

TRIBUNALE ORDINARIO di PIACENZA
Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare n. 69/2025 - R.G.E. s.Imm.

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott.sa Scurpa Maria Rosaria

Promosso da:

Contro:

RELAZIONE di PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Rev.01

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	5
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.....	7
QUESITO 3 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	7
3.1 Stato di possesso ed occupazione del bene.....	7
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.	8
QUESITO 5 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	9
5.1 Opere abusive e controllo della possibilità di sanatoria.	9
QUESITO 6 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	9
6.1 Spese fisse di gestione e manutenzione, straordinarie già deliberate.	9
QUESITO 7 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	10
7.1 Valutazione estimativa del valore di mercato del lotto ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c.	10
7.2 Definizione della superficie commerciale	10
7.3 Definizione del Valore Unitario.....	11
7.4 Valutazione estimativa del lotto.	11
7.5 Adeguamenti e correzioni analitiche della stima.....	11
QUESITO 8 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	12
8.1 Parere circa la comoda divisibilità o alienazione separata della quota indivisa spettante al debitore.....	12
QUESITO 9 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	12
9.1 Eventuali opere da eseguire con urgenza e determinazione dei relativi costi	12
QUESITO 10 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	12
10.1 Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale	12
QUESITO 11, 12 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	12

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 Pagina 1 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 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:

- In data 14/11/2025 ha accettato l'incarico e prestato giuramento, depositando il documento in via telematica.
- Dal giorno 17/11/2025 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 18/12/2025, con il Custode, ha effettuato il primo accesso, in cui è stato anche eseguito un rilievo dello stato di fatto.
- In data 08/01/2026 è stato richiesto al Comune, in via telematica, il CDU (prot. 0535 del 15/01/2026).
- In data 12/01/2026 è stato richiesto al Comune, in via telematica, l'accesso agli atti ai titoli edilizi.
- In data 15/01/2026 il Comune ha trasmesso, tramite PEC, il CDU ed il titolo edilizio dello stato legittimo.
- In data 03/02/2026 il CTU ha trasmesso su PTC la propria relazione peritale.
- In data 13/02/2026 il difensore della Creditrice procedente ha trasmesso osservazioni alla presente Relazione CTU (All.VIII).
- In data 16/02/2026 il CTU ha dato riscontro al difensore della Creditrice procedente.

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, piccolo fabbricato ad uso civile abitazione composto da soggiorno e cucina al piano terra; una camera, disimpegno e bagno al piano primo, collegati tra loro da una scala interna, il tutto con annessa area cortilizia di pertinenza su cui insistono una cantina ed un ripostiglio; situato in Comune di Caorso (Pc) frazione di Zerbio, Strada Cascina Bongiorna 11, confina (con riferimento alla planimetria catastale – All.I e I-a):

Abitazione – Piano Terra e primo (Fgl 11, Mapp 411):

- A Nord parte con edificio in aderenza e area cortilizia su Mapp 85;
- A Est parte con area cortilizia su Mapp 423 e con area cortilizia su Mapp 85;
- A Sud parte con edificio in aderenza su Mapp 364 ed area cortilizia su Mapp 423;
- A Ovest con area cortilizia su Mapp 404;

cantina (e area pertinenziale) – Piano Seminterrato (Fgl 11, Mapp 410):

- A Nord con area su Mapp 409;
- A Est con area su Mapp 403;
- A Sud con area su Mapp 403;
- A Ovest con area su Mapp 409 e 404.

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

1.2 Dati Catastali

Il cespite oggetto di pignoramento alla data del 02/02/2025 risulta censito coi seguenti dati catastali (All.II):

1 – Abitazione (e cantina)

Dati identificativi e classamento:

Comune di Caorso (B643) Catasto Fabbricati

<i>N°</i>	<i>FGL</i>	<i>MAPP</i>	<i>SUB</i>	<i>Z.C.</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Consist.</i>	<i>Rendita</i>	<i>indirizzo</i>
1	11	410 graff 411	--	--	A03	1	4,5 vani	Euro 141,77	Strada Cascina Bongiorno

2 – Area coperta e scoperta di pertinenza

Dati identificativi e classamento:

Comune di Caorso (B643) Catasto Terreni

<i>N°</i>	<i>FGL</i>	<i>MAPP</i>	<i>SUB</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cat</i>	<i>ha</i>	<i>are</i>	<i>ca</i>	<i>Rendita</i>	<i>indirizzo</i>
1	11	410	--	Ente urbano	T	0	1	70		Strada Cascina Bongiorno
2	11	411	--	Ente urbano	T	0	0	45		Strada Cascina Bongiorno

Intestazione e titolo:

--- nato a --- (TP) il --- C.F. ---

Proprietà per 1/1

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare pignorata in capo al debitore esecutato è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

La planimetria catastali depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Territorio di Piacenza di:

- 1. Abitazione, **risulta NON conforme** allo stato dei luoghi (All. III);

QUESITO 2 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

2.1 Descrizione sommaria del bene pignorato e stato di conservazione.

Il cespite pignorato è una unità immobiliare costituita da una porzione di rustico ad uso civile abitazione di un fabbricato facente parte di un nucleo di una corte posizionata in zona agricola. L'immobile è costituito da un piano terra, un primo piano e sottotetto, avente accesso al numero Civico 11 di Strada Cascina Bongiorno a Zerbio di Caorso.

La struttura portante dell'edificio è in muratura di mattoni pieni, solai in travetti di legno, come pure la copertura a falde inclinate in legno con strato impermeabilizzante in coppi.

I serramenti esterni sono in legno con vetri termopan.

Esternamente il fabbricato risulta intonacato al civile.

L'accesso all'unità avviene da una strada comune che immette in un'area comune da cui si accede all'ingresso dell'immobile.

La porta d'ingresso è in legno e blindata. Le ante esterne degli oscuranti, anch'esse in legno, sono verniciate colore verde.

L'immobile, composto al piano terra da un unico ambiente, presenta la sola predisposizione per gli impianti di gas e attacchi per la cucina (la caldaia è mancante); è presente anche piccolo camino in muratura.

Non sono visibili fori per areazione comunicanti con l'esterno come previsto dalla normativa vigente.

L'impianto di riscaldamento non è presente ed esiste solo la predisposizione con i soli attacchi per i corpi radianti.

L'impianto elettrico è presente, di tipo sottotraccia, con quadro elettrico e il salva vita posizionati al primo piano, ma non è a norma della vigente normativa.

Per quanto alle finiture, i pavimenti del piano terra sono interamente rivestito con mattonelle in cotto tinta cotto. L'altezza del piano terra è di m. 2,25 mentre il piano primo di m. 2,50.

Una scala interna di collegamento tra i piani, sempre rivestita in cotto, conduce al piano primo composto da una camera da letto, avente le medesime finiture del locale al piano terra ed un locale bagno piastrellato con mattonelle in ceramica, dotato di vasca, doccia, bidet, wc e lavabo.

Una scala in legno unisce il primo piano al sottotetto, pavimentato in parquet, dove è posizionato uno scaldabagno pensile elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Complessivamente il grado di finitura dell'edificio può definirsi di medio bassa qualità.

Si ritiene, nel limite di quanto sopra, che l'unità abitativa sia in discreto stato di conservazione.

Prospiciente al fabbricato ma in corpo staccato, vi è un piccolo rustico in muratura, con unica falda spiovente e copertura in coppi, destinato a cantina/deposito, con annesso porticato in lamiera ed area cortilizia recintata di proprietà esclusiva.

Si ritiene, nel limite di quanto sopra, che la pertinenza sia in degradato stato di conservazione.

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.

Il cespite oggetto di pignoramento risulta di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1.

Alla data del primo accesso è risultato NON occupato da alcuno ed in stato di abbandono.

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 è collocato il cespite oggetto di pignoramento, ha la seguente classificazione urbanistica:

Foglio 11 Mapp 410 e 411

PSC- PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

- *"Tessuti storici urbani e Strutture insediative storiche non urbane" (art. 89 PSC).*

RUE

- *"Strutture insediative storiche non urbane" (art. 44 RUE)*

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso gli archivi Comunali, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1967:

Successivamente l'unità oggetto di pignoramento è stata oggetto di:

- 1) Denuncia di Inizio Attività n. prot. 1824 del 10/08/2003 (All.V);

Non risultano ulteriori titoli edilizi riferiti a suddetti cespiti.

Il Certificato di Agibilità non risulta essere mai stato richiesto e tantomeno 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 1) Denuncia di Inizio Attività n. 1824 del 10/08/2003 per restauro.

Le difformità rilevate sono raffigurate come da allegato grafico - al piano terra è stata demolita una parte di parete divisoria tra soggiorno e cucina; il locale bagno al piano primo è stato ampliato; è stato recuperato il volume del sottotetto, come superficie accessoria, non essendoci le altezze per la permanenza di persone - in cui vengono rappresentate in giallo le opere non presenti (demolizioni); in rosso le variazioni rilevate (nuove costruzioni) (All. III).

4.2 Certificato di destinazione urbanistica.

Il CDU rilasciato dal Comune di Caorso e relativo ai cespiti pignorati è stato rubricato al protocollo generale dell'Ente al n. 0535 in data 15/01/2026 (All. IV).

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 cespite attualmente censito al F.11 M.410 graf M411 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 sono da considerarsi tra gli interventi di manutenzione straordinaria realizzati in assenza di titolo edilizio, nello specifico art 16 bis 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 (comma 4 bis) in misura non inferiore a 516,00 euro, qualora le opere non 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, e siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione. 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 Cantina), da censire con due distinte pratiche Docfa.

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

- 1.200,00 € oneri professionali per CILA in sanatoria (compresa L.10/91) e diritti di segreteria
- 1.000,00 € Docfa per n. 2 schede catastali e diritti di segreteria
- 1.500,00 € oneri professionali per SCEA (volontaria per assenza di Agibilità) e diritti di segreteria
- 550,00 € Attestato di Prestazione Energetica e diritti di segreteria
- 516,00 € Sanzione amministrativa per sanatoria.
- 1.000,00 € demolizione/rimozione delle lamiere a portico della cantina (lato area di pertinenza).

QUESITO 6 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

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

L'immobile, seppur facente parte di una corte rurale, non è costituito in condominio e, pertanto, non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione.

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, I semestre 2025, destinazione residenziale in frazioni e fabbricati sparsi (All.VI).

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

ABITAZIONE

- *tipologia dell'unità e destinazione d'uso*: Abitazione economica in corte rurale;
- *ubicazione ed accessibilità rispetto al centro di base di riferimento*: edificio in frazione ed area periferica rispetto al capoluogo;
- *contesto ambientale*: area agricola, in contesto economico-popolare;
- *epoca di costruzione*: 1966. Ristrutturata parzialmente nel 2003;
- *tipologia costruttiva e finiture*: struttura portante in laterizio, solai in travetti di legno, finita ad intonaco civile;
- *stato di manutenzione e conservazione*: la parte abitativa in discreto stato; la parte accessoria in stato di degrado;
- *efficienza energetica*: non determinabile per assenza d'impianto di climatizzazione invernale.

7.2 Definizione della superficie commerciale

La superficie commerciale del lotto è stata determinata con riferimento alla planimetria catastale (All. I.a), misurata al lordo della muratura di proprietà, inclusa l'incidenza delle pareti comuni agli edifici in aderenza per la quota del 50%.

Lotto UNICO - ABITAZIONE

1. Abitazione Fgl 11, Mapp 410 graff 411	mq	88,60 x	100% = mq	67,70
2. sottotetto	mq	33,85 x	25% = mq	8,46
3. cantina	mq	18,90 x	25% = mq	4,72
4. Area pertinenza	mq	129,60 x	10% = mq	12,96
		tot.sup.commerciale mq		93,84

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 frazioni e fabbricati sparsi, di tipo economico, stato di manutenzione normale, in:

- 650,00 €/mq lordi per l'unità abitativa.

7.4 Valutazione estimativa del lotto.

La valutazione di mercato del cespite risulta:

Lotto UNICO. Fgl 11, Mapp 410 graffato Mapp 411:

Abitazione e pertinenze	93,84 x	650,00 = €	60.996,00
		Totale euro	60.996,00

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

60.996,00 € (sessantamilanovecentonovantasei/00)

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 UNICO.

- Oneri di regolarizzazione edilizia	5.766,00 €
- Stato di manutenzione	0,00 €
- Stato di possesso	0,00 €
- Vincoli non eliminabili nel corso del processo esecutivo, tributi di cancellazione:	
- IPOTECA volontaria, iscritta a Piacenza in data 04/08/2007 ai nn. 13607/2873 a favore di Unicredit Banca S.P.A.	369,00 €
- PIGNORAMENTO , trascritto a Piacenza in data 01/10/2010 ai nn. 13991/9496 a favore di ASPRA FINANCE S.P.A.	329,00 €
- PIGNORAMENTO , trascritto a Piacenza in data 23/07/2025 ai nn. 11396/9496 a favore di MAUI SPV S.R.L.	329,00 €
- 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	(60.996 € x 0,10) = 6.099,60 €

TOTALE

12.892,60 €

A dedurre adeguamenti di stima: 12.892,60 € (dodicimilaottocentonovantadue/60 euro)

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

- a) piccolo fabbricato ad uso civile abitazione composto da soggiorno e cucina al piano terra; una camera, disimpegno e bagno al piano primo, collegati tra loro da una scala interna, il tutto con annessa area cortilizia di pertinenza su cui insistono una cantina ed un ripostiglio.

60.996,00 € - 12.892,60 € = 48.103,40 € (quarantottomilacentotre/40 euro)

per un **TOTALE COMPLESSIVO PARI A:**

48.103,40 € (quarantottomilacentotre/40 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 unico cespite e relativa pertinenza.

QUESITO 9 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

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

Non si rilevano opere da eseguire con urgenza. Si segnala solo un'infiltrazione, dal velux posto nel sottotetto, che necessita di essere monitorata.

QUESITO 10 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

10.1 Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale

Il Cespite non è facente parte di un Condominio e, pertanto, l'amministratore non è presente.

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_RGE69-2025_Relazione_Rev.01
All.I	Estratto di Mappa	01_RGE69-2025_A.I

All.I-a	Planimetria catastale	02_RGE69-2025_A.I-a
All.II	Visura Catastale	03_RGE69-2025_A.II
All.III	Rilievo stato dei luoghi (sovrapposizioni)	04_RGE69-2025_A.III
All.IV	Certificato Destinazione Urbanistica	05_RGE69-2025_A.IV
All.V	DIA prot. 1824 del 10/08/2003	06_RGE69-2025_A.V
All.VI	OMI	07_RGE69-2025_A.VI
All.VII	Scatti fotografici	08_RGE69-2025_A.VII
All.VIII	Osservazioni Parte Creditrice	09_RGE69-2025_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. 13 pagine (incluso il frontespizio) e 09 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, lì 16 febbraio 2026

In fede,

il C.T.E.

Dott. Arch. Gregory Keble

PROVINCIA DI PIACENZA

Ordine degli Architetti

Pianificatori,

Paesaggisti e

Conservatori

GREGORY

KEBLE

Architetto

496