\text{Valore} = 6,5 \text{ vani} \times 10.900,6 \text{ €/vano} = 70.853,9 \text{ €}$$

La lieve differenza è giustificabile dal fatto che i valori a vano valgono per transazioni effettuate nel 2019 e 2020. Attualizzandole si avrebbe un valore prossimo e coerente.

Tuttavia, non sembra che un tale valore sia oggettivamente ottenibile per tutte le ragioni illustrate in precedenza ed a seguire. Nel caso specifico, è bene esprimere qualche riflessione sulle caratteristiche di contesto urbano ove si trova l'immobile oggetto della perizia. Lo stesso fa parte, come detto, di un ex edificio agricolo a corte parzialmente ristrutturato, all'interno di un ex insediamento agricolo in cui sono presenti solo alcuni edifici

destinati a residenza. L'insediamento e lo specifico bene oggetto di perizia è completamente circondato da edifici industriali (come visibili dalle fotografie 30, 31, 32, 33, 34 e 35) e dal rilevato (alto una decina di metri) della tangenziale est. L'accesso avviene mediante una strada, (della Rovinaglia, nome quanto mai appropriato), che costeggia la tangenziale unendo la strada Caorsana alla via Emilia. Strada con carreggiata stretta, senza segnaletica orizzontale e verticale e senza illuminazione. Tanto da essere ottimamente utilizzata e molto frequentata nelle ore notturne da una varia umanità che offre i propri "servizi". L'insediamento è collegato alla già menzionata strada da uno stradello non asfaltato e piuttosto malconcio con buche, banchine cedevoli, restringimenti e piante invasive ai bordi. L'intera area dell'insediamento non è asfaltata, priva di marciapiedi e di un'illuminazione adeguata. L'insediamento dista dalla via Emilia circa 500 mt ed 1 km circa dalla strada Caorsana, che sono rispettivamente le due strade dalle quali l'insediamento può avere accesso alla città. In buona sostanza l'oggetto della presente perizia non è assimilabile ad alcun oggetto di compravendita come sopra elencato.

In base ad una serie di valutazioni effettuate cercando di capire quali compravendite corrispondessero agli edifici individuati sulla planimetria, si è considerato, con ragionevole grado di approssimazione che l'immobile più simile a quello oggetto della presente, sia quello individuato con la sottolineatura gialla.

Pur essendo un A3, vi assomiglia per varie ragioni: ha una superficie complessiva che induce a ritenere che la stessa ricomprenda l'autorimessa o qualche vano accessorio utilizzabile a quel fine, è di tipo indipendente (sostanzialmente come quasi, quella oggetto della presente), ha una location piuttosto modesta, così come il contesto e le condizioni dell'immobile.

Tale compravendita, col relativo calcolo del valore al mq, è stata individuata con l'evidenziazione gialla, che permette di leggere un valore di 357,14 €/mq quale valore di mercato al mq.

Per questo viste le caratteristiche complessive: luogo, tipo di edificio e le caratteristiche intrinseche della stessa unità immobiliare ed il suo stato di manutenzione e conservazione (si veda il punto 2), è ragionevole attribuire un valore analogo a quello enucleato in precedenza di 357,00 €/mq.

Pertanto, il valore complessivo dell'immobile determinato sulla base del valore al mq moltiplicato per la superficie commerciale a cui deve essere aggiunto il valore dell'autorimessa, si determina come segue:

Valore u.i. = $105,64 \times 357 = 37.713,48 \text{ €}$

(diconsitrentasettemilasettecentotredici/48).

Adeguamenti e correzioni della stima

○ per gli oneri di regolarizzazione urbanistica

È prevista la sanatoria della tettoia antistante realizzata senza alcun titolo edilizio che comporta una multa, a seguito della regolarizzazione, di 1.000 € o la sua demolizione ad un costo prossimo a quello indicato.

○ per lo stato d'uso e di manutenzione

Lo stato di manutenzione è sufficiente a rendere immediatamente abitabile l'appartamento e quindi, pur potendosi prevedere alcune migliorie e sistemazioni, non si ritiene di compiere decurtazioni per attività manutentive prevedibili.

○ per lo stato di possesso

Tale aspetto è decisamente importante. L'immobile risulta abitato dalla sorella della titolare della nuda proprietà in forza di un contratto di affitto con la stessa. Tale contratto non è noto al sottoscritto Tecnico se sia corretto dal punto di vista legale dal momento che esiste anche un usufruttuario. Ciò non di meno la persona che vive all'interno dell'appartamento è accompagnata da altra persona che rende, di fatto, lo sfratto, molto difficile a causa di una disabilità dichiarata.

In tal senso è da ritenere che un'eventuale vendita risulterebbe assai difficile per la sostanziale difficoltà a provvedere ad uno sfratto dell'inquilino.

Il valore dell'affitto concordato e contrattualizzato risulta pari a 1.200 €/annui che, sulla base del valore dell'immobile calcolato come sopra, comporterebbe un rendimento del 3,2 %. Un rendimento siffatto si colloca tra i rendimenti apprezzabili per gestioni immobiliari residenziali di tipo corrente. Ragione per la quale si ritiene, anche in ragione del valore complessivo già molto basso, di non compiere alcun adeguamento, se non per arrotondamento finale (intendendosi che al termine del calcolo l'arrotondamento avverrà per difetto e non per eccesso).

○ **i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo**

Non sono noti allo scrivente oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo.

○ **per le eventuali spese condominiali insolute**

Per quanto indicato al punto 6 e le relative specificità gestionali dell'intero immobile di cui fa parte il bene oggetto di stima, non risultano morosità in quanto non risultano spese condominiali.

○ **per la riduzione del valore di mercato**

Viene operata una riduzione che si quantifica nella percentuale del 10% (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).

Valore finale al netto degli adeguamenti e delle correzioni di stima

Per quanto sopra il valore finale dell'immobile risulta dal valore calcolato coi criteri sopra visti meno gli adeguamenti dello stesso dovuti ai punti precedenti. In tal guisa si ottiene:

Valore finale del bene = $[(37.713,48 - 1.000,00) \times 0,9]$ € = 33.042,13 €

Valore che si arrotonda a = 33.000,00 €

Valore finale del bene = 33.000,00 €

[Diconsitrentatremilaeuro/00]

Divisibilità della quota spettante al debitore

L'immobile oggetto di vendita è un appartamento dotato di autorimessa. Per questa ragione non appare opportuno, ancorché possibile, operare una divisibilità del bene e men che meno una vendita frazionata. Unico frazionamento possibile/credibile è la separazione dell'appartamento dall'autorimessa con vendite separate. Ma al netto del rispetto del principio stabilito dalla Legge Tognoli in ordine alla disponibilità di spazio auto per ogni unità immobiliare, un frazionamento siffatto non comporterebbe alcuna sensibile differenza di valore del bene in quanto l'autorimessa non ha sostanzialmente mercato al di fuori del potenziale interesse di chi abita nel complesso immobiliare e sembra di poter dire che gli ampi spazi esterni all'immobile consentano l'apparcamento di numerose vetture. Per questo, tenendo conto anche della maggior difficoltà di vendita per le quote, divise è da ritenere estremamente utile se non strettamente necessario alienare l'immobile nella sua interezza.

Opere da eseguire con urgenza sul bene

A meno di difetti o problemi occulti non riscontrabili col pur accurato sopralluogo effettuato, è da ritenere non vi siano necessità di ripristino di opere su elementi architettonici e impiantistici dalla funzionalità compromessa. Naturalmente a meno delle problematiche strutturali che comunque sino ad oggi non ne hanno impedito l'abitazione e l'ufficiale "abitabilità" come, per esempio il collegamento alla rete acquedottistica che, a detta della proprietà, manca.

8. Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale

Il bene oggetto di perizia fa parte di un complesso immobiliare che non dispone di amministratore.

9. Allegati

a. Piante planimetriche

Si riportano gli stralci delle planimetrie catastali.

PIANO TERRA

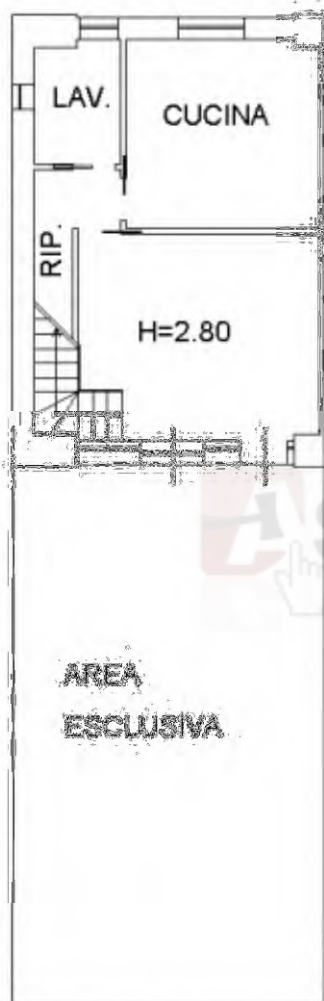


Figura a - planimetria catastale P.T.

PIANO PRIMO

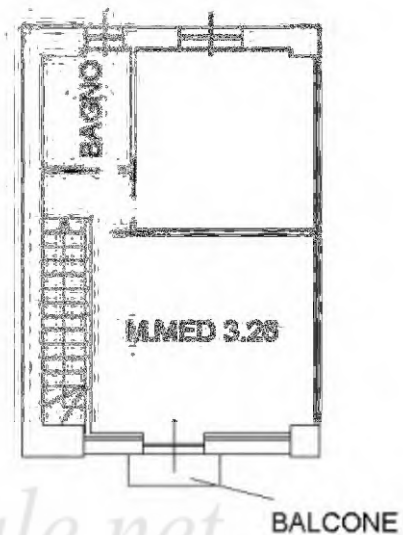


Figura a - planimetria catastale 1°P

PIANO TERRA

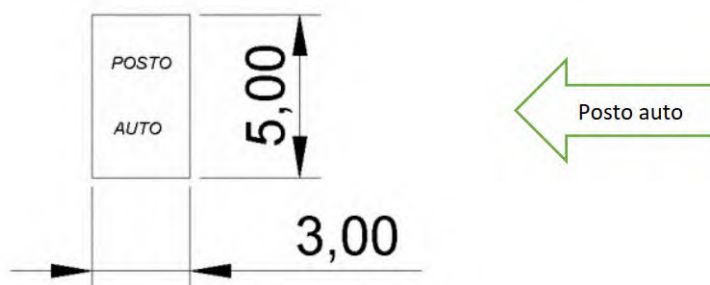


Figura b- planimetria catastale del posto auto coperto

b. Fotografie



Figura 2 - vista dall'esterno - vista lato ovest



Figura 3 - vista dall'esterno - lato sud/ovest



Figura 4 - vista lato nord/ovest



Figura 5 - vista stradello di accesso lato nord



Figura 6 - ingresso alla proprietà



Figura 7 - vista tettoia autorimesse

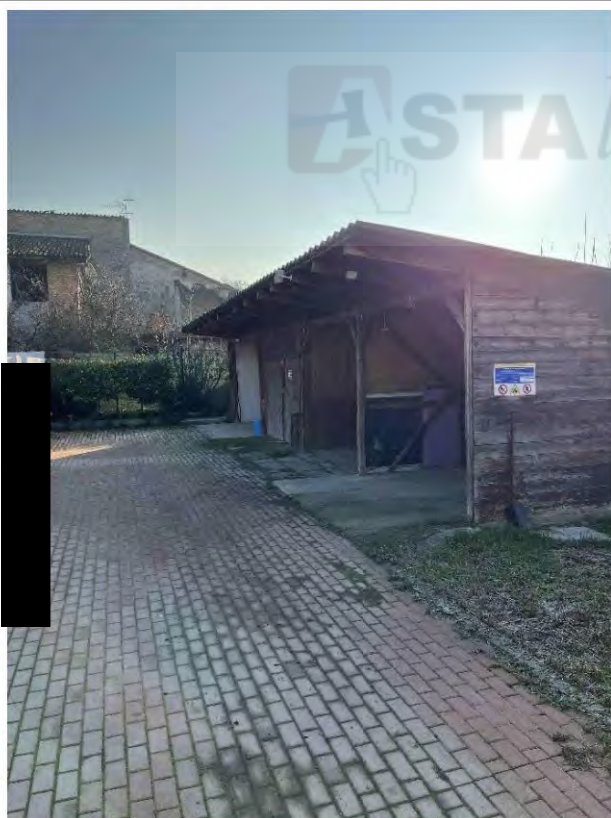


Figura 8 - corsello condominiale



Figura 9 - corsello condominiale con vista su bocchettone del bombolone del GPL



Figura 10 - autorimessa



Figura 11 – corsello condominiale



Figura 12 – ingresso appartamento

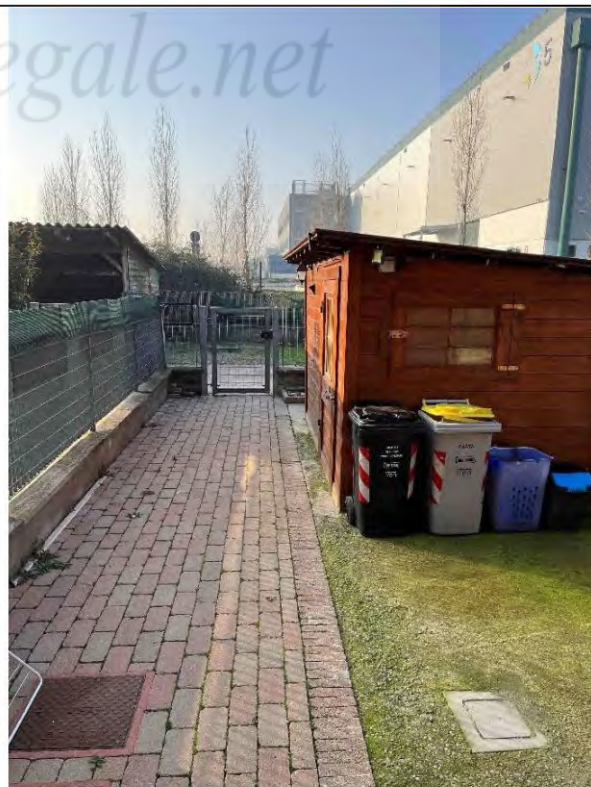


Figura 13- vista dell'area di proprietà dall'ingresso dell'appartamento



Figura 14 – soggiorno vista scale dall'ingresso

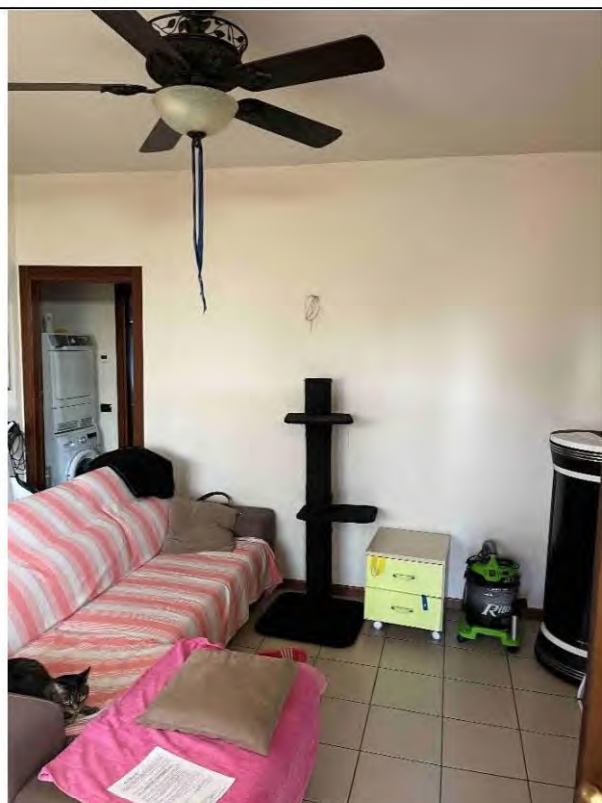


Figura 15 - soggiorno zona centrale (vista dall'ingresso)

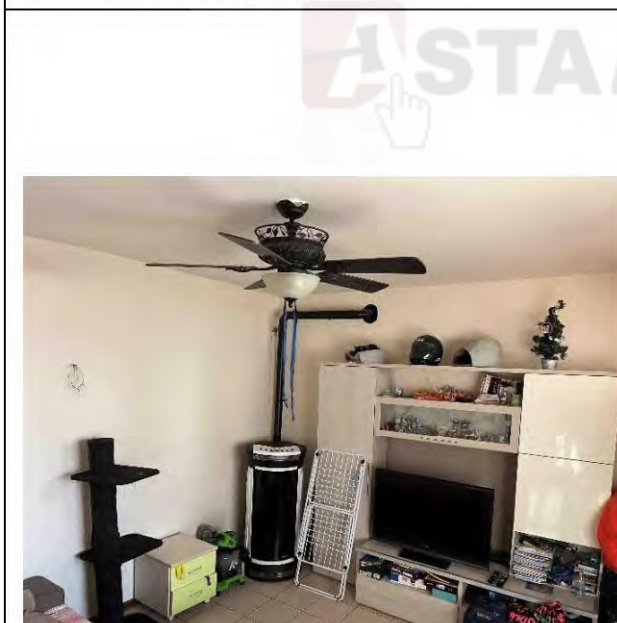


Figura 16 – soggiorno, vista da ingresso verso destra

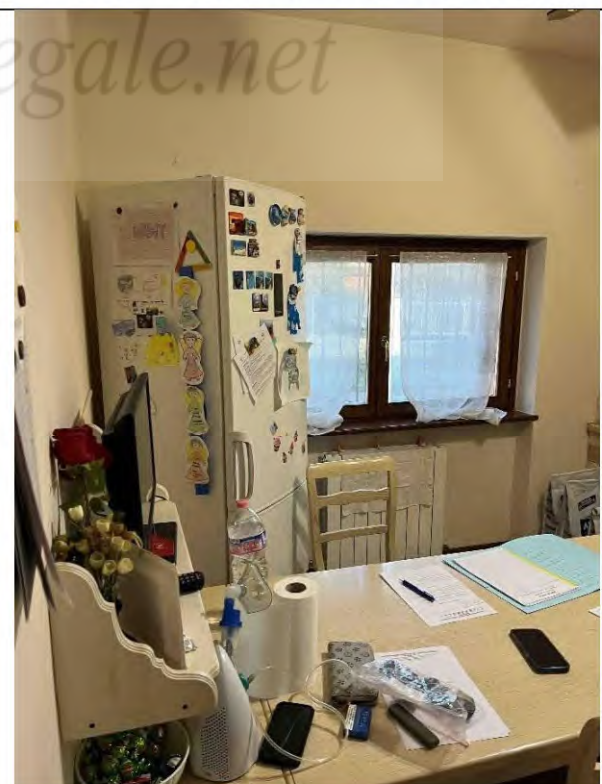


Figura 17 – cucina (al suo ingresso sguardo a sinistra)



Figura 18 - cucina (dal suo ingresso sguardo diritto)

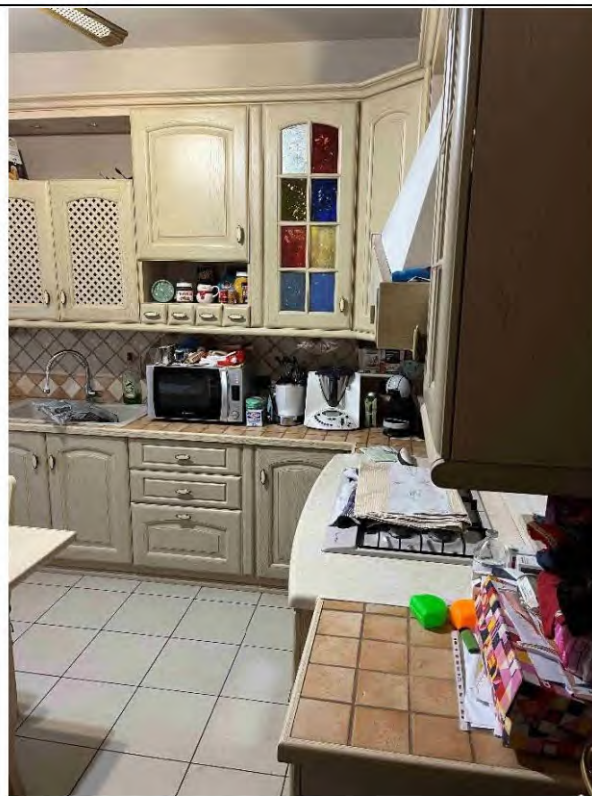


Figura 19 - cucina (dal suo ingresso sguardo a destra)

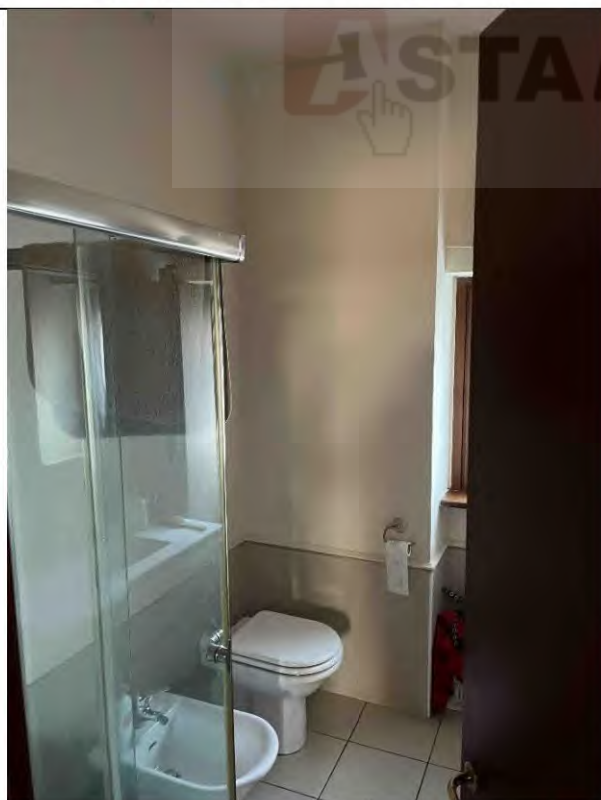


Figura 20 - servizio igienico PT



Figura 21 - servizio igienico PT