

**TRIBUNALE CIVILE DI PIACENZA**

Nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G. n. 84/2023 promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

contro

**RELAZIONE DELL'ESPERTO**

Lo scrivente dottore ingegnere Francesco Cavalli, con studio a Piacenza nei Chiostrì del Duomo n. 17, iscritto all'Albo dei dottori ingegneri della provincia di Piacenza con il n. 1279, essendo stato nominato in qualità di Esperto nella procedura in epigrafe, tramite dichiarazione in data 22 gennaio 2024 accettava l'incarico prestando giuramento di rito e riceveva mandato di effettuare gli accertamenti e di predisporre una relazione scritta contenente:

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 comma 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 dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
6. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
7. la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato di 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 fra oneri tributati 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;

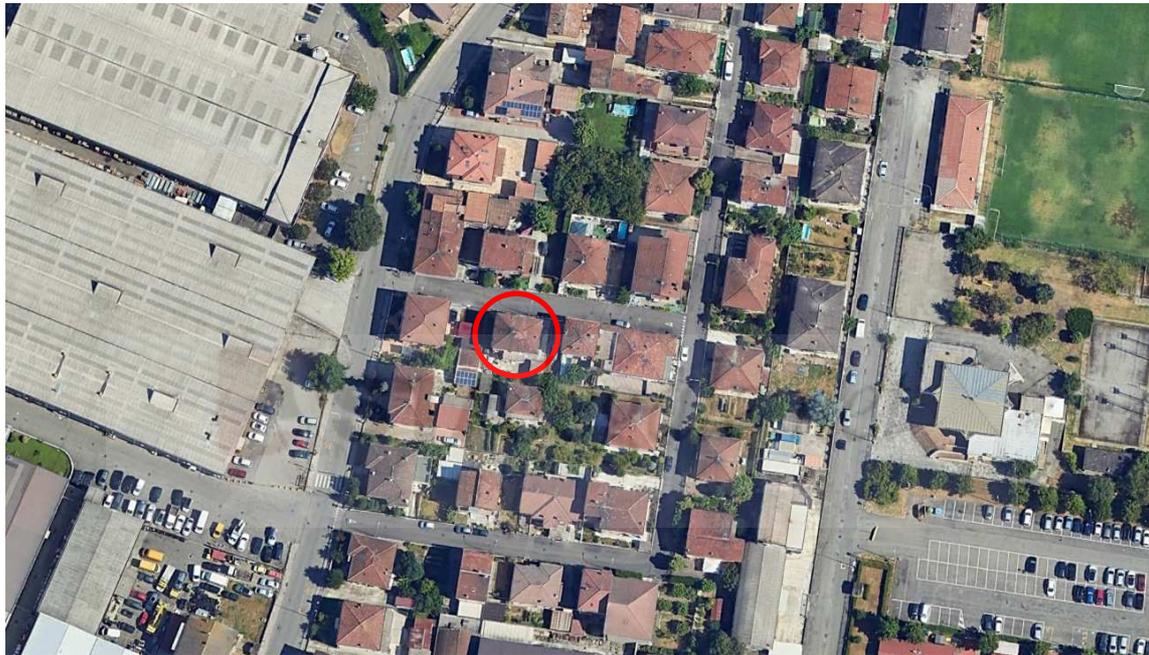
8. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata dalla quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
9. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;
10. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
11. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);
12. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita.

In data 22 gennaio 2024 lo scrivente accettava l'incarico e procedeva all'esame della documentazione presente nel fascicolo di causa, al fine di verificarne la completezza ex art. 567 c.p.c., accertando che la stessa è completa ed idonea. Quindi provvedeva all'acquisizione dei dati necessari per l'espletamento dell'incarico, compiendo indagini presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali e presso l'Ufficio Tecnico del comune di Piacenza.

Concordava quindi con il custode la data del sopralluogo previsto per il giorno 28/02/2024. Lo scrivente effettuava quindi un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, al fine di accertare l'ubicazione, la natura, la consistenza, la conformità edilizia, lo stato di conservazione e, in generale, tutte le caratteristiche necessarie per la descrizione e la stima del valore dello stesso.

## 1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali – Quesito 1

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un'abitazione con relativa area di pertinenza esterna posta a Piacenza in via Vezzeno 3 e facente parte di un fabbricato residenziale. L'immobile si trova all'interno di una ristretta area residenziale posta alle spalle del cimitero e della zona industriale di Le Mose; l'area, posta nelle vicinanze dell'Autostrada, risulta pressoché priva di servizi, quali negozi ed attrezzature pubbliche.



*Inquadramento generale con individuazione dell'immobile*

### 1.1. Identificazione catastale

L'immobile in oggetto risulta descritto nel catasto fabbricati di Piacenza in capo a

[REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/1, come segue:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita euro	Indirizzo
23	271	4	A/3	4	5 vani	309,87 €	Piacenza - Via Vezzeno, 3 Piano: S1 - T - 1

L'area su cui insiste il suddetto immobile è descritta nel Catasto Terreni di Piacenza, come segue:

Foglio	Part.	Sub	Qualità	Superficie			R. D. euro	R. A. euro
				ha	a	ca		
23	271	-	ente urbano	0	03	20	-	-

## 1.2. Confini

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è descritta al Catasto fabbricati del Comune di Piacenza al foglio 23, particella 271, subalterno 4 e confina:

- a nord con ragioni di cui al foglio 23, particella 272;
- ad ovest con ragioni di cui al foglio 23, particelle 115 e 267;
- a sud con ragioni di cui al foglio 23, particella 428;
- ad est con vano scala comune oltre all'unità di cui al foglio 23, particella 271, subalterno 3.

Si precisa che, dall'analisi dell'estratto di mappa catastale, il sedime su cui insiste Via Vezzeno antistante il fabbricato oggetto di pignoramento risulta compreso all'interno della particella 271; la scheda planimetrica dell'unità invece non ricomprende la porzione di Via Vezzeno all'interno della particella 271.

## 2. Descrizione del bene e stato di conservazione – Quesito 2

### 2.1. Descrizione del bene

L'unità oggetto di esecuzione fa parte di un edificio residenziale costituito da due piani fuori terra e da uno seminterrato, corredato da area cortilizia esterna. All'edificio si accede da Via Vezzeno tramite un cancello che conduce ad una rampa di scale esterna dalla quale si accede poi al vano scala comune. Il fabbricato risulta diviso in due subalterni con funzione residenziale e vano scala comune di collegamento, entrambe le unità si ripartiscono fra piano interrato, piano rialzato e piano primo. Le unità

residenziali non sono dotate di un vano scala ad uso esclusivo interno, pertanto i locali che costituiscono le unità, disposti su diversi piani, sono collegati fra loro tramite un vano scala comune che collega i tre livelli. Il fabbricato è dotato di un'area esterna di pertinenza, suddivisa tra le due unità residenziali e graffata ai due subalterni.

Oggetto del presente pignoramento è il solo subalterno 4, posto ad ovest del vano scala comune. L'unità presenta al piano seminterrato un vano adibito a cantina, al piano rialzato è presente un'ampia zona giorno con funzione di soggiorno e cucina ed un bagno direttamente accessibile dalla cucina mentre al piano primo sono presenti due camere da letto collegate fra loro ed un bagno. Si sottolinea ulteriormente che i tre livelli in cui si articola l'unità sono collegati fra loro dal solo vano scala comune.

L'area esterna di pertinenza si sviluppa sui lati nord, ovest e sud dell'immobile e risulta interamente recintata; all'area si accede da Via Vezzeno (lato nord) tramite un cancello pedonale e un passo carraio chiuso da cancello a due battenti. Sul lato nord del fabbricato è presente un vialetto di ingresso pavimentato con beole di porfido, sul lato ovest è presente un gazebo a copertura di un posto auto ed infine sul retro del fabbricato è presente una pavimentazione in parte in cemento e in parte in beole di porfido ed una aiuola rialzata posta lungo la recinzione.

Si ritiene che l'edificio sia realizzato con strutture portanti verticali in calcestruzzo e tamponamenti in blocchi di laterizio; i solai siano realizzati in laterocemento, la copertura è a falde coperta da tegole e la lattoneria è in lamiera preverniciata. I fronti esterni sono intonacati e non tinteggiati. I davanzali delle finestre sono in cemento e sono presenti avvolgibili in pvc sulle finestre. Le scale esterne sono realizzate con scalini in graniglia ed il parapetto è in muratura intonacata ma non tinteggiata.

Gli spazi comuni hanno pavimenti in piastrelle di graniglia e risultano intonacati e tinteggiati. Il vano scala è delimitato da un parapetto metallico. La scala che scende al piano seminterrato ha i gradini realizzati in cemento e le pareti sono in blocchi di laterizio non intonacati e tinteggiati.

L'unità oggetto di esecuzione presenta locali intonacati e tinteggiati, pavimenti in laminato tinta legno sia al piano rialzato sia al piano primo. Le aperture esterne sono dotate di un doppio serramento di cui il primo è posto a filo interno ed ha telaio in legno

tinteggiato e vetro singolo, mentre il secondo è posto a filo esterno di facciata ed ha telaio in alluminio e vetro singolo. Le porte di accesso al piano rialzato ed al piano primo dal vano scala comune sono di tipo blindato rivestite con pannello interno effetto legno. Le porte interne all'unità sono in legno tamburato di differente colore fra i due piani.

La cantina, posta al piano seminterrato, presenta pavimento in cemento, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, soffitto in laterocemento non intonacato e tinteggiato di colore bianco; la porta di accesso è di tipo REI.

All'interno dell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- impianto elettrico sottotraccia al piano rialzato e primo;
- impianto elettrico fuoritraccia costituito da canalette in pvc al piano seminterrato;
- impianto di riscaldamento per i piani rialzato e primo, costituito da caldaia di marca Immergas, posta in cucina, e radiatori in alluminio;
- impianto di produzione di acqua calda sanitaria, costituito da boiler elettrico di marca Ferroli, posto in cantina;
- impianto di climatizzazione estiva marca Panasonic, costituito da split posto in zona giorno al piano rialzato e macchina esterna installata su parete esterna lato sud;
- impianto di climatizzazione estiva marca Panasonic, costituito da split posto nella camera al piano primo e macchina esterna installata sul balcone comune presente sul fronte nord del fabbricato.

Il fabbricato presenta uno scarso livello di manutenzione per quanto riguarda i fronti esterni che non sono tinteggiati e presentano diversi rappezi di intonaco. Gli interni dell'unità, viste le finiture sopra descritte, versano in discreto stato di conservazione.

## **2.2. Consistenza del bene**

Per consuetudine locale il valore di mercato delle unità immobiliari abitative condominiali viene determinato utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale dell'immobile. Essa corrisponde alla superficie della singola unità determinata conteggiando per intero i muri perimetrali esclusivi e per un mezzo quelli comuni e computando per un quarto la superficie della cantina. Sono escluse dal computo, invece, le superfici delle aree condominiali comuni.

Sulla base di questi criteri la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima assume il valore di circa 83,00 mq.

### **2.3. Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità**

Il Regolamento Urbanistico Edilizio approvato dal Comune di Piacenza classifica l'area oggetto di pignoramento come "Tessuto a bassa densità" (Art.75 RUE).

In tale area l'edificabilità risulta limitata dai seguenti vincoli:

- zone di protezione delle acque sotterranee settore di ricarica tipo B – ricarica indiretta (Art.6.5, D.Lgs. 152/2006);
- fasce fluviali da PTCP – zona C1 – zona extrarginale o protetta da difese idrauliche (Artt.11, 12, 13, PTCP); (Art.5.6, RUE);
- particolari tutele – zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (Artt.34, 35, PTCP) (Art.5.20, RUE).

### **2.4. Vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione**

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da vincoli per ragioni storico-artistiche e da diritti di prelazione.

### **3. Stato di possesso dei beni – Quesito 3**

L'esecutato risulta irreperibile come attestato dal Certificato di Cancellazione Anagrafica rilasciato dal Comune di Piacenza in data 18/07/2023. Tale documento sancisce la cancellazione dall'Anagrafe Nazionale della popolazione residente a causa di irreperibilità del soggetto.

In seguito alle indagini effettuate e sulla base della dichiarazione resa dalla residente, l'immobile risulta abitato ed occupato dalla [REDACTED] e dai suoi tre figli, tutti minorenni. Non è stato reperito nessun contratto di affitto.

### **4. Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa**

**vigente – Quesito 4**

La regolarità edilizia è stata accertata mediante le indagini compiute presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Piacenza, dove non è stato reperito nessun titolo edilizio. Si presume pertanto che l'immobile sia stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 e che non siano in seguito stati richiesti altri titoli edilizi.

L'ipotesi di cui sopra viene confermata da quanto riportato nell'atto di compravendita del bene redatto dal Notaio Mario Onorato l'1 settembre 2015, Repertorio n.83.612, Raccolta n.12.515, registrato a Piacenza il 25/09/2015 n.8024, serie 1T, in virtù del quale l'esecutato ha acquistato il bene.

In assenza di titoli edilizi depositati presso il Comune di Piacenza la conformità edilizia dell'immobile deve pertanto essere verificata rispetto alla scheda planimetrica depositata presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

Rispetto alla scheda planimetrica presentata, risalente al 03/03/1993, sono state rilevate le seguenti difformità:

- la parete posta a divisione fra il soggiorno e la cucina al piano rialzato è stata demolita per creare un unico ambiente;
- la porta di collegamento posta fra la cucina e il disimpegno comune al piano rialzato è stata tamponata;
- la porta di accesso al bagno dal pianerottolo esterno comune al piano rialzato è stata tamponata;
- è stata creata una nuova porta di collegamento fra la cucina ed il bagno al piano rialzato;
- il ripostiglio posto al piano primo è stato trasformato in un bagno.

**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, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria – Quesito 5**

Le difformità riscontrate e descritte nel paragrafo precedente, devono essere sanate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi del comma 1 dell'art. 16-bis

della Legge Regionale n. 23 del 21 ottobre 2004; il costo della sanatoria si determina, in euro 2.500,00 per spese tecniche ed aggiornamento catastale oltre ad accessori di legge, quali diritti di segreteria e oneri di oblazione pari ad euro 1.100,00.

## **6. Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione –**

### **Quesito 6**

I beni oggetto di pignoramento non risultano compresi in un contesto condominiale, non sono quindi previste spese fisse di gestione o manutenzione, tuttavia l'Art.2 - Precisazioni immobiliari, dell'atto di compravendita del bene redatto dal Notaio Mario Onorato l'1 settembre 2015, Repertorio n.83.612, Raccolta n.12.515, registrato a Piacenza il 25/09/2015 n.8024, serie 1T, precisa che la compravendita comprende anche i proporzionali diritti di condominio sugli enti comuni dell'intero stabile, quali risultano dalla legge e dai titoli di provenienza.

## **7. Stima del valore dei beni pignorati – Quesito 7**

### **7.1. Stima del valore dei beni**

Trattandosi di stimare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, lo scrivente ritiene che il metodo di stima più appropriato sia quello sintetico comparativo con riferimento all'andamento del mercato immobiliare. In applicazione di tale metodo si prendono in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che maggiormente incidono sul valore del bene quindi, tenuto conto delle stesse, si determina il valore di mercato del bene oggetto di stima, facendo riferimento alla situazione del mercato degli immobili di tipologia analoga a quelli da stimare. Nel caso di cui si tratta, dovendosi stimare un'abitazione con cantina, le caratteristiche principali da prendere in considerazione sono: ubicazione, tipologia, consistenza, dimensione, epoca di costruzione, tipologia costruttiva e servizi presenti in zona. Richiamate le caratteristiche degli immobili descritte nello specifico paragrafo della relazione, a cui si rimanda, si rileva come sul giudizio di stima influiscano in particolare l'ubicazione e lo stato di manutenzione del bene ed ancor più il fatto che la distribuzione dell'appartamento sia garantita tramite un vano scala comune all'unità confinante.

Sulla base di quanto sopra esposto e avuto riguardo per l'andamento dei prezzi di mercato della zona, si ritiene congruo stimare il valore di 650,00 euro al mq. Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare, il valore di mercato viene così determinato: mq 83,00 x euro/mq 650,00 = **euro 53.950,00 (cinquantatremilanovecentocinquanta/00).**

La valutazione degli immobili deve tenere comunque conto della procedura esecutiva in corso, di conseguenza il valore di mercato sarà ridotto in misura percentuale del 10% in considerazione dei maggiori oneri tributari determinati sul valore commerciale, dell'assenza di garanzia per vizi occulti ed in particolar modo della natura esecutiva e non contrattuale della vendita. Il valore di mercato dell'immobile, sulla base di quanto detto, sarà soggetto quindi ad un abbattimento forfettario del 10% di conseguenza il valore risulta così determinato: euro 53.950,00 x 0,90 = euro 48.555,00.

All'importo determinato devono essere sottratti i costi necessari per la sanatoria descritta al capitolo 5 che ammontano a complessivi euro 2.500,00, per spese tecniche ed aggiornamento catastale oltre ad euro 1.100,00 per diritti di segreteria e oneri di oblazione. Il valore di vendita sarà quindi pari ad euro 48.555,00 - euro 2.500,00 - euro 1.100,00 = euro 44.955,00 che si arrotondano ad **euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00).**

## **7.2. Formazione e stima dei lotti**

Trattandosi di stimare un'unità costituita da un'abitazione con cantina si ritiene che l'alienazione debba avvenire in un unico lotto.

## **8. Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore – Quesito 8**

Il bene oggetto di pignoramento è stato pignorato per l'intero, non si ritiene quindi necessaria una divisione.

**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 – Quesito 9**

In considerazione del sopralluogo effettuato non si rileva la necessità di eseguire opere con urgenza sul bene oggetto di stima.

**10. Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio – Quesito 10**

Il bene oggetto di pignoramento non è compreso in un contesto condominiale.

**11. Allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree – Quesito 11**

Per l'individuazione degli immobili oggetto di pignoramento, oltre all'ortofoto ed alla corografia su base catastale allegate alla presente relazione, è stata acquisita la documentazione fotografica che si allega.

**12. Predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-room comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf – Quesito 12**

Come da richiesta sono stati predisposti n. 2 cd-room con relazione, documentazione fotografica e allegati.

Piacenza, 18/04/2024

L'ESPERTO

dott. ingegnere Francesco Cavalli



ALLEGATI

1. All.1 - Documentazione catastale
2. All.2 - Tavole grafiche
3. All.3 – Documentazione fotografica
4. All.4 – Certificato di cancellazione anagrafica
5. All.5 – Dichiarazione resa dalla residente