

TRIBUNALE CIVILE E DI PIACENZA

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.°: **80/2022**

Promosso da:

-

Nei confronti di:

-

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. ALDO TIBERTI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ARCHITETTO FABRIZIO MADINI



Premessa

L'Ill.mo G. E. DOTT. ALDO TIBERTI, in data 22/11/2022 nominava il sottoscritto architetto FABRIZIO MADINI, nato a Piacenza il giorno 31 luglio 1969, con studio in Piacenza, via Viganoni 12, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Piacenza al n. 394, quale esperto nella:

Esecuzione Immobiliare n° 80/2022

Promossa da

-

Nei confronti di:

-

In data 23/11/2022 lo scrivente ha **prestato** giuramento di rito (avvenuto per via PEC), dopo che gli è stato conferito

L'incarico di:

1. L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. La sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
3. La precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
4. La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
5. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
6. L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



7. La valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente:
 - 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 Terreni e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);
12. La predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili.

L'esperto si coordinerà con il Custode per l'accesso sui luoghi e per le valutazioni di ordine tecnico-giuridico eventualmente necessarie ed ulteriori rispetto a quanto già riferito dal Delegato.

L'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare del 25.07.2019 (disponibile sul sito internet del Tribunale di Piacenza) e a quantificare l'onorario finale a percentuale sull'importo stimato secondo quanto previsto dall'art. 13 del DM 30.05.2002 nella misura media delle percentuali previste per ogni scaglione, con distinzione degli importi dovuti a titolo di onorario, di spese con IVA e di quelle non assoggettate ad IVA.



OPERAZIONI PRELIMINARI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio per l'espletamento dell'incarico conferito richiedeva:

- Copia delle visure e delle planimetrie catastali degli immobili oggetto della presente, presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Piacenza;

Inoltre, effettuava:

- Tutti i previsti accertamenti edilizi ed urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cortemaggiore(PC);

ADEMPIMENTI PER IL SOPRALLUOGO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

- Il 10/01/2023 alle 09,30 effettuava il sopralluogo dei beni), alla presenza e del Custode, nominato dal Tribunale di Piacenza, Avv. FILIPPO CORVI

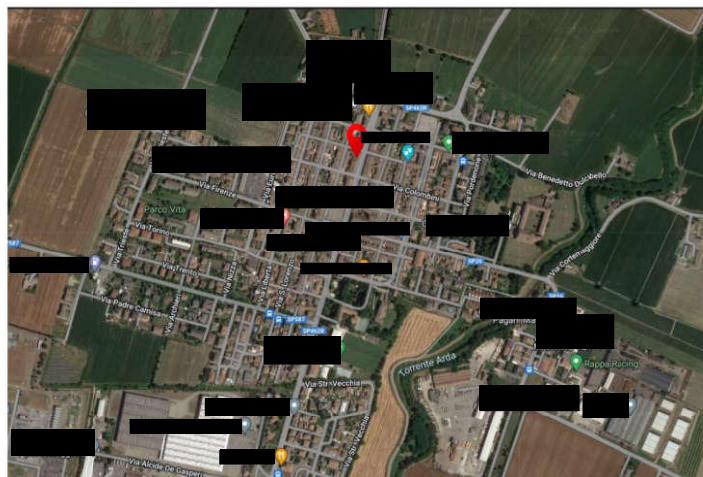
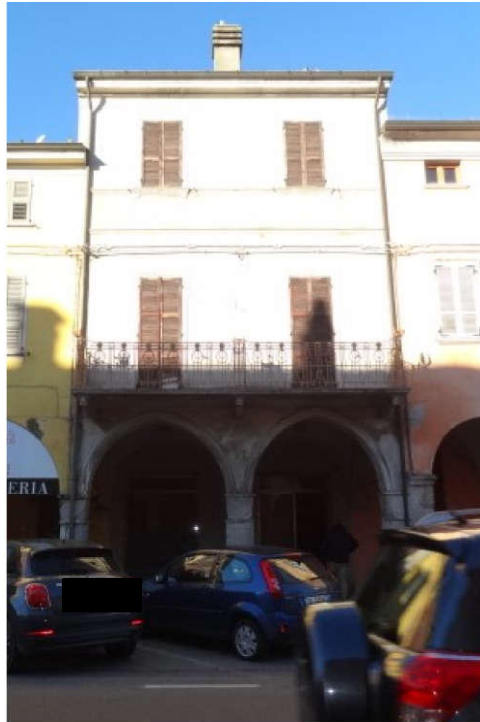
Verifica preliminare della documentazione presentata

Lo scrivente CTU ha preliminarmente appurato che la documentazione di cui all'Ex Articolo 567 cod. prod. Civ depositata dal legale della creditrice procedente era completa ed idonea. Sono infatti presenti i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, i certificati catastali e l'estratto della mappa censuaria, pertanto procedeva alla stesura della relazione peritale secondo lo schema previsto.



LOTTO UNICO

Beni posti in Cortemaggiore (PC) Via Cavour, 19



Porzione di fabbricato di tre piani fuori terra oltre ad interrato, composto da locale commerciale al piano terra, dotato di cantina piano interrato, da abitazione al piano primo e da abitazione al piano secondo.

Una scala interna collega i piani tra loro.

Il tutto posto posta in via Cavour n. 19 del comune di Cortemaggiore(PC)

Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it



Quesito 1): l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali.

➤ **1.1 Identificazione e descrizione**

Oggetto di valutazione e di pignoramento **è la quota di piena proprietà (1/1)**, in capo al:

Signor -

di

Porzione di fabbricato sito in Comune di Cortemaggiore, via Cavour n. 19 a tre piani fuori terra oltre a interrato composto da:

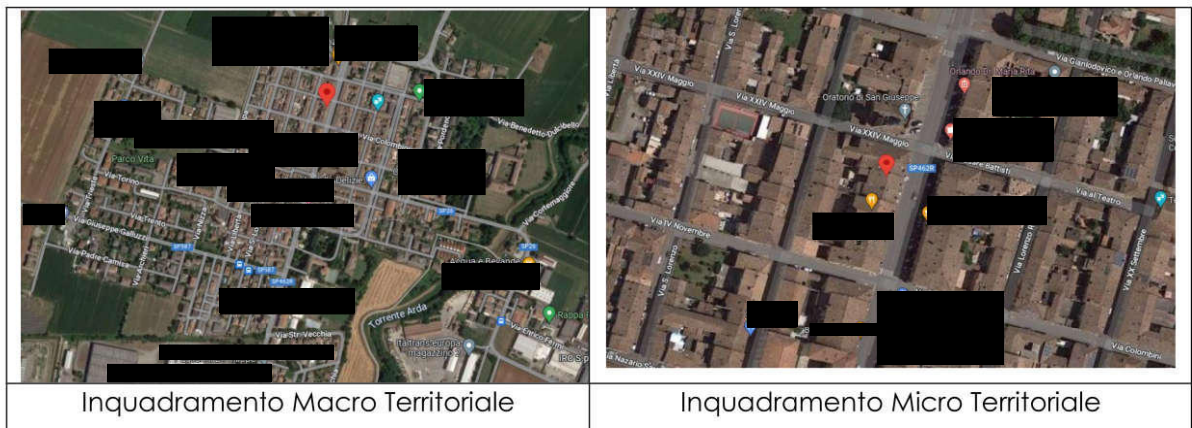
a) locale ad uso commerciale dotato di due occhi di vetrina prospicienti il portico pubblico con annesso ampio vano cantina al piano interrato.

b) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo;

c) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo.

Si precisa che tutte le tre unità immobiliari sono dotate di un unico ingresso che avviene da una delle due vetrine del locale commerciale posto al piano terra.

Il corpo scale che serve le abitazioni poste ai piani superiori è accessibile solo dall'interno del locale commerciale.



Allegato 1: Inquadramento territoriale



➤ 1.2 Dati catastali

Quanto sopra è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Cortemaggiore(PC), come segue:

a) Locale commerciale al piano terra con can annessa cantina al piano interrato.

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Fg.	Part.IIIa	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Cl.	Consist	Superficie catastale	Rendita (€)	
1	29	1291	15			C/1	7	104 m ²	Totale: 134 m ²	1.783,22	VARIAZIONE del 06/12/2016 Pratica n. PC 0083804 in atti dal 06/12/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 37464.1/2016)
Indirizzo		VIA CAVOUR Piano S1 – T									

b) Appartamento posto al piano primo

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Fg.	Part.IIIa	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Cl.	Consist	Superficie catastale	Rendita (€)	
1	29	1291	13			A/3	4	4 vani	Totale: 114 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 106 m ²	216,91	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CAVOUR n. 16 Scala US Piano 1									

c) Appartamento posto al piano secondo

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Fg.	Part.IIIa	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Cl.	Consist	Superficie catastale	Rendita (€)	
1	29	1291	14			A/3	4	4 vani	Totale: 100 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 100 m ²	216,91	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CAVOUR n. 16 Scala 2 Piano 2									

➤ 1.3 Confini

Dell'intera proprietà con:

Ragioni - o aventi causa, ragioni 1111 o aventi causa, ragioni - o successi, via Cavour.



Allegato 3: Estratto di mappa



Quesito 2): la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;

Porzione di fabbricato sito in Comune di Cortemaggiore, via Cavour n. 19 a tre piani fuori terra oltre a interrato composto da:

a) locale ad uso commerciale dotato di due occhi di vetrina composto da sala ristorante, cucina, disimpegno, antibagno, due wc e portico uso pubblico al piano terra con annesso ampio vano cantina al piano interrato. I due piani sono collegati da scala interna.

b) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, terrazzo e balcone;

c) appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, composto da ingresso/disimpegno, ampio soggiorno, bagno, rip, balcone con rip.

Si precisa che tutte le tre unità immobiliari sono dotate di un unico ingresso che avviene da una delle due vetrine del locale commerciale posto al piano terra.

Il corpo scale che serve le abitazioni poste ai piani superiori è accessibile solo dall'interno del locale commerciale.

Il fabbricato ove sono posti i beni è stato edificato presumibilmente agli inizi del 900 e successivamente ristrutturato negli anni '80

La tecnologia costruttiva utilizzata è quella tipica dell'epoca ovvero con struttura portante in muratura di mattoni pieni, pareti esterne intonacate ed in parte tinteggiate, solai in latero cemento armato nei piani fuori terra, a volte in laterizio al piano interrato, solai di copertura a falde inclinate con manto di copertura con coppi in laterizio, lattonerie in lamiera.



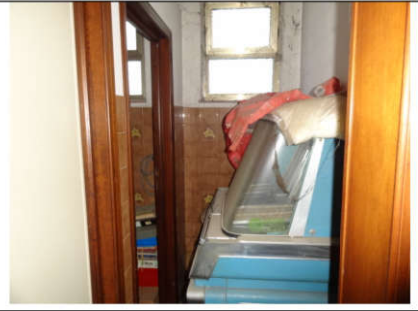
Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it



Il locale commerciale al piano terra presenta le seguenti finiture: pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, rivestimenti della cucina e dei bagni in ceramica; porte interne in legno tamburate cieche, serramenti esterni e vetrine in alluminio. Il locale al piano interrato è finito con pavimenti in ceramica, pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in mattoni a faccia vista.

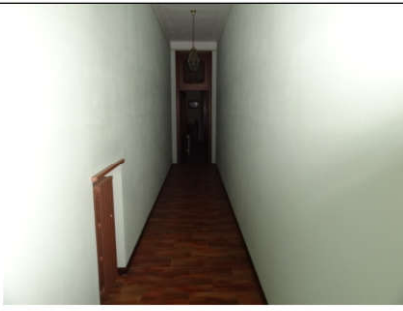
L'unità è dotata di impianto elettrico e termo idraulico sottotraccia di tipo autonomo.

		
Sub 15, zona ristorante	Sub 15, zona ristorante	Sub 15, zona cucina
		
Sub 15, zona servizi igienici	Sub 15, scala accesso alla zona cantina	Sub 15, zona cantina

Le abitazioni ai piani superiori presentano le seguenti finiture: pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, rivestimenti della cucina e dei bagni in ceramica; serramenti esterni con telaio in legno e vetro camera in parte con persiane in legno (lato fronte via Cavour) e con avvolgibili in PVC (lato interno), porte interne in parte legno e vetro.

I terrazzi sono in pietra naturale (lato fronte via Cavour) e con pavimentazione in gres ceramico (lato interno)

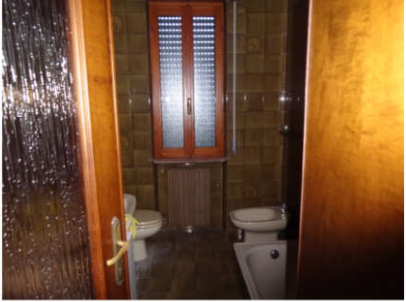
Le unità ad uso abitativo sono dotate di impianto elettrico e termo idraulico sottotraccia di tipo autonomo.

		
Interno locale commerciale, accesso al corpo scala a servizio delle abitazioni al P1 e P2	Sub 13, ingresso/ disimpegno	Sub 13, soggiorno

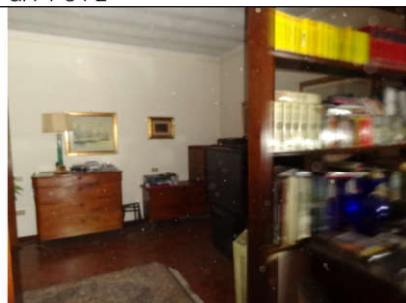
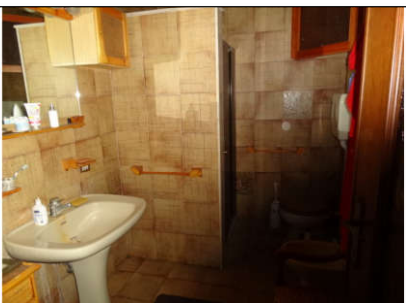
Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it

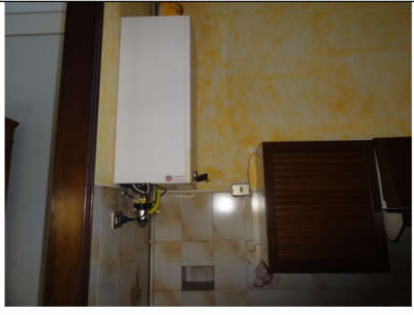
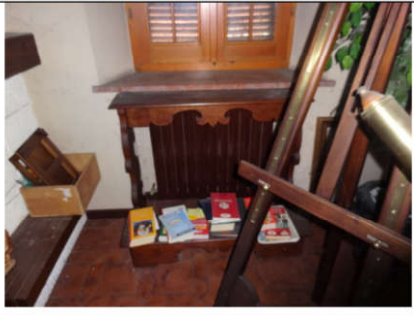


		
Sub 13, cucina	Sub 13, bagno	Sub 13, camera verso terrazzo interno
		
Sub 13, terrazzo	Sub 13, terrazzo	Sub 13, balcone

La scala di collegamento interna presenta una struttura in c.a., gradini e alzate in marmo, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in alluminio con vetro camera.

		
Corpo scala a servizio delle abitazioni al P1 e P2	Sub 14, ingresso/ disimpegno	Sub 14, soggiorno
		
Sub 14, zona cucina ad uso soggiorno	Sub 14, bagno	Sub 14, camera



		
Sub 15, finiture e stato conservativo	Sub 15, finiture e stato conservativo	Sub 15, finiture e stato conservativo
		
Sub 13, finiture e stato conservativo	Sub 13, finiture e stato conservativo	Sub 13, finiture e stato conservativo
		
Sub 14, finiture e stato conservativo	Sub 14, finiture e stato conservativo	Sub 14, finiture e stato conservativo

Si precisa che sono presenti alcune macchie di umidità/ infiltrazioni e distacchi puntuali della pavimentazione del terrazzo al piano primo

In generale risulta sufficiente sia il livello delle finiture/ impianti che il loro grado di conservazione.

La proprietà è posta nella zona centrale di Cortemaggiore in un contesto residenziale a bassa densità, caratterizzato da edifici a tre piani fuori terra composti da locali commerciali al piano terra e abitazioni ai piani superiori.

Cortemaggiore un comune di 4.517 abitanti della provincia di Piacenza. Il territorio comunale ha una superficie di 35,82 km², con una densità di popolazione pari a 122,68 abitanti per km² circa.

Il suo territorio è attraversato dai torrenti Arda e Chiavenna, si estende nella parte nord-occidentale della provincia, tra Caorso, San Pietro in Cerro, Villanova sull'Arda, Besenzone, Fiorenzuola d'Arda, Cadeo e Pontenure. Situata a un solo chilometro dal proprio casello sull'autostrada A21 Torino-Brescia, è raggiungibile anche mediante le strade statali n. 587 di Cortemaggiore e n. 462 della Val d'Arda, che ne attraversano il territorio.

Sufficiente la dotazione di servizi e infrastrutture offerti dal comune.

Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it



Si segnala che:

- Non vi sono atti di asservimento urbanistico,
- Di cessioni di cubatura, di limiti all'edificabilità,
- Di vincoli per ragioni storico-artistiche e diritti di prelazione.

- **TABELLA CONSISTENZE-**

Si premette che le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

LOTTO	Id Catasto Fabbricati	Uso	Piano	Sup com (mq)	Coef	Sup parametrata (mq)
UNICO	SUB 15	LOC COMMERCIALE	T	123	1	123,0
	SUB 15	CANTINA	S1	74	0,25	37,0
	SUB 13	ABITAZIONE	1	108	1	108,0
	SUB 13	BALCONE /TERRAZZO	1	30	0,3	9,0
	SUB 14	ABITAZIONE	2	101	1	101,0
	SUB 14	BALCONE CON RIP	2	3	0,3	0,9
TOT SUP COMMERCIALE						378.90

Note:

- Per il calcolo delle superfici sono state utilizzate le planimetrie catastali, verificandole in loco. Nella tabella sono indicate le superficie lorde calcolate secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 e precisamente considerando il 100% della superficie calpestabile abitativa, il 100% dello spessore di muri esterni, il 50% dello spessore dei muri divisorii da altra proprietà o con spazi comuni. La superficie commerciale è determinata applicando alle superfici lorde i "coefficienti correttivi convenzionali" in uso nel mercato immobiliare locale.
- Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Allegato 4: Planimetria catastale

Quesito 3): la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio

Alla data del sopralluogo la proprietà era occupata dall'esecutato.

Quesito 4): la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

Si segnala che, a seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Cortemaggiore si è verificato che la proprietà (abitativo ed accessorio) è stato edificato **in epoca antecedente al 01/09/1967** ed è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 4383/79** del 14/11/1979 rilasciata il 29a/12/1979 per opere di ristrutturazione e trasformazione
-



- **CONDONO EDILIZIO n 1726 del 01/04/1986, (domanda n. 404, 405, 406, 407, 408, 409)**

Non concluso in quanto non è stata pagata un'oblazione (come da richieste dell'Ufficio Tecnico di Cortemaggiore n prot 5719 del 07/10/1989 e n prot 2241 del 05/04/1990.

L'immobile è privo del certificato di abitabilità

- Allegato 5: Documentazione edilizia

Quesito 5): In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Difformità catastali ed edilizie:

In sede di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità:

PIANO	DESCRIZIONE	DIFFORMITA EDILIZIE/CATATASTALI
PT	LOCALE COMMERCIALE	Mancata rappresentazione grafica nel disimpegno di una nicchia
P1	ABITAZIONE	• Apertura porta su muratura esterna • Chiusura porta su muratura interna • Mancata rappresentazione grafica camino
P2	ABITAZIONE	• Presenza parete divisoria tra scala e abitazione • Cucina senza attacchi (acqua e gas) • Errata rappresentazione grafica di n 2 setti di parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno • Assenza rappresentazione grafica camino

- Visto quanto sopra e in considerazione che il CONDONO EDILIZIO n 1726 del 01/04/1986, (domanda n. 404, 405, 406, 407, 408, 409) non risulta concluso.

L'immobile pertanto risulta **non conforme**, ma regolarizzabile mediante:

Pratica edilizia in sanatoria oltre ad aggiornamento catastale (DOCFA) e successiva richiesta di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (SCEA)

Si quantificano in € 7.000,00 oltre IVA, cassa professionista i costi di aggiramento edilizio catastale (comprensivi di sanzioni bolli e ditti di segreteria)

Si segnala Inoltre che nell'abitazione al piano secondo occorre ripristinare / creare la cucina

Si quantificano in € 3.000,00 oltre IVA, i costi di ripristino.

Detti costi sono decurtati dal valore di perizia.



Quesito 6): l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

Le spese fisse attinenti alla gestione dell'immobile non sono di carattere condominiale, ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie.

La proprietà allo stato attuale non necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Quesito 7): la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente:

- 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica;
- 2) per lo stato d'uso e di manutenzione;
- 3) per lo stato di possesso;
- 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- 5) per le eventuali spese condominiali insolute;
- 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10%– in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;

➤ **PREMESSA: METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA**

Oggetto del presente incarico è il determinare il più probabile valore di mercato dei cespiti in oggetto. Il criterio di stima adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendo alle unità immobiliari da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati per altre u.i. dello stesso genere, di prezzo noto, di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'ubicazione, della consistenza. Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro tecnico della qualità fisica espressa dalla superficie commerciale.

Si prevede una strategia di vendita in un **LOTTO UNICO** visto che

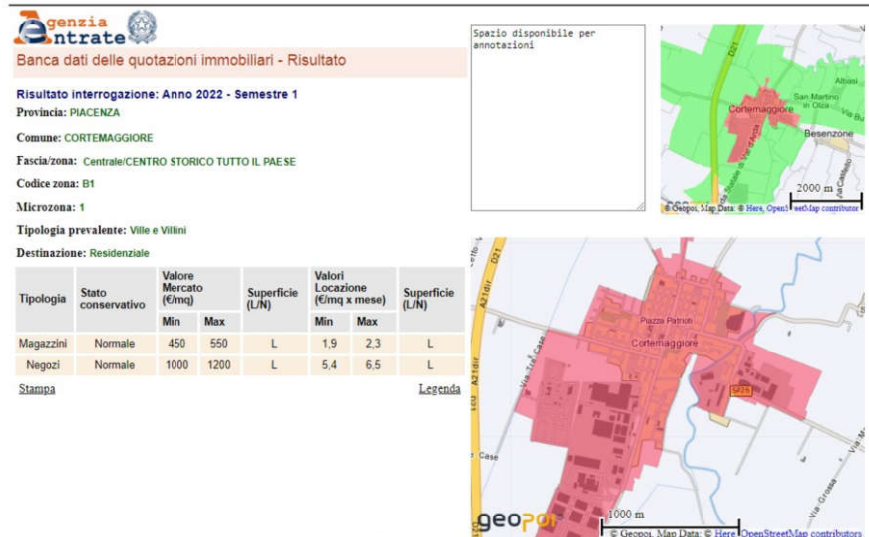
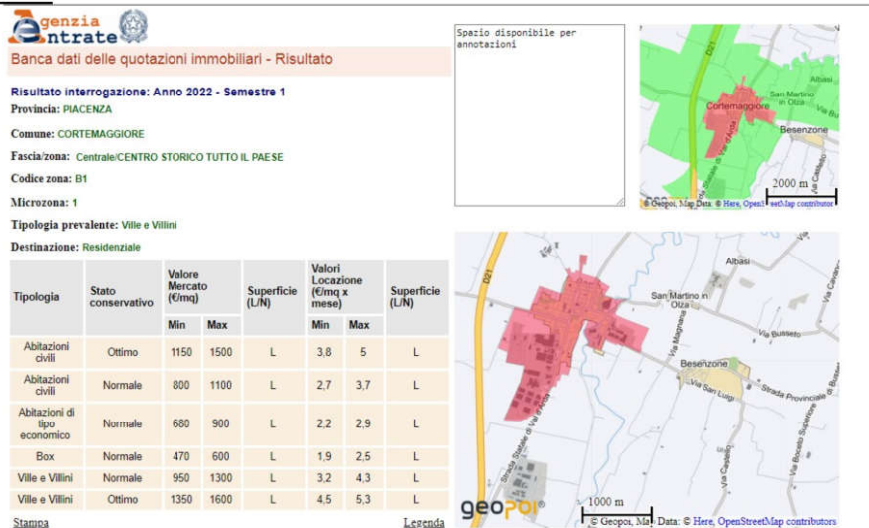
- Tutte le tre unità immobiliari sono dotate di un unico ingresso che avviene da una delle due vetrine del locale commerciale posto al piano terra.
- Il corpo scale che serve le abitazioni poste ai piani superiori è accessibile solo dall'interno del locale commerciale.



- RICERCA DEL VALORE PER METRO QUADRO

Sono state assunte informazioni dalla banca dati delle quotazioni immobiliari redatte periodicamente dall'Agenzia del Territorio e da osservatori del mercato immobiliare locale, da operatori del settore edilizio e immobiliare della zona.

- VALORI OMI



- **VALORI UNITARI UTILIZZATI**

DESTINAZIONE	VALORE UNITARIO (€/mq)
NEGOZI	800,00
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	700,00

Nello specifico la presente valutazione ha altresì tenuto conto:

- Dell'ubicazione;
- Dello stato generale qualitativo e manutentivo dei beni e degli impianti;
- Della staticità dell'andamento del mercato immobiliare locale.
- Che tutte le tre unità immobiliari sono dotate di un unico ingresso che avviene da una delle due vetrine del locale commerciale posto al piano terra.
- Che il corpo scale che serve le abitazioni poste ai piani superiori è accessibile solo dall'interno del locale commerciale.

Si precisa che nel valore unitario è ricompreso il valore delle parti comuni.

- **TABELLA DI VALUTAZIONE**

LOTTO	id Catasto Fabbricati	Uso	Piano	Sup com (mq)	Coef	Sup parametrata (mq)	Valore al €/mq	Valore di stima
U N I C O	SUB 15	LOC COMMERCIALE	T	123	1	123	800,00 €	98.400,00 €
	SUB 15	CANTINA	S1	74	0,5	37	800,00 €	29.600,00 €
	SUB 13	ABITAZIONE	1	108	1	108	700,00 €	75.600,00 €
	SUB 13	BALCONE/TERRAZZO	1	30	0,3	9	700,00 €	6.300,00 €
	SUB 14	ABITAZIONE	2	101	1	101	700,00 €	70.700,00 €
	SUB 14	BALCONE CON RIP	2	3	0,3	0,9	700,00 €	630,00 €
				SUP TOTALE	SUP COMM	378,90	TOTALE LOTTO UNICO	281.230,00 €

VALORE TOTALE LOTTO UNICO	€ 281.230,00
----------------------------------	---------------------

Voci detrazioni	Presente	Importo / %	Detrazioni
1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale/ ripristino	SI	10000	10.000,00 €
2) per lo stato d'uso e di manutenzione	NO	0	-
3) per lo stato di possesso	NO	0%	-
4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;	NO	0	- €
5) per le eventuali spese condominiali insolute;	NO	0	- €
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	SI	10%	-€ 28.123,00

VALORE A CORPO DELL' INTERA PROPRIETA' AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI	€ 243.107,00
--	---------------------

VALORE A A CORPO DELL' INTERA PROPRIETA' (arrotondata per difetto)	€ 243.000,00 (Euro duecento quaranta tre mila)
---	---

Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 – e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it – PEC: fabrizio.madini@archiworldpec.it



Quesito 8): un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;

Nel caso di cui trattasi l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì **l'intera piena proprietà** dei beni pignorati in capo al esecutato e pertanto non sussistono problemi di comoda divisibilità o di alienazione separata di quote.

Quesito 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;

Alla data del sopralluogo, visionato lo stato di conservazione degli immobili, non risulta compromessa la stabilità statica delle strutture tale da precludere la funzionalità esterna ed interna, pertanto **non si rendono** necessarie opere di carattere d'urgenza.

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

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

Quesito 11): l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i Terreni e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);

Oltre ad allegare le piante catastali dei beni si allega la documentazione fotografica.

Allegato 4: Planimetrie catastali

Allegato 6: Documentazione fotografica



Quesito 12): la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili

Il sottoscritto ha predisposto 2 supporti informatici (dvd), nelle modalità richieste, nei quali sono stati salvati i file (tutti in formato .PDF):

- "Relazione peritale completa di tutti gli allegati".

Allegato 7: Supporti informatici CD-ROM

L'esperto ha provveduto a redigere il calcolo di quanto dovuto a saldo della prestazione eseguita secondo quanto richiesto conteggiando le proprie competenze in base a quanto indicata nell'art. 13 del DM 30.05.2002, provvedendo ad esporre le spese sostenute in forma distinta dividendo le medesime tra: soggette ad IVA e non soggette ad IVA.

Allegato 8: Liquidazione competenze e spese, art. 13 del DM 30.05.2002

CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI

Ai fini della valutazione si è considerato che indicazioni e documenti forniti dal Committente e/o dagli Enti interrogati, siano accurati e corretti in quanto i medesimi sono stati analizzati esclusivamente nei limiti dell'attività di valutazione.

Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Durante l'attività non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche per quanto riguarda i terreni.

Il sottoscritto Consulente Tecnico, nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Chiusa la presente relazione peritale in Piacenza, addì 10 marzo 2023

Elenco allegati alla perizia

Allegato 1: Inquadramento territoriale;
Allegato 2: Visure catastali;
Allegato 3: Estratto di mappa;
Allegato 4: Planimetrie catastali;
Allegato 5: Documentazione edilizia;
Allegato 6: Documentazione fotografica;
Allegato 7: Supporti informatici CD-ROM;
Allegato 8: Liquidazione competenze e spese, art. 13 del DM 30.05.2002.

L'esperto
ARCHITETTO
Fabrizio Madini


Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 - e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it - PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it



Allegato 1

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Allegato 2

VISURE CATASTALI



Tribunale di Piacenza Esecuzione Immobiliare n.° <u>80/2022</u>	ALLEGATI

Allegato 3

ESTRATTO DI MAPPA

Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 – e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it – PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d98acb407cdf68e2b569ee73e92d3d



Allegato 4

PLANIMETRIE CATASTALI



Tribunale di Piacenza Esecuzione Immobiliare n.° <u>80/2022</u>	ALLEGATI

Allegato 5

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 – e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it – PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d98acb407cdf68e2b569ee73e92d3d



Tribunale di Piacenza Esecuzione Immobiliare n.° <u>80/2022</u>	ALLEGATI

Allegato 7

SUPPORTI INFORMATICI CD-ROM

Architetto Fabrizio Madini

- C.F. MDNFRZ69L31G535P PIVA 01323910339- Via Viganoni 12 Piacenza - Tel. 3293023553 – e-mail: fabriziomadini@studiomadini.it – PEC fabrizio.madini@archiworldpec.it

Firmato Da: MADINI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d98acb407cdf6f8e2b569ee73e92d3d



**Tribunale di
Piacenza**

**Esecuzione Immobiliare
n.° **80/2022****

CTU

Fabrizio Madini
architetto



Allegato 8

LIQUIDAZIONE COMPETENZE E SPESE, ART. 13 DEL DM 30.05.2002



TRIBUNALE ORDINARIO DI PIACENZA

ISTANZA DI LIQUIDAZIONE COMPENSI PERITO STIMATORE ex DM 30/05/2002 (ACCONTO)

calcolata come da circolare Tribunale di Piacenza " Criteri di liquidazione dei compensi dovuti agli esperti stimatori" del 09/03/2021

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.:

80

2022

(numero)

(anno)

PERITO STIMATORE:

Architetto Fabrizio Madini

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

€ 281.000,00

VOCE_1: Compenso ex ART. 13 D.M. 30/05/2002 in FASE DI ACCONTO

Dettaglio calcolo aliquota massima ex art. 13 in base al valore di stima

scaglioni	percentuali		onorari		
	min.	max.	minimo	medio	massimo
fino a euro 5.164,57	1,0264%	2,0685%	€ 53,01	€ 79,92	€ 106,83
da euro 5.164,58 e fino a euro 10.329,14	0,9316%	1,8790%	€ 48,11	€ 72,58	€ 97,04
da euro 10.329,15 e fino a euro 25.822,84	0,8369%	1,6895%	€ 129,67	€ 195,72	€ 261,77
da euro 25.822,85 e fino a euro 51.645,69	0,5684%	1,1211%	€ 146,78	€ 218,14	€ 289,50
da euro 51.645,70 e fino a euro 103.291,38	0,3790%	0,7579%	€ 195,74	€ 293,58	€ 391,42
da euro 103.291,39 e fino a euro 258.228,45	0,2842%	0,5684%	€ 440,33	€ 660,50	€ 880,66
da euro 258.228,46 fino a euro 516.456,90	0,0474%	0,0947%	€ 10,79	€ 16,18	€ 21,56
oltre euro 516.456,90	0,0000%	0,0000%	€ -	€ -	€ -
totale onorario ex art. 13			€ 1.024,43	€ 1.536,61	€ 2.048,78

acconto onorario ex art. 13 (50% del valore di stima) € 512,22 € 768,31 **€ 1.024,39**

L'acconto è pari al 50% del compenso massimo calcolato sulla base del valore di stima, con riserva di saldo dopo la vendita del bene stimato sulla base del prezzo di aggiudicazione.

VOCE_2: Compensi ex art. 12 D.M. 30.05.2002 (VERIFICA DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA)

Tabella calcolo compensi ex art. 12 in base al valore di stima

IMMOBILI ANTERIORE AL 1967	FINO A 50 MQ	€ 400,00
IMMOBILI ANTERIORE AL 1967	FINO A 100 MQ	€ 500,00
IMMOBILI ANTERIORE AL 1967	FINO A 200 MQ	€ 600,00
IMMOBILI ANTERIORE AL 1967	OLTRE A 200 MQ	€ 700,00
IMMOBILI POSTERIORI AL 1967	FINO A 50 MQ	€ 500,00
IMMOBILI POSTERIORI AL 1967	FINO A 100 MQ	€ 600,00
IMMOBILI POSTERIORI AL 1967	FINO A 200 MQ	€ 700,00
IMMOBILI POSTERIORI AL 1967	OLTRE A 200 MQ	€ 800,00

DETTAGLIO IMMOBILE IN OGGETTO: IMMOBILI POSTERIORI AL 1967 di oltre 200 mq onorario **€ 700,00**

VOCE_3: RIMBORSO A FORFAIT SPESE GENERALI

Tale somma già comprende diverse attività (stesura del progetto divisionale o di un progetto di separazione in natura; verifica della proprietà o di altro diritto reale in capo all'esecutato; ricerca della documentazione presso i pubblici uffici; verifica della documentazione catastale; verifica degli oneri condominiali; compilazione check-list; partecipazioni alle udienze ex art. 569 c.p.c. nonché a quelle per rendere chiarimenti) e diverse spese (spese di studio, predisposizione e confezionamento della perizia cartacea, invio telematico della relazione).

onorario € 350,00

TOTALE COMPLESSIVO DA LIQUIDARE (VOCE 1+2+3) oltre IVA e Cassa Prof **€ 2.074,39**

Tutto ciò premesso, il sottoscritto CTU, in relazione alla natura dei quesiti, alle prestazioni effettuate ed alla relazione presentata, ritiene che le competenze possano configurarsi nel riconoscimento dei valori sopra riportati, ed in questo senso

FA ISTANZA

per la relativa liquidazione.

il perito

ARCHITETTO
Fabrizio Madini

Piacenza, addì 13 marzo 2023