

Tribunale di Piacenza

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 60/2023

Promossa da:

ASTE GIUDIZIARIE®

Contro:

Sig. G.E. Dott. Stefano Aldo Tiberti

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

1. Premessa

Lo scrivente, dottore ingegnere Riccardo Rampini, con studio in via Cavour 2, Cortemaggiore (Piacenza), iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Piacenza al n. 1164, in data 31.05.2024 veniva nominato esperto dal Sig. Giudice Esecutore e, in data 11.06.2024 prestava giuramento di rito per via telematica e riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
3. la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
4. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, il quale dovrà essere allegato alla perizia;
5. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini

della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

7. la valutazione estimativa **del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti**, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% – in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell' assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;

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

9. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;

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

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

12. la predisposizione, 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;**

Accettato l'incarico ed esaminata la documentazione di causa, lo scrivente procedeva all'acquisizione dei dati necessari per l'espletamento dell'incarico.

2. Operazioni peritali

Lo scrivente ha proceduto nello svolgimento delle necessarie operazioni peritali.

In data 11.06.2024 reperiva per via telematica l'estratto di mappa, le planimetrie e le visure catastali relativi al bene oggetto di causa.

In data 11.06.2024 prendeva contatto con il Custode Giudiziario al fine di programmare l'accesso all'immobile, e si fissava il sopralluogo presso il bene oggetto di causa per il giorno stesso alle ore 16:00.

In data 11.06.2024 alle ore 17:00 lo scrivente eseguiva il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa, alla presenza del Custode Giudiziario. Lo scrivente procedeva nei rilievi geometrici e fotografici dei luoghi.

In data 27.06.2024 reperiva copia dell'atto di compravendita dell'immobile.

Nei giorni successivi, reperiva informazioni utili all'individuazione degli estremi delle pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di causa. Reperiva altresì i contatti dell'Amministratore Condominiale.

In data 04.09.2024, non avendo individuato alcuna pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di causa negli archivi del Comune di Fiorenzuola d'Arda, contattava l'Ufficio Tecnico dello stesso Comune al fine di verificare l'esistenza di atti che potessero consentire la verifica della conformità urbanistica dell'immobile. Reperiva quindi informazioni relative all'epoca e alla modalità autorizzativa di costruzione dell'immobile.

Lo stesso giorno prendeva contatti con l'Amministratore Condominiale e richiedeva informazioni relative alla situazione contabile relativa all'immobile oggetto di causa.

In data 09.09.2024 depositava per via telematica la domanda per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Lo stesso giorno riceveva dall'Amministratore Condominiale le informazioni relative alla situazione contabile relativa all'immobile oggetto di causa.

In data 13.09.2024 riceveva via P.E.C. il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Eseguiva quindi indagini sulla commerciabilità del bene, al fine di poterne determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale.

Lo scrivente procedeva quindi all'assolvimento dell'incarico rispondendo ai quesiti.

QUESITO 1

1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Identificazione catastale

Il bene oggetto di causa risulta così censito al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Fiorenzuola d'Arda (si vedano anche le visure catastali, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa allegati alla presente Relazione).

Catasto Fabbricati

Comune di **Fiorenzuola d'Arda (PC)**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
54	570	5	A/3	3	4 vani	Totale: 69 m ² Totale escluse aree scoperte: 69 m ²	€ 258,23	Viale Luigi Illica, Piano S1-1

Intestato a:

. [redacted] nato in [redacted] il [redacted], C.F. [redacted], Proprietà 1/1.

La categoria catastale A/3 corrisponde alla definizione "Abitazioni di tipo economico".

Catasto Terreni

Comune di **Fiorenzuola d'Arda (PC)**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
54	570	ENTE URBANO	-	-	02	90	-	-

Confini

• Foglio 54 - Mappale 570 - Sub 5

L'unità immobiliare confina:

Piano primo

- a Nord: con il corridoio comune;
- a Est: con il foglio 54 mappale 570 sub 7;
- a Sud: con il vuoto del foglio 54 mappale 570;
- a Ovest: con il foglio 54 mappale 570 sub 8.

Piano seminterrato

- a Nord: con il corridoio comune;
- a Est: con il corridoio comune e con il foglio 54 mappale 570 sub 4;
- a Sud: con il sottosuolo del foglio 54 mappale 570;
- a Ovest: con il foglio 54 mappale 570 sub 8.



QUESITO 2

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;

Descrizione del bene e stato di conservazione

Il bene oggetto di causa è costituito da un appartamento al primo piano con cantina di pertinenza al piano seminterrato, ubicato nel Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC), viale Luigi Illica n. 3 (Figura 1).



Figura 1 - Foto aerea con evidenziata l'ubicazione del bene oggetto di causa

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale costituito da diverse unità, che si sviluppa per quattro piani fuori terra, oltre al piano seminterrato.

L'accesso all'area condominiale antistante il fabbricato può avvenire da Viale Luigi Illica, mediante l'ingresso carrabile in corrispondenza del civico n. 3. L'area, che funge anche da parcheggio per le vetture, si sviluppa all'interno dell'intero complesso residenziale, con la possibilità di accedere anche da due diversi ingressi ubicati in via Prospero Verani (ex via Emilia).

L'ingresso al fabbricato condominiale avviene tramite una porta a vetri, posta centralmente rispetto facciata principale e coperta da una pensilina, che conduce al vano scale condominiale. Da qui è possibile raggiungere sia l'appartamento al primo piano, sia la cantina di pertinenza al piano seminterrato.

• Foglio 54 - Mappale 570 - Sub 5 (Appartamento con cantina di pertinenza)

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento ubicato al primo piano e da una cantina di pertinenza ubicata al piano seminterrato.

Appartamento

L'appartamento occupa il primo piano di un fabbricato composto di quattro piani fuori terra, oltre al piano seminterrato.

Percorrendo due rampe nel vano scale condominiale è possibile raggiungere il pianerottolo al primo piano, sul quale affaccia una porta in legno a doppia anta che consente l'accesso al balcone comune che si sviluppa

lungo la facciata principale del fabbricato; da qui è possibile raggiungere l'ingresso dell'appartamento oggetto di causa, nonché quello dell'appartamento adiacente, di altra proprietà (Figura 1).



Figura 2 - Fotografia del balcone comune sul quale si trova l'ingresso all'appartamento oggetto di causa

L'appartamento è composto da soggiorno, cucinino non abitabile, due camere da letto, disimpegno e bagno (dotato di lavabo, wc e vasca).

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- Strutture portanti: calcestruzzo armato, laterizio;
- Facciate esterne: intonacate e tinteggiate;
- Tramezze interne: muratura;
- Soffitto: piano, h = 3,00 m;
- Pavimenti: piastrelle in graniglia e in ceramica;
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate in bianco e in azzurro;
- Rivestimenti: piastrelle in ceramica (cucinino e bagno);
- Serramenti: in legno con vetro singolo; antoni e persiane in legno, veneziane;
- Porta d'ingresso: in legno;
- Porte interne: in legno;
- Impianto elettrico: in parte sottotraccia e in parte fuori traccia in canaline (non è verificata la conformità);
- Impianto idraulico: presente; acqua da rete comunale (non è verificata la conformità);
- Impianto gas: metano da rete comunale (non è verificata la conformità);
- Rete fognaria: presente;
- Impianto di riscaldamento: stufetta a gas (non è verificata la conformità);
- Elementi riscaldanti: nessuno;



- Impianto acqua sanitaria: presente (non è verificata la conformità);
- Riscaldamento acqua sanitaria: boiler elettrico (non è verificata la conformità);
- Impianto di condizionamento: assente;
- Impianto antifurto: assente;
- Impianto video di sicurezza: assente;
- Grado di finitura: discreto;
- Stato di conservazione: mediocre

Al momento del sopralluogo, i locali apparivano in mediocre stato di conservazione.

Si rilevavano numerose tracce di distacco della tinteggiatura e dell'intonaco dei soffitti nel locale cucinino, nel soggiorno e nel bagno. Si constatava l'assenza del vetro della finestra del cucinino, nonché la presenza di fili elettrici tagliati e interruttori parzialmente divelti dalla parete.

Al momento del sopralluogo, i locali si presentavano in parte arredati e liberi da occupanti.

La **superficie lorda** dell'abitazione è pari a circa **66 mq**.

Cantina

La cantina di pertinenza dell'abitazione si trova collocata al piano seminterrato, ed è raggiungibile mediante il vano scale condominiale che conduce alla zona delle cantine.

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- Strutture portanti: laterizio, calcestruzzo armato;
- Tramezze interne: nessuna;
- Soffitto: a volta, $h_{\min} = 2,00 \text{ m}$ - $h_{\max} = 2,40 \text{ m}$;
- Pavimenti: battuto in cemento;
- Intonaci: nessuno;
- Rivestimenti: nessuno;
- Serramenti: finestra in legno;
- Porta d'ingresso: in legno con anta costituita da steccato a gabbia, dotata di catenaccio e lucchetto;
- Porte interne: nessuna;
- Impianto elettrico: fuori traccia (non è verificata la conformità);
- Impianto idraulico: nessuno;
- Impianto gas: nessuno;
- Impianto di riscaldamento: nessuno;
- Elementi riscaldanti: nessuno;
- Impianto acqua sanitaria: assente;
- Grado di finitura: mediocre;
- Stato di conservazione: discreto.

Al momento del sopralluogo, il locale appariva in discreto stato di conservazione e occupato da materiale vario. Le dimensioni interne della cantina sono pari a circa 4,00 m di larghezza per circa 3,25 m di lunghezza.

La **superficie netta** della cantina è pari a circa **13 mq**.

La **superficie commerciale** dell'intera unità immobiliare è pari a circa **69 mq**.

Vincoli

Dall'esame dell'Atto di Compravendita del 31.07.2006 a rogito Notaio Giuseppe Rocca (allegato alla presente Relazione), si rilevano i seguenti patti di cui all'atto a ministero del dr. G. Silva, Funzionario rogante dello I.A.C.P. di Piacenza in data 7 dicembre 1989 n. 11658 di repertorio, trascritto a Piacenza il 20 dicembre 1989 art. 10046:

"INALIENABILITÀ:

L'alloggio oggetto della presente trascrizione non può essere alienato a nessun titolo per un periodo di 15 anni dalla data dell'atto preliminare (29/10/87)

DIRITTO DI PRELAZIONE:

Trascorsi 15 anni, lo IACP potrà esercitare il diritto di prelazione all'acquisto per un prezzo pari a quello di cessione rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai"

Alla data attuale, l'obbligo di inalienabilità risulta scaduto.

Il diritto di prelazione risulta altresì estinto, come riportato nel citato atto di compravendita del 31.07.2006:

"il diritto di prelazione di cui alla legge 513/77 è invece stato estinto con le modalità previste come da dichiarazione dell'A.C.E.R. di Piacenza in data 13 luglio 2006 n. 4285 di protocollo."

Non risultano atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione, come anche confermato dalla Relazione Notarile agli atti di causa.

QUESITO 3

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 successiva 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;

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava libero da occupanti.

QUESITO 4

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;

• Foglio 54 - Mappale 570 - Sub 5

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato che comprende l'unità immobiliare oggetto di causa è stata realizzata in data antecedente al 1° settembre 1967, come anche dichiarato nell'atto di compravendita del 31 luglio 2006 e documentato dalla planimetria catastale protocollata il 19.01.1944 (allegati alla presente Relazione).

L'edificio risulta realizzato negli anni tra il 1942 e 1944 dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Piacenza e destinato reduci e senza tetto.

Il progetto è stato approvato con lettera del 05.12.1941/xx, n. 10926, e il nulla osta all'aggiudicazione dei lavori è stato comunicato dal Ministero dei Lavori pubblici - Direzione Generale dell'edilizia statale e sovvenzionata - Div. XVI con nota in data 15.01.1942 prot. n. 10200.

I relativi lavori non erano all'epoca soggetti a nulla osta da parte delle amministrazioni comunali, il cui unico compito era quello di reperire le aree ed eseguire opere complementari.

Non risultano pertanto disponibili planimetrie dell'immobile depositate presso gli Uffici del Comune di Fiorenzuola d'Arda.

Come verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiorenzuola d'Arda, la conformità urbanistica può ritenersi attestata stante la conformità catastale risultante dalle relative planimetrie del periodo.

REGOLARITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali dell'unità immobiliare risultano corrispondere allo stato dei luoghi.

Conseguentemente, anche la conformità urbanistica può dirsi attestata.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n° 68 Prot. n. 32158 del 12 settembre 2024 (allegato alla presente Relazione), attesta che gli strumenti urbanistici in vigore classificano l'immobile come segue:

- **P.S.C.:** Fg. 54, mappale 570 (sub. 5): *ambito urbanizzato consolidato a prevalente destinazione residenziale.*

- **R.U.E.:** Fg. 54, mappale 570 (sub. 5): *amb. urbanizzato consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-A*

QUESITO 5

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;

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come evidenziato al punto precedente, considerato che all'epoca della costruzione dell'immobile, a causa della sua specifica destinazione, i lavori non erano soggetti a nulla osta da parte delle amministrazioni comunali, e che le planimetrie dell'immobile non risultano disponibili, la conformità urbanistica può ritenersi attestata stante la conformità catastale risultante dalle relative planimetrie del periodo.

Come già evidenziato, l'immobile risulta catastalmente conforme, pertanto anche la regolarità urbanistica può dirsi attestata.

Non sono quindi previsti costi per la regolarizzazione urbanistica.

REGOLARITÀ CATASTALE

Come evidenziato al punto precedente, le planimetrie catastali dell'unità immobiliare risultano corrispondere allo stato dei luoghi.

Non sono quindi previsti costi per la regolarizzazione catastale.

QUESITO 6

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;

Gli immobili oggetto di causa fanno parte di un condominio. Le quote millesimali di proprietà sono pari a **68,64** millesimi.

Come indicato dall'Amministrazione Condominiale, l'ammontare della quota di spese di gestione relative al bene oggetto di causa è pari a € 1.182,00 euro (preventivo 2024/2025). Il bilancio di rendiconto consuntivo risulta chiuso il 21 maggio 2024. Il saldo a debito alla chiusura del bilancio consuntivo è pari a € 542,69.

La situazione contabile attuale rileva un debito a preventivo pari a **€ 1.725,43**.

Come da verbale di assemblea, non è deliberata alcuna spesa straordinaria.

Non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

QUESITO 7

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;

LOTTO 1

• **Foglio 54 - Mappale 570 - Sub 5** (Appartamento con cantina di pertinenza)

Il lotto è costituito dall'unità immobiliare censita al **Foglio 54, Mappale 570, Sub 5**.

Come evidenziato in risposta al Quesito n. 2, trattasi di un appartamento al primo piano con cantina di pertinenza al piano seminterrato, ubicato nel Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC), viale Luigi Illica n. 3.

La **superficie commerciale** del lotto risulta pari a circa **69 mq**.

Sulla scorta di quanto sopra esposto, espletate le opportune ricerche di mercato, in ragione:

- dell'ubicazione del bene nel territorio;
- della collocazione del bene rispetto alla rete viaria principale;
- dell'ubicazione del bene nel territorio del Comune di Fiorenzuola d'Arda;
- delle caratteristiche di accesso alla proprietà;
- dell'epoca di costruzione dell'immobile;
- dello stato di conservazione dell'immobile;
- della distribuzione degli ambienti interni;
- del livello di finiture interne;
- delle tipologie e delle caratteristiche degli impianti a servizio dell'immobile;
- dell'ubicazione dei vani al primo piano del fabbricato;
- dell'assenza di ascensore;
- della presenza di locale cantina ad uso esclusivo di pertinenza dell'abitazione;
- delle dimensioni e caratteristiche del locale cantina;
- dell'assenza di autorimessa;
- della gestione condominiale dell'immobile;
- della presenza di area condominiale esterna;
- dell'appetibilità del bene sul mercato;

il valore può essere così di seguito espresso:

Valore del bene	a corpo	€ 37.000,00
-----------------	---------	--------------------

equivalente ad un valore unitario per superficie commerciale pari a circa **€ 536/mq**.

CORREZIONI DI STIMA

1) Oneri di regolarizzazione urbanistica

Come evidenziato in risposta al Quesito 5, non sono previsti costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

2) Stato d'uso e di manutenzione

Per lo stato di manutenzione, il valore dell'immobile viene **ridotto del 10%** sul valore iniziale di stima.

3) Stato di possesso

Non sono necessarie correzioni per lo stato di possesso.

4) Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo

Non sono necessarie correzioni per oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo.

5) Spese condominiali insolute

Come evidenziato in risposta al Quesito 6, la situazione contabile condominiale attuale rileva un debito a preventivo pari a **€ 1.725,43**.

6) Riduzione del valore di mercato

In ragione della natura esecutiva della vendita e dell'assenza di garanzia per vizi occulti, il valore dell'immobile viene **ridotto del 10%** sul valore iniziale di stima.

Pertanto, il valore di stima dell'intero lotto, al netto delle correzioni, risulta pari a:

Valore di stima iniziale	€ 37.000,00
1) Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 0,00
2) Stato d'uso e di manutenzione (10% stima iniziale)	-€ 3.700,00
3) Stato di possesso	€ 0,00
4) Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
5) Spese condominiali insolute	-€ 1.725,43
6) Riduzione del valore di mercato (10% stima iniziale)	-€ 3.700,00
Valore di Stima Finale dell'Immobile	€ 27.874,57
Arrotondato in	€ 28.000,00

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce all'intero lotto in esame, nello stato di fatto in cui si trova, il valore di **€ 28.000,00 (euro Ventottomila/00)**.

QUESITO 8

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 in esame, l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì l'intera proprietà del compendio immobiliare, pertanto il parere non risulta necessario.

QUESITO 9

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;

A parere dello scrivente, da quanto è stato possibile riscontrare durante il sopralluogo, non si evidenzia la necessità di effettuare interventi di manutenzione urgenti per il ripristino di funzionalità compromessa o per evitare la compromissione della funzionalità stessa.



QUESITO 10

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

I recapiti dell'Amministrazione Condominiale sono i seguenti:

A.C.E.R. Piacenza

Via XXIV Maggio n. 26/28

29121 Piacenza

tel: 0523-4591 (centralino)

mail: acerpiacenza@acerpiacenza.it

QUESITI 11 - 12

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

12. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; 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 quanto richiesto secondo le indicazioni fornite.

Per quanto concerne i file contenenti la Relazione Peritale e i relativi allegati, questi sono stati depositati tramite piattaforma informatica ministeriale secondo le disposizioni relative al Processo Civile Telematico.

Cortemaggiore, lì 17 settembre 2024.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Riccardo Rampini

ALLEGATI

1. Documentazione Fotografica
2. Visure Catastali
3. Estratto di Mappa Catastale
4. Planimetrie Catastali
5. Certificato di Destinazione Urbanistica
6. Atto di Compravendita
7. Patti I.A.C.P.