

TRIBUNALE ORDINARIO di PIACENZA
Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare n. 5/2024 - R.G.E. s.Imm.

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott.sa Scurpa Maria Rosaria

Promosso da:

Contro:

RELAZIONE di PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA



INDICE

A. Incarico e giuramento	3
B. Dichiarazione ex art. 567 c.p.c.	4
C. Operazioni peritali	4
D. Relazione di Consulenza Tecnica – Estimativa	5
QUESITO 1 - Risposta dell'esperto	5
1.1 Confini	5
1.2 Dati Catastali	6
QUESITO 2 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	6
2.1 Descrizione sommaria del bene pignorato e stato di conservazione.	6
2.2 Indicazione di limitazioni e vincoli urbanistici e di diritto.....	8
QUESITO 3 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	8
3.1 Stato di possesso ed occupazione del bene.....	8
QUESITO 4 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	8
4.1 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.	8
4.2 Certificato di destinazione urbanistica.	9
QUESITO 5 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	10
5.1 Opere abusive e controllo della possibilità di sanatoria.	10
QUESITO 6 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	10
6.1 Spese fisse di gestione e manutenzione, straordinarie già deliberate.	10
QUESITO 7 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	11
7.1 Valutazione estimativa del valore di mercato del lotto ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c.	11
7.2 Definizione della superficie commerciale	11
7.3 Definizione del Valore Unitario.....	12
7.4 Valutazione estimativa del lotto.	12
7.5 Adeguamenti e correzioni analitiche della stima.....	13
QUESITO 8 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	14
8.1 Parere circa la comoda divisibilità o alienazione separata della quota indivisa spettante al debitore.....	14
QUESITO 9 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	14
9.1 Eventuali opere da eseguire con urgenza e determinazione dei relativi costi	14
QUESITO 10 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	15
10.1 Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale	15
QUESITO 11, 12 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	15



A. Incarico e giuramento.

Il sottoscritto Arch. Gregory Keble, nato a Milano il 13.01.1971, residente a Carpaneto Piacentino in Via Fausto Coppi n° 70, C.F. KBLGGR71A13F205R, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Piacenza al n° 496 e CTU del Tribunale di Piacenza al n. 271, è stato nominato esperto stimatore nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe in data 30/04/2024 ed ha prestato giuramento ed accettato l'incarico mediante procedura telematica in data 02/05/2024, impegnandosi a rispondere ai quesiti, di seguito elencati, entro 30 gg. dall'udienza fissata per il giorno 23/10/2024.

Il Giudice dell'Esecuzione ha conferito al sottoscritto esperto il seguente incarico, caratterizzato dai 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, il quale dovrà essere allegato alla perizia;*
5. *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
6. *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
7. *la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per*



la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente:

- 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica;
 - 2) per lo stato d'uso e di manutenzione;
 - 3) per lo stato di possesso;
 - 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
 - 5) per le eventuali spese condominiali insolute;
 - 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% – in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;
8. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
 9. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;
 10. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
 11. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);
 12. la predisposizione e la consegna al delegato di una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili.

B. Dichiarazione ex art. 567 c.p.c.

In via preliminare il sottoscritto esperto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal Legale del Creditore precedente ed è risultata **completa ed idonea alla procedura di pignoramento.**

C. Operazioni peritali

Lo scrivente ha compiuto le seguenti operazioni, in coordinamento col Custode:

- dal 02/05/2024 ha iniziato tempestivamente le operazioni peritali, calendarizzando le diverse attività necessarie per il corretto svolgimento dell'incarico, tra cui la ricerca d'archivio presso gli uffici Comunali e Catastali, tramite piattaforma telematica, per la verifica dell'esistenza di atti riconducibili al cespite pignorato.
- In data 08/05/2024, con il Custode, è stata trasmessa la comunicazione per concordare la data per effettuare il primo accesso.



- In data 30/05/2024 è stato effettuato il primo accesso, in cui è stato anche eseguito un rilievo dello stato di fatto.
- Nel mese di giugno sono state effettuate delle ricerche d'archivio in Comune, per la ricerca dei titoli abilitativi, formalizzati poi con richiesta formale di accesso agli atti in data 08/07/2024;
- In data 15/07/2024 è stato richiesto al Comune, in via telematica, il CDU.
- In data 19/07/2024 il Comune ha trasmesso, tramite PEC, il CDU.

Nel frattempo, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto esperto ha completato la propria relazione di consulenza tecnica estimativa e relativi allegati.

D. Relazione di Consulenza Tecnica – Estimativa

QUESITO 1 - Risposta dell'esperto

1.1 Confini

Il cespite oggetto di pignoramento, porzione di complesso immobiliare composto da un fabbricato ad uso civile promiscuo sviluppato su due piani; fabbricato ad uso deposito collabente; area cortilizia comune (bene comune non censibile);

situati in Comune di Caorso (PC), Via Primo Maggio n. 35, confina in un sol corpo (con riferimento all'estratto di mappa – All.I):

Lotto 1 - Deposito – (Fgl 24, Mapp 168, Sub 11):

- A Nord con stesso Mappale, Sub 12;
- A Est-Sud con Mapp 164
- A Sud con stesso Mappale, Sub 10;
- A Ovest con stesso Mappale, Sub 13 (bene comune non censibile).

Lotto 2 - Unità Promiscua – (Fgl 24, Mapp 168, Sub 12);

- A Nord con Mapp 166;
- A Est-Nord con stesso Mappale, Sub 5;
- A Sud con stesso Mappale, Sub 13 e Sub 11;
- A Ovest con stesso Mappale, Sub 13 (bene comune non censibile).

Area comune non censibile – (Fgl 24, Mapp 168, Sub 13):

- A Nord con stesso Mappale, Sub 15 e Sub 12;
- A Est con stesso Mappale, Sub 11 e Sub 12;
- A Sud con stesso Mappale, Sub 10 e Sub 11;
- A Ovest con stesso Mappale, Sub 5, Sub 4 (strada di accesso comune) e Sub10;

Quanto sopra è raffigurato nell'estratto di mappa catastale (All. I) e nelle schede catastali (All. I.a-b) in questa sede integralmente richiamate.



1.2 Dati Catastali

I cespiti oggetto di pignoramento alla data del 27/05/2024 risultano censiti coi seguenti dati catastali (All.II):

1 – Deposito

Dati identificativi e classamento:

Comune di Caorso (B643) Catasto Fabbricati

N°	FGL	MAPP	SUB	Z.C.	Cat	Cl	Consist.	Rendita	indirizzo
1	24	168	11		C02	1	121 mq	Euro 268,71	Via Primo Maggio n. 35

2 – Edificio promiscuo

Dati identificativi e classamento:

Comune di Caorso (B643) Catasto Fabbricati

N°	FGL	MAPP	SUB	Z.C.	Cat	Cl	Consist.	Rendita	indirizzo
1	24	168	12		C02	1	146 mq	Euro 324,23	Via Primo Maggio n. 35

Intestazione e titolo:

----- con sede a Piacenza – C.F./P.IVA ----- - Proprietà per 1/1

L'intestazione catastale delle unità immobiliari pignorate in capo al debitore esecutato è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

Le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Territorio di Piacenza di:

- 1. Deposito, risultano **NON verificabili** in quanto l'unità è collabente, quindi inaccessibile; (vedi All.VIII);
- 2. Edificio promiscuo, **risultano NON conformi** allo stato dei luoghi; (All. III);

QUESITO 2 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

2.1 Descrizione sommaria del bene pignorato e stato di conservazione.

I cespiti pignorati sono derivanti dalla divisione del 10/02/2006, pratica catastale PC0012604, precedentemente identificati in sol corpo al NCEU Foglio 24, Mappale 168, Subalterno 09 (Cat.C02 di mq 156):

- due unità immobiliari facenti parte di complesso di origine rurale a destinazione promiscua e deposito, oltre ad area comune in Comune di Caorso (PC), Via Primo Maggio n. 35, e precisamente:



- 1) Edificio di origine rurale, nello stato di fatto, costituito da deposito al piano terra e granaio al primo, accessibile mediante scala interna con accesso indipendente dal deposito. Il cespite è circondato sui quattro lati da un'area esclusiva (All. I.a).

Dall'osservazione esterna il fabbricato è costituito da muratura portante in laterizio, solaio ligneo con piastrelle in cotto e struttura di copertura in legno con sovrapposti coppi in laterizio.

L'edificio è collabente, quindi non accessibile, e si presenta in stato di abbandono e pericolante.

Si ritiene, nel limite di quanto sopra, che lo stato dei luoghi sopra descritto trovi corrispondenza con lo stato catastale e legittimo

- 2) Edificio promiscuo costituito, nello stato di fatto, da abitazione posta al piano terra e primo tra loro collegati mediante scala interna e portico in aderenza al lato corto per tutta l'altezza dei due piani.

Il tutto è circondato da annessa area cortilizia esclusiva in battuto di cemento. (All. I.b).

L'abitazione è costituita, al piano terra da ingresso/cucina, disimpegno di accesso al bagno e soggiorno; al piano primo, con accesso tramite scala interna posta in cucina, camera da letto e bagno con accesso diretto.

Nella camera è presente una porta che, se aperta, dà direttamente nel vuoto dell'adiacente portico. In corrispondenza di tale area, al piano inferiore, infatti, si trova il soggiorno, il cui volume è delimitato da una struttura orizzontale NON portante e solamente controsoffittata.

La restante porzione dell'edificio è rappresentata dal portico, per tutta l'altezza di due piani.

Sul fronte principale è stata realizzata una tettoia con aggetto di 2,5 mt e lunghezza di circa 8,5 mt. La struttura portante è prevalentemente costituita dagli originari pilastri in mattoni del precedente fabbricato rurale, a cui sono stati poi interposti muri portanti in laterizio.

La ristrutturazione che ha visto la realizzazione dello stato di fatto ha, evidentemente, comportato la realizzazione di un solaio in latero cemento ed il rifacimento del tetto, in legno.

I pavimenti di tutti i locali al piano terra sono in gres; i rivestimenti di bagni e cucina con piastrelle di ceramica, presumibilmente gres. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate in colore bianco.

Il pavimento della camera al piano primo è in monocottura; pavimento e rivestimento del bagno in ceramica.

I serramenti esterni sono in pvc doppio vetro, le persiane in legno ad anta cieca.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con stufa a pellet e Climatizzatore inverter, ACS con boiler elettrico, impianto elettrico ed antenna TV.

L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione importante nel 2001, in cui era previsto il cambio d'uso da destinazione rurale a commerciale (ufficio), e la modifica della distribuzione interna dei locali, compresa la modifica ad essa collegata dei tamponamenti esterni e vani finestrati.

A questo titolo edilizio NON è però seguito l'aggiornamento catastale.

La porzione ad uso abitativo è maggiormente curata ed è in discreto stato di manutenzione, la parte del portico necessita di manutenzione straordinaria per la struttura tetto.

Lo stato dei luoghi sopra descritto NON trova corrispondenza con lo stato catastale e legittimo

(vedi successivo punto 4.1 e 5.1)



- 3) Area comune (bene comune non censibile), nello stato di fatto, aia in ghiaia e porzioni a prato, posta al centro della corte (ex rurale), delimitata dalle aree esclusive dei quattro fabbricati che la circondano. Vi si accede da stradello (sub 4) posto ad ovest della corte (All. I.c).

2.2 Indicazione di limitazioni e vincoli urbanistici e di diritto.

Non sono stati riscontrati atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura e limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche e diritti di prelazione oltre a quanto già disciplinato dal vigente piano urbanistico e relativa norma tecnica d'attuazione, a cui si rimanda (vedi successivo punto 4.1 e 4.2).

QUESITO 3 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

3.1 Stato di possesso ed occupazione del bene.

I cespiti oggetto di pignoramento sono:

1. DEPOSITO, di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1.
2. DEPOSITO PROMISCUO, di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1.
3. AREA COMUNE, bene comune non censibile.

I cespiti, alla data del sopralluogo del 30/05/2024, erano:

1. Inaccessibile e, quindi, abbandonato;
2. Occupato dai debitori esegutati e dai componenti della loro famiglia.

QUESITO 4 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

4.1 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

Dall'analisi degli strumenti urbanistici approvati in Comune di Caorso, l'area in cui sono collocati i cespiti oggetto di pignoramento, ha la seguente classificazione urbanistica (All. V):

Foglio 24, Mapp 168

PSC- PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

- *Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (art. 84 PSC)*

RUE

- *APA - Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (art. 63 RUE)*

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso gli archivi Comunali, tramite accesso agli atti del 08/07/2024 (All. VI) è emerso che entrambi i fabbricati sono stati edificati ante 1967 e non esistono titoli edilizi che documentino la data di costruzione.

Successivamente i fabbricati e le aree circostanti risultano essere state oggetto dei seguenti titoli edilizi (unico lotto ex sub 09):



- 1) **DIA** per recinzione di tutto il lotto, prot. 3679 del 26/04/2000.
- 2) **DIA** per manutenzione straordinaria su (ex) Sub 09, ora Sub 11, 12, 13, prot. 4060 del 10/05/2000. (All. IV).
- 3) **Concessione edilizia** per ristrutturazione e cambio d'uso n. 39/01 prot. 4281 del 03/05/2001 del 19/01/2004 (All. IV.a).
- 4) **Frazionamento** derivante da DIVISIONE (n. 3659.1/2006), pratica catastale PC0012604 del 10/12/2006.

Non risultano ulteriori titoli edilizi riferiti a suddetti cespiti.

Il Certificato di Agibilità NON è stato mai richiesto, quindi mai rilasciato.

A seguito di sopralluogo è stato rilevato che **lo stato di luoghi NON corrisponde allo stato legittimo** che, per la circostanza è da intendersi corrispondente al titolo edilizio di cui al precedente punto 3) **Concessione edilizia** per ristrutturazione e cambio d'uso n. 39/01 prot. 4281 del 03/05/2001 a cui, peraltro, non è seguita opportuna variazione catastale (Vedi raffronto tra planimetria All. IV.a e scheda All. I.a).

Le difformità rilevate sono raffigurate come da allegato grafico (All. III) in cui vengono rappresentate in giallo le opere non presenti (demolizioni); in rosso le variazioni rilevate (nuove costruzioni).

Per il Fabbricato di cui al Mapp 168 Sub 12, si evidenzia, in particolare:

- A. La scheda catastale derivante da DIVISIONE (n. 3659.1/2006), pratica catastale PC0012604 del 10/12/2006, NON trova corrispondenza né allo stato legittimo né allo stato dei luoghi;
- B. La destinazione d'uso e, conseguentemente la rendita, NON corrispondono allo stato legittimo;
- C. La distribuzione interna dei locali NON corrisponde né allo stato legittimo né alla planimetria catastale
- D. Piano terra Abitazione. La scala interna, nello stato di fatto, non è conforme né alla planimetria catastale né allo stato legittimo;
- E. Piano terra Abitazione. La cucina, nello stato di fatto, non è conforme né alla destinazione d'uso legittima (ufficio), né a quella catastale (deposito);
- F. Piano terra Abitazione. Il soggiorno, nello stato di fatto, non è conforme né alla destinazione d'uso legittima (portico), né a quella catastale (portico);
- G. Piano terra Abitazione. La tettoia prospiciente cucina e soggiorno, nello stato di fatto, non è conforme né alla destinazione d'uso legittima (area pertinenziale scoperta), né a quella catastale (area esterna esclusiva);
- H. Piano terra e primo Portico. Le gelosie del fronte nord-ovest sono state tamponate. È stato realizzato un solaio ligneo accessibile tramite botola.

4.2 Certificato di destinazione urbanistica.

Si allega il CDU rilasciato dal Comune di Caorso al prot. 8319 del 19/07/2024 (All. V).



QUESITO 5 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

5.1 Opere abusive e controllo della possibilità di sanatoria.

Si rilevano le difformità segnalate già al precedente p.to 1.2 e, in particolare, al p.to 4.1 (All. III), in questa sede integralmente richiamate.

Gli illeciti riguardano il solo fabbricato attualmente censito al F.24 M.168, S.12 e possono così essere classificati:

1) **OPERE REALIZZATE IN ASSENZA TITOLO EDILIZIO – SANABILI e CONDONABILI (DECRETO “SALVA CASA”)**

Le difformità riscontrate al punto 4.1 lettere A., B., C., D., E., F. ed H. sono da considerarsi tra gli interventi di manutenzione straordinaria realizzati in assenza di titolo edilizio, nello specifico art 16 l.r. 23 del 21/10/2004 e s.m.i., nonché legge di conversione 105/2024 del decreto-legge 69/2024) e, come tali, costituiscono violazioni edilizie per le quali è prevista la sanzione pecuniaria, determinata in misura non inferiore a 1.032,00 euro, qualora le opere abbiano comportato aumento di superficie utile, trasformazione di superficie accessoria in utile, alterazione della sagoma e dei prospetti, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di carico, risultino conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

A seguito delle procedure sopra sarà poi necessario provvedere all'aggiornamento della scheda catastale che, nell'occasione, dovrà essere adeguata alla nuova normativa che prevede l'autonomo accatastamento delle eventuali pertinenze, costituendo così due cespiti (Abitazione e Portico-Deposito) al posto del solo deposito con portico, da censire con due distinte pratiche Docfa.

Di seguito si riporta una stima delle spese lorde da sostenere per la sanatoria di cui sopra

- 3.600,00 € oneri professionali per SCIA in sanatoria e diritti di segreteria
- 2.400,00 € oneri professionali per Idoneità statica e sismica in sanatoria e diritti di segreteria
- 1.000,00 € Docfa per n. 2 schede catastali e diritti di segreteria
- 1.800,00 € oneri professionali per SCEA (Agibilità) e diritti di segreteria
- 550,00 € Attestato di Prestazione Energetica e diritti di segreteria
- 1.600,00 € Contributo di costruzione, commisurato sulla superficie oggetto di cambio d'uso (incremento di SU)
- 3.000,00 € Sanzione amministrativa per sanatoria.

QUESITO 6 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

6.1 Spese fisse di gestione e manutenzione, straordinarie già deliberate.

L'u.i. sono indipendenti e non fanno parte di un complesso condominiale. Pertanto, non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione, nonché straordinarie già deliberate.



QUESITO 7 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

7.1 Valutazione estimativa del valore di mercato del lotto ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo (per valore unitario a mq di superficie commerciale), che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona nel libero mercato, dedotti o aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato.

Il sottoscritto per la comparazione si è riferito a recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari locali riportanti la vendita di beni immobili dalle analoghe caratteristiche. Ha poi effettuato un raffronto coi valori delle tabelle IMU utilizzate dal Comune di Caorso appositamente interpellato, nonché consultato i valori dell'OMI – Agenzia delle Entrate, II semestre 2023, destinazione residenziale in area rurale (All.VII).

Le analogie caratteristiche del cespite influenti sul prezzo di mercato sono:

1 - DEPOSITO

- *tipologia dell'unità e destinazione d'uso:* deposito rurale indipendente su due livelli;
- *ubicazione ed accessibilità rispetto al centro di base di riferimento:* edificio in area rurale esterna al T.U.;
- *contesto ambientale:* area in territorio agricolo
- *epoca di costruzione:* 1950 (presunta);
- *tipologia costruttiva e finiture:* struttura portante in mattone, tamponamenti in laterizio, solai in legno, finita mattone a vista;
- *stato di manutenzione e conservazione:* unità collabente ed in stato di abbandono;
- *efficienza energetica:* non quantificabile.

2 - ABITAZIONE

- *tipologia dell'unità e destinazione d'uso:* Abitazione indipendente su due livelli;
- *ubicazione ed accessibilità rispetto al centro di base di riferimento:* edificio in area rurale esterna al T.U.;
- *contesto ambientale:* area in territorio agricolo
- *epoca di costruzione:* 1950 (presunta). Ristrutturata nel 2001;
- *tipologia costruttiva e finiture:* struttura portante in mattone, tamponamenti in laterizio, solai latero cemento, finita ad intonaco civile e mattone a vista;
- *stato di manutenzione e conservazione:* la parte abitativa in discreto stato; la parte a portico necessita del rifacimento del tetto;
- *efficienza energetica:* non quantificabile.

7.2 Definizione della superficie commerciale

La superficie commerciale del lotto è stata determinata con riferimento alla planimetria catastale (All. I.a-b), misurata al lordo della muratura di proprietà, inclusa l'incidenza delle parti comuni.



Lotto UNO - DEPOSITO

1. Deposito Fgl 24, Mapp 168, Sub 11	mq	125,60 x	100% = mq	125,60
2. Area esclusiva	mq	432,65 x	10% = mq	43,26
			tot.sup.commerciale mq	168,86

Lotto DUE - ABITAZIONE

1. Abitazione Fgl 24, Mapp 168, Sub 12	mq	102,70 x	100% = mq	102,70
2. Portico	mq	66,17 x	35% = mq	23,14
3. Tettoia/veranda	mq	29,80 x	60% = mq	17,88
4. Area esclusiva	mq	679,56 x	10% = mq	67,96
			tot.sup.commerciale mq	211,68

7.3 Definizione del Valore Unitario.

Sulla scorta di quanto sopra descritto, lo scrivente CTE determina il più probabile valore di mercato, espresso in unità al mq di superficie commerciale, per edifici di residenziale in territorio rurale con stato di manutenzione normale, in:

- 480,00 €/mq lordi per l'unità deposito (Lotto 1.);
- 720,00 €/mq lordi per l'unità abitativa (Lotto 2.).

7.4 Valutazione estimativa del lotto.

La valutazione di mercato del cespite risulta:

Lotto UNO. Fgl 24, Mapp 168, Sub 11:

Deposito	168,86 x	480,00 = €	81.052,80
		Totale euro	81.052,80

per un valore di mercato stimato:

81.052,80 € (ottantunomilacinquantadue/80)

Lotto DUE. Fgl 24, Mapp 168, Sub 12:

Abitazione e pertinenze	211,68 x	720,00 = €	152.409,60
		Totale euro	152.409,60

per un valore di mercato stimato:

152.409,60 € (centocinquantaduemilaquattrocentonove/60)

per un **TOTALE VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO PARI A:**

233.462,40 € (duecentotrentatremilaquattrocentosessantadue/40)



7.5 Adeguamenti e correzioni analitiche della stima.

In virtù di quanto espresso in narrativa, l'adeguamento del prezzo viene operato sulla base delle seguenti voci:

Lotto UNO. Sub 11

- Oneri di regolarizzazione edilizia: Dichiarazione del Tecnico, Catasto, Diritti segreteria (vedi cap. 5.1)	0,00 €
- Stato di manutenzione	32.421,12 €
- Stato di possesso	0,00 €
- Vincoli non eliminabili nel corso del processo esecutivo, tributi di cancellazione:	
- PIGNORAMENTO , trascritto a Piacenza in data 24/02/2023 ai nn. 2602/1980 a favore di POP NPLS 2020 srl.	294,00 €
- Spese condominiali	0,00 €
- Riduzione del valore di mercato: trattandosi di vendita all'asta di natura esecutiva e non contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 C.C., considerato inoltre i maggior oneri tributari a carico dell'acquirente calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sui valori catastali, lo scrivente ritiene opportuno un successivo abbattimento forfettario del 10% del prezzo stimato in una libera trattazione	(81.052,80 € x 0,10) = 8.105,28 €
TOTALE	40.820,40 €

A dedurre adeguamenti di stima: 40.820,40 € (quarantamilaottocentoventi/40 euro)

Per tutto quanto sopra esposto il sottoscritto CTE ritiene di determinare il prezzo attuale di vendita all'asta di:

- a) Edificio collabente ad uso deposito su due piani costituito, al piano terra da unico vano; al piano primo con accesso da scala interna indipendente, deposito costituito da unico vano. Area pertinenziale esclusiva.

81.052,80 € - 40.820,40 € = 40.232,40 € (quarantamiladuecentotrentadue/40 euro)

per un **TOTALE COMPLESSIVO PARI A:**

40.232,40 € (quarantamiladuecentotrentadue/40 euro).

Lotto DUE. Sub 12

- Oneri di regolarizzazione edilizia: Dichiarazione del Tecnico, Catasto, Diritti segreteria (vedi cap. 5.1)	13.950,00 €
--	-------------



- Stato di manutenzione	15.000,00 €
- Stato di possesso	0,00 €
- Vincoli non eliminabili nel corso del processo esecutivo, tributi di cancellazione:	
- PIGNORAMENTO , trascritto a Piacenza in data 24/02/2023 ai nn. 2602/1980 a favore di POP NPLS 2020 srl.	294,00 €
- Spese condominiali	0,00 €
- Riduzione del valore di mercato:	
trattandosi di vendita all'asta di natura esecutiva e non contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 C.C., considerato inoltre i maggior oneri tributari a carico dell'acquirente calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sui valori catastali, lo scrivente ritiene opportuno un successivo abbattimento forfettario del 10% del prezzo stimato in una libera trattazione	(152.409,60 € x 0,10) = 15.240,96 €
TOTALE	44.484,96 €

A dedurre adeguamenti di stima: 44.484,96 € (quarantaquattromilaquattrocentoottantaquattro/96 euro)

Per tutto quanto sopra esposto il sottoscritto CTE ritiene di determinare il prezzo attuale di vendita all'asta di:

- b) Edificio abitativo ad uso promiscuo su due piani costituito, al piano terra da cucina soggiorno disimpegno e bagno, tettoia/veranda esterna, portico a tutt'altezza ed area esterna esclusiva; al piano primo con accesso da scala interna camera da letto e bagno.

152.409,60 € - 44.484,96 € = 107.924,64 € (centosettemilanovecentoventiquattro/64 euro)

per un **TOTALE COMPLESSIVO PARI A:**

107.924,64 € (centosettemilanovecentoventiquattro/64 euro).

QUESITO 8 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

8.1 Parere circa la comoda divisibilità o alienazione separata della quota indivisa spettante al debitore.

Nel caso in oggetto il cespite si configura come due corpi di fabbrica indipendenti e, pertanto, comodamente divisibile, in due lotti, così come già riportato nell'impostazione della presente relazione peritale.

QUESITO 9 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

9.1 Eventuali opere da eseguire con urgenza e determinazione dei relativi costi

Si rileva necessario ed urgente:



- per l'edificio 1 – deposito. Perimetrare l'area ed apporre opportuna segnaletica di “pericolo crollo”. L'Area deve risultare inaccessibile;
- per l'edificio 2 – abitazione. Avvisare con opportuna segnaletica e rendere inaccessibile la porta della camera la primo piano che, se aperta, rappresenterebbe un pericolo di caduta nel vuoto (il solaio sottostante è costituito da solo cartongesso!..)

QUESITO 10 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

10.1 Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale

Il cespite non fa parte di un condominio.

QUESITO 11, 12 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

Immagini fotografiche, planimetrie e copia oscurata

Si elencano gli allegati alla presente relazione e relativa denominazione digitale contenuta nella Relazione peritale, anche in versione oscurata.

<i>Allegato</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Nome file</i>
	Relazione di Perizia Tecnica Estimativa	00_RGE17-2023_Relazione
All.I	Estratto di Mappa	01_RGE5-2024_A.I
All.I-a	Planimetria catastale - deposito	02_RGE5-2024_A.I-a
All.I-b	Planimetria catastale - promiscuo	03_RGE5-2024_A.I-b
All.I-b	Elaborato planimetrico	04_RGE5-2024_A.I-c
All.II	Visure Catastali	05_RGE5-2024_A.II
All.III	Rilievo stato dei luoghi (sovrapposizioni)	06_RGE5-2024_A.III
All.IV	Stato legittimo (planimetria) – Titolo 01	07_RGE5-2024_A.IV
All.IV-a	Stato legittimo (planimetria) – Titolo 02	08_RGE5-2024_A.IV-a
All.V	Certificato Destinazione Urbanistica	09_RGE5-2024_A.V
All.VI	Accesso agli atti	10_RGE5-2024_A.VI
All.VII	OMI	11_RGE5-2024_A.VII
All.VIII	Scatti fotografici	12_RGE5-2024_A.VIII

Qualora le Parti lo ritenessero opportuno, potranno far pervenire al sottoscritto CTE eventuali note alla presente relazione

La presente relazione è costituita da n. 16 pagine (incluso il frontespizio) e 12 allegati.

La relazione e gli allegati vengono inviati alle Parti attraverso piattaforma on line dei servizi giudiziari.



Il sottoscritto C.T.E., nel rendere la presente relazione, ringrazia per la fiducia accordatagli ed assicura la propria disponibilità per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Piacenza, li 16 settembre 2024

In fede,

il C.T.E.

Dott. Arch. Gregory Keble

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori

GREGORY
KEBLE
Architetto 496

