

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE di PIACENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 16/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

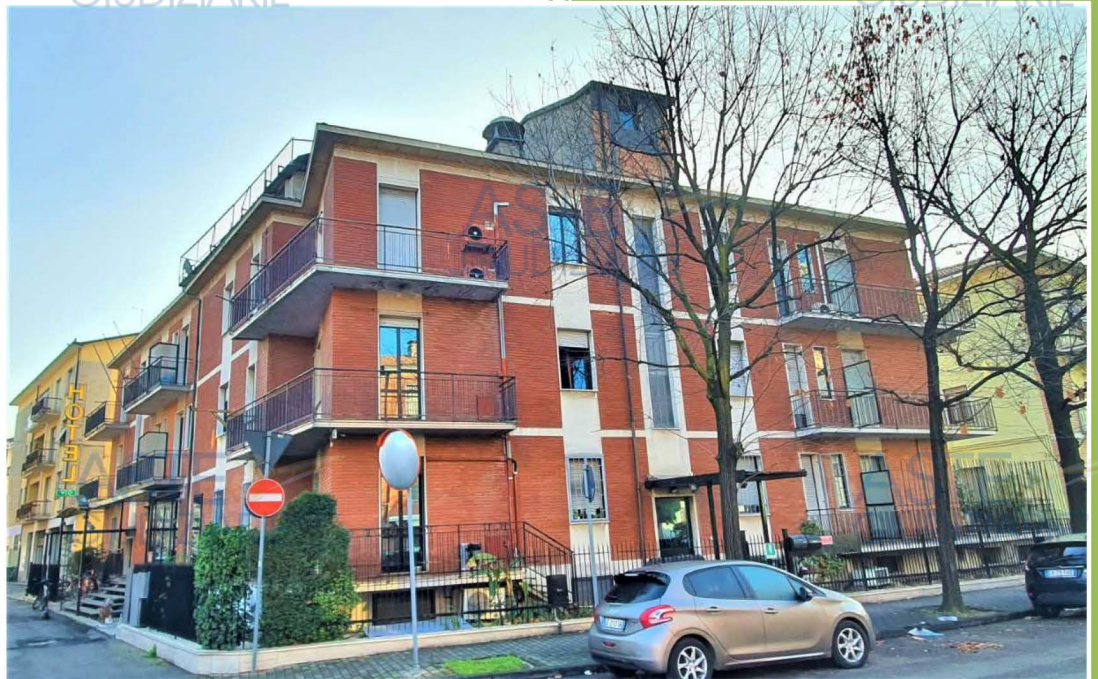
ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

Beni immobili

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: **dott. STEFANO ALDO TIBERTI**

Perito: Arch. **DIEGO FABIO CASTELLETTI**

Data redazione: **DICEMBRE 2021**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

1 - DATI DELL'ESECUTATO	pag. 3
2 - DATI DELL'ESPERTO	pag. 3
3 - PREMESSE	pag. 4
4 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI	pag. 4
5 - RISPOSTA AI QUESITI	pag. 5
QUESITO 1	pag. 5
1.a – Identificazione catastale	pag. 6
1.b – Identificazione confini	pag. 7
QUESITO 2	pag. 7
2.a – Struttura	pag. 9
2.b – Esterni	pag. 9
2.c – Interni	pag. 10
2.d – Impianti	pag. 10
2.e – Stato di conservazione	pag. 10
QUESITO 3	pag. 11
QUESITO 4	pag. 12
QUESITO 5	pag. 15
QUESITO 6	pag. 17
QUESITO 7	pag. 17
7.a – Stima sintetica	pag. 18
7.b – Risultato valutazione estimativa	pag. 20
QUESITO 8	pag. 21
QUESITO 9	pag. 21
QUESITO 10	pag. 22



QUESITO 11	_____	pag. 22
QUESITO 12	_____	pag. 22
6 – CONGEDO DELL'ESPERTO	_____	pag. 23
7 – ALLEGATI	_____	pag. 24





TRIBUNALE DI PIACENZA

ASTE GIUDIZIARIE Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Procedimento esecutivo n. R.G. 16/2020



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



All'Ill.mo sig. Giudice **DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI**, si trasmette
relazione peritale di Consulenza Tecnica di Ufficio per l'esecuzione immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE PROMOSSA DA
[REDACTED]



[REDACTED] - Creditrice Procedente

CONTRO



[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED] - Debitrice Esecutata

1 - DATI DELL'ESECUTATO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



2 - DATI DELL'ESPERTO



ARCH. DIEGO FABIO CASTELLETTI, iscritto all'Ordine degli Architetti



della Provincia di Bergamo al n. 2096 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Piacenza, domiciliato in Piacenza, via Scalabrini n. 45. Recapito telefonico n. 035/791414; indirizzo di posta elettronica: info@studiocastelletti.it; P.E.C.: diegofabio.castelletti@archiworldpec.it.

3 - PREMESSE

L'Ill.mo Giudice Dott. Stefano Aldo Tiberti, nominava me sottoscritto arch. Diego Fabio Castelletti quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura emarginata in epigrafe, in data 20 maggio 2021, al fine di predisporre una perizia estimativa dei beni oggetto di esecuzione immobiliare (allegato 1).

In data 20 maggio 2021 si prestava il giuramento di rito contestualmente all'accettazione dell'incarico nelle modalità previste, ovvero per via telematica (allegato 2).

In data 30 agosto 2021, veniva concessa proroga di ulteriori 90 giorni, con termine per l'invio alle parti al giorno 6 dicembre 2021 (allegato 1).

4 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, in data 31 maggio 2021, effettuava il primo accesso al bene.

A tale appuntamento era presente [REDACTED] che consentiva l'accesso al bene assistita dal proprio legale [REDACTED] oltre al custode avv. Riccardo Galli.

Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati in date successive per poter visionare le camere nei momenti in cui si fossero trovate libere dagli ospiti.

Le operazioni peritali furono tese alla raccolta di dati, informazioni e misure con

un completo rilievo fotografico dei beni oggetto del procedimento di esecuzione.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto a svolgere accertamenti ed a raccogliere documentazione presso l'Agenzia del Territorio, presso l'Agenzia delle Entrate e presso il Comune di Piacenza.

Ciò doverosamente premesso, l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

A C Q U I S I V A

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

ALLEGATO 1 – Decreto di nomina dell'esperto.

ALLEGATO 2 – Verbale di giuramento dell'esperto.

ALLEGATO 3 – Contratti di affitto

ALLEGATO 4 – Documentazione catastale.

ALLEGATO 5 – Certificazioni notarili.

ALLEGATO 6 – Documentazione urbanistica comunale.

ALLEGATO 7 – Relazione del Custode

5 – RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1

“L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali”

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 1

Porzione di fabbricato ad uso alberghiero sito in Comune di Piacenza (PC), via Gobetti n. 8, sviluppato sui piani seminterrato, terreno, primo e secondo, con annessi tre pertinenziali locali ad uso autorimessa al piano seminterrato e aventi

accesso da cortile comune posto a nord degli stessi e prospiciente la via Cipelli.

1.a- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base delle certificazioni notarili allegate agli atti (ALLEGATO 5) si riassumono i dati catastali degli immobili oggetto della procedura esecutiva ed intestati, per la quota dell'intera proprietà, all'esecutata

TABELLA 1

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI PIACENZA (Codice G535)							
CATASTO DEI FABBRICATI							
ALBERGO, piano S1-T-1-2, via Vittorio Cipelli 8, Piacenza							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
50	62 841	13 12	2	D/2	/	/	5.639,71 euro
Autorimessa, piano S1, via Vittorio Cipelli 8, via Pietro Gobetti 8, Piacenza							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
50	841	6	2	C/6	8	12 mq Sup. 15 mq	63,83 euro
Autorimessa, piano S1, via Vittorio Cipelli 8, via Pietro Gobetti 8, Piacenza							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
50	841	8	2	C/6	8	11 mq Sup. 12 mq	58,51 euro
Autorimessa, piano S1, via Vittorio Cipelli 8, via Pietro Gobetti 8, Piacenza							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
50	841	9	2	C/6	8	11 mq Sup. 13 mq	58,51 euro

Si allega documentazione catastale completa visibile all'ALLEGATO 4.

1.b - IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

L'albergo, di cui alla **particella 62 sub 13 – 841 sub 12 (graffati)**, partendo da nord in senso orario:

Piano seminterrato: cortile comune, particella 841 sub. 9, mapp. 465, mapp. 842, mapp. 844, terrapieno su via Gobetti, sub. 14, scala e corridoio comuni.

Piano terra: scala comune, sub. 15, affaccio su cortile comune, mapp. 842, mapp. 844, area di distacco su via Gobetti.

Piano primo: scala comune, sub. 14, affaccio su cortile comune, affaccio su area di proprietà su più lati.

Piano secondo: scala comune, sub. 12, affaccio su cortile comune, affaccio su area di proprietà su più lati.

L'autorimessa (**posto auto coperto**), di cui alla **particella 841, sub. 6**, partendo da nord in senso orario: cortile comune, sub. 5, mapp. 465, sub. 7.

L'autorimessa, di cui alla **particella 841, sub. 8**, partendo da nord in senso orario: cortile comune, sub. 7, mapp. 465, sub. 9.

L'autorimessa, di cui alla **particella 841, sub. 9**, partendo da nord in senso orario: cortile comune, sub. 8, mapp. 465, sub. 12.

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”.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 2

I beni oggetto della presente perizia sono in Piacenza, via Pietro Gobetti 8, angolo via Cipelli, zona sud-ovest della città.

Il contesto è residenziale composto da piccole palazzine e case mono-bifamiliari risalenti agli anni 60-70.

Sono presenti negozi di vicinato e la grande distribuzione.

Porzione di albergo, composto da 12 camere con altrettanti bagni di pertinenza, oltre a tre autorimesse (due box ed un posto auto coperto), disposto su quattro livelli di cui uno seminterrato e tre fuori terra.

Al piano seminterrato troviamo locali di deposito, cantine, servizi igienici e locali lavanderia/stireria oltre alle tre autorimesse singole (due box ed un posto auto coperto).

Al piano terra tre camere da letto con bagno privato e una grande terrazza.

Al piano primo tre camere da letto con bagno privato e un balcone.

Al piano secondo sei camere da letto con bagno privato e due balconi.

Al piano seminterrato vi è cortile comune.

Scala interna comune consente l'accesso ai vari piani.

L'accesso pedonale principale avviene dalla porzione di albergo che si affaccia su via Cipelli, ma di altra proprietà.

Accesso pedonale secondario è presente su via Gobetti e vi si accede dalle scale comuni.

L'accesso carrabile, al cortile comune, avviene da via Cipelli.



La porzione di albergo periziata non gode di propria autonomia avendo in comune spazi con le restanti parti dell'immobile.

Ad esempio le zone ingresso, pranzo e cucina fanno capo ad altra proprietà, mentre i locali di lavanderia e stireria, utilizzate dall'intero albergo, sono oggetto di pignoramento.



La scala interna di collegamento ai vari piani è parte comune, così come la corte al piano seminterrato

Sui corridoi di distribuzione ai vari piani si affacciano camere di proprietà diversa.



Per una migliore identificazione dei beni si faccia comunque riferimento alla documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 10), alle planimetrie dell'edificio (ALLEGATO 9), nonché alla vista satellitare (ALLEGATO 8).



2.a - STRUTTURA

La struttura portante dell'edificio è costituita da pilastri e travi in cemento armato con tamponature in laterizio.

I solai sono in laterocemento.



2.b - ESTERNI

Le facciate sono parzialmente rivestite in mattoni, lato strada, e parzialmente intonacate verso il cortile interno.

La lattoneria sono in lamiera preverniciata.

Parte dei serramenti è in alluminio e parte in legno.



Le finestre sono dotate di tapparelle in pvc.

Le porte delle due autorimesse sono in ferro.

2.c - INTERNI

Le pavimentazioni interne sono di diverso tipo: ceramica, marmo e marmette.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre quelle dei bagni e della lavanderia sono rivestite in piastrelle.

I soffitti sono piani, intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno.

2.d - IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento delle camere è costituito da caldaia comune con caloriferi in ghisa.

La caldaia a gas comune fornisce anche l'acqua calda sanitaria.

Tutte le camere sono dotate di impianto di climatizzazione indipendente.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

2.e – STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è nella norma ma con finiture vetuste

Non è nota allo scrivente l'esistenza di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione.

Nonostante richiesta a mezzo PEC (allegato 3) l'Agenzia delle Entrate non ha comunicato l'esistenza di contratti di affitto registrati che riguardassero gli immobili qui analizzati.

Come già sopra descritto l'albergo non gode di propria autonomia, condividendo spazi di uso comune con ulteriore porzione di albergo intestata ad altra proprietà.

Nello specifico, con varie quote di possesso, ai [REDACTED]

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”.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 3

Sulla base delle certificazioni notarili allegate agli atti (ALLEGATO 5) e ai dati catastali visionati (allegato 4), gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano intestati, per la quota dell'intera proprietà, [REDACTED]

Nonostante richiesta a mezzo PEC (allegato 3) l'Agenzia delle Entrate non ha comunicato l'esistenza di contratti di affitto registrati che riguardassero gli immobili qui analizzati.

Come già sopra descritto l'albergo non gode di propria autonomia, condividendo spazi di uso comune con ulteriori porzioni di albergo intestate ad altra proprietà.

Nello specifico, con varie quote di possesso, ai

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”

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 4

I beni oggetto di pignoramento sono stati edificati anteriormente all'anno 1967 e di seguito sono stati oggetto di varie pratiche edilizie rinvenute presso gli archivi del Comune di Piacenza (allegato 6).

Si segnala come varie pratiche edilizie, non siano più presenti e/o non più reperibili presso gli archivi comunali.

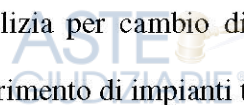
Di seguito si vanno ad elencare quelle visionate:

- 24/03/1964 – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 169/1964. Nuova costruzione di nove appartamenti.
- 25/11/1965 – AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' n. 256/1965.



Abitabilità di nove appartamenti di cui all'A.E. n. 169/1964.

- **03/01/1991 – COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI PER OPERE INTERNE n. 16/1191, prot. n. 224.** Modifiche interne ad appartamento piano secondo (terzo fuori terra). Opere antecedenti il cambio di destinazione d'uso ad albergo.
- **28/10/1991 – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 1322/91 prot. n. 32817.** Opere di manutenzione straordinaria per trasformazione di deposito in lavanderia.
- **12/12/1991 – COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI PER OPERE INTERNE n. 2423/1991, prot. n. 50318.** Modifiche interne ad appartamento piano primo (secondo fuori terra). Opere antecedenti il cambio di destinazione d'uso ad albergo.
- **01/02/1992 – COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI PER OPERE INTERNE n. 166/1992, prot. n. 4283.** Modifiche ai locali piano seminterrato con demolizione di quattro cantine per creazione di unico ambiente sempre a destinazione cantina. Opere antecedenti il cambio di destinazione d'uso ad albergo.
- **25/05/1992 – CONCESSIONE EDILIZIA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO n. 546/1992, prot. n. 32816.** Cambio di destinazione d'uso da residenziale ad alberghiero, piano terra-rialzato.
- **26/01/1993 – CONCESSIONE EDILIZIA n. 36/1993, prot. n. 40817/92.** Ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d'uso da abitativa ad alberghiera ed inserimento di impianti tecnologici.
- **16/06/1993 – AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' n. 4196/93**



riferita al cambio di destinazione d'uso di cui alle C.E. n. 546/92 e 36/93.

- 19/06/1995 – **CONCESSIONE EDILIZIA n. 579/95, prot. n. 16884/95.**

Inserimento ascensori (area albergo non oggetto di perizia), modifiche di facciata e divisione balconi.

- 18/05/1996 – **DENUNCIA DI INIZIO DELLA ATTIVITA' EDILIZIA**

n. 836/96, prot. n. 23349. Modifiche distributive interne a bagni.

- 03/11/2004 – **DENUNCIA DI INIZIO DELLA ATTIVITA' EDILIZIA**

n. 2060/2004. Manutenzione straordinaria a locali seminterrati.

SITUAZIONE CATASTALE

Le schede catastali differiscono rispetto allo stato di fatto. In particolare:

PIANO SEMINTERRATO

- Diversa distribuzione dei tavolati interni.
- Rappresentato quale cantina esistente il mappale sub. 14, altra proprietà, mentre nella realtà non è esistente.
- Diversa rappresentazione delle finestre lavanderia-stireria.

PIANO TERRA/RIALZATO

- Diversa rappresentazione tavolati e porte interni.
- Mancata e/o errata rappresentazione di finestre e porte finestre.

PIANO PRIMO

- Diversa rappresentazione tavolati e porte interni.
- Mancata e/o errata rappresentazione di finestre e porte finestre.

PIANO SECONDO

- Diversa rappresentazione tavolati e porte interni.

- Mancata e/o errata rappresentazione di finestre e porte finestre.

Ciò premesso risulta indispensabile procedere con l'aggiornamento della situazione catastale.

SITUAZIONE URBANISTICA

Gli edifici, oggetto della presente perizia, non sono risultati conformi alle planimetrie allegate alle pratiche edilizie.

Nello specifico:

PIANO SEMINTERRATO

- Diversa distribuzione delle finestre nel locale stireria.
- Mancata realizzazione delle opere di cui alla DIA 2060/2004.

PIANO TERRA/RIALZATO

- Mancata rappresentazione di antibagno in una camera da letto.

PIANO PRIMO

- Mancata rappresentazione di antibagno in una camera da letto.

PIANO SECONDO

- Mancata rappresentazione di antibagno in una camera da letto.

Non è necessario produrre i Certificati di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 – comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

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”.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 5

Oltre alla necessità di provvedere all'aggiornamento della situazione catastale risulta indispensabile la presentazione di **SCIA in SANATORIA** per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004, ovvero secondo quanto prescritto dal Comune di Piacenza.

La sanzione da versare a titolo di Sanatoria Edilizia ammonta a 1.000,00 € e comunque secondo quanto riterrà opportuno applicare il Comune di Piacenza al momento della presentazione della pratica.

Le spese tecniche, escluse di spese vive e diritti comunali e catastali, per la presentazione della pratica in sanatoria, comprensiva di aggiornamento documentazione catastale, si stimano in 5.000,00 €.

Il costo totale della sanatoria, comprensiva delle spese tecniche, viene quindi stimata in **6.000,00 €**, s.e.&o..

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 pignorato”.

RISPOSTA DELL’ESPERTO AL QUESITO N. 6

Non riguardando edifici in condominio il parere non è necessario.

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”

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 7

Scopo del presente incarico è determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto.

Il valore di mercato, nella definizione degli International Valuation Standard (IVS) è definito come: “Il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Attesa la natura dell'incarico, il sottoscritto valutatore, ritiene di adottare il **metodo della stima sintetica**, deducendone un risultato il più possibile aderente alla realtà.

7.a - STIMA SINTETICA

Nel campo delle valutazioni immobiliari, i procedimenti sintetici di stima si fondano sulle **rilevazioni di mercato**, che riguardano i prezzi di mercato degli immobili e le superfici commerciali (o altra misura della consistenza). Il principale procedimento estimativo sintetico si basa infatti sulla scelta di un solo parametro

di confronto, anzichè di una molteplicità di caratteristiche.

Attesa la valutazione richiesta, il sottoscritto ha svolto indagini di mercato tese a reperire i dati immobiliari dei segmenti di mercato oggetto di esame.

NOTE DEL PERITO

Di difficile reperimento valori comparabili per immobili in zona aventi le medesime caratteristiche. Ci si è basati su annunci immobiliari, riferiti alla città di Piacenza, ovvero zone limitrofe, attualmente presenti per strutture a destinazione alberghiera.

Si sono inoltre presi in considerazione i valori di strutture alberghiere recentemente compravendute, alienate o poste sul mercato.

Ulteriore difficoltà risulta l'attribuzione di valore solo ad una porzione di albergo che non goda di propria autonomia e che, in caso di alienazione separata, andrebbe inevitabilmente a riflettersi sulla normale gestione della restante parte dell'albergo. **Ne consegue una scarsa o nulla appetibilità del bene qualora posto sul mercato separatamente dalla restante parte dell'immobile ricettivo e delle relative pertinenze.**

Si rimanda all'ALLEGATO 11 per una più completa trattazione dei procedimenti di calcolo.

INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE E DELL'ALTEZZA

TABELLA 2

CALCOLO DELLE SUPERFICI - MQ

DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONI - M	SUPERFICIE REALE - MQ	COEFFICIENTE MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ
Depositi, lavanderia, stireria	Semint.	Calcolato elettronicamente	161,24	0,35	56,43
Autorimesse Posti auto coperti	Semint.	Calcolato elettronicamente	36,44	Valorizzate a corpo	0,00
Camere	Terra rialzato	Calcolato elettronicamente	74,24	1,00	74,24
Terrazza	Terra rialzato	Calcolato elettronicamente	51,09	0,30	15,33
Camere	Primo	Calcolato elettronicamente	74,03	1,00	74,03
Balcone	Primo	Calcolato elettronicamente	13,33	0,30	4,00
Camere	Secondo	Calcolato elettronicamente	145,13	1,00	145,13
Balconi	Secondo	Calcolato elettronicamente	18,89	0,30	5,67
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ					374,83

Le superfici delle parti comuni non sono state valorizzate.

TABELLA 3

INDICAZIONE DELLE ALTEZZE		
DESTINAZIONE	PIANO	ALTEZZA - m
Accessori	Seminterrato	Min. 2,35 Max. 2,50
Autorimesse	Seminterrato	2,40
Camere	Terra-rialzato	2,95
Camere	Primo	3,00
Camere	Secondo	3,10

7.b – RISULTATO VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Dai risultati di stima di cui all'ALLEGATO 11 il valore complessivo dei beni pignorati siti in Piacenza, via Gobetti 8, al mese di dicembre 2021, risulta essere

pari a:

277.000,00 € (duecentosettantasettemila/00 euro)

Al valore di mercato si sono già applicate le seguenti detrazioni:

- 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;
- 6.000,00 € per far fronte ai costi delle sanatorie edilizie e per le regolarizzazioni catastali.

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”

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 8

Il bene non si presta ad essere diviso e pertanto deve essere posto sul mercato per l'intero.

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”.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 9

Durante il sopralluogo non sono emerse situazioni che richiedessero l'esecuzione di opere urgenti al fine di ripristinare la funzionalità o evitare la compromissione della funzionalità stessa.

QUESITO 10

“Il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio”.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 10

Non esiste Amministratore in quanto non esiste un condominio.

QUESITO 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)”.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 11

All'allegato 9 si possono visionare le planimetrie, mentre all'allegato 10 si può visionare la 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;”.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 12

Il sottoscritto ha predisposto 2 supporti informatici (CD-ROM), ALLEGATO 12, nei quali è stato salvato il file contenente la relazione peritale comprensiva di documentazione fotografica ed allegati. Presente infine copia della perizia con i dati sensibili oscurati.



6 - CONGEDO DELL'ESPERTO

Avendo completamente espletato il mandato ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale di consulenza tecnica di ufficio, composta da ventidue pagine e parte della ventitreesima con dodici allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Piacenza, 13 dicembre 2021

Il C.T.U. INCARICATO

Arch. Diego Fabio Castelletti





7 - ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Decreto di nomina dell'esperto.

ALLEGATO 2 – Verbale di giuramento dell'esperto.

ALLEGATO 3 – Contratti di affitto

ALLEGATO 4 – Documentazione catastale.

ALLEGATO 5 – Certificazioni notarili.

ALLEGATO 6 – Documentazione urbanistica comunale.

ALLEGATO 7 – Relazione del Custode

ALLEGATO 8 – Vista satellitare.

ALLEGATO 9 – Planimetrie.

ALLEGATO 10 – Documentazione Fotografica.

ALLEGATO 11 – Criteri e calcoli per la stima dell'immobile.

ALLEGATO 12 – Supporti informatici – CD-ROM.