



TRIBUNALE di PIACENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 92/2022

PERIZIA DI STIMA

Beni immobili



Giudice: **dott. STEFANO ALDO TIBERTI**

Perito: **arch. DIEGO FABIO CASTELLETTI**

Data redazione: **MAGGIO 2022**

INDICE

1 - DATI DELL'ESECUTATO	<i>pag. 3</i>
2 - DATI DELL'ESPERTO	<i>pag. 3</i>
3 - PREMESSE	<i>pag. 4</i>
4 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI	<i>pag. 4</i>
5 - RISPOSTA AI QUESITI	<i>pag. 5</i>
QUESITO 1	<i>pag. 5</i>
1.a – Identificazione catastale	<i>pag. 5</i>
1.b – Identificazione confini	<i>pag. 6</i>
QUESITO 2	<i>pag. 6</i>
2.a – Struttura	<i>pag. 7</i>
2.b – Esterni	<i>pag. 8</i>
2.c – Interni	<i>pag. 8</i>
2.d – Impianti	<i>pag. 9</i>
2.e – Stato di conservazione	<i>pag. 9</i>
QUESITO 3	<i>pag. 10</i>
QUESITO 4	<i>pag. 10</i>
QUESITO 5	<i>pag. 12</i>
QUESITO 6	<i>pag. 13</i>
QUESITO 7	<i>pag. 13</i>
7.a – Stima sintetica	<i>pag. 14</i>
7.b – Risultato valutazione estimativa	<i>pag. 15</i>
QUESITO 8	<i>pag. 16</i>
QUESITO 9	<i>pag. 16</i>
QUESITO 10	<i>pag. 17</i>
QUESITO 11	<i>pag. 17</i>

QUESITO 12 _____	pag. 17
6 – CONGEDO DELL'ESPERTO _____	pag. 18
7 – ALLEGATI _____	pag. 19



TRIBUNALE DI PIACENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo n. R.G. 92/2022

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

PROMOSSA DA

[REDACTED]

[REDACTED] creditrice procedente,

nei confronti di:

[REDACTED] debitore esecutato.

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 7 febbraio 2023, al fine di predisporre una perizia estimativa dei beni oggetto di esecuzione immobiliare (allegato 1), con fissazione dell'udienza di rinvio alla data del 28 giugno 2023 e deposito della perizia entro il giorno 29 maggio 2023,

In data 15 febbraio 2023 si prestava il giuramento di rito nelle forme consentite, ovvero per via telematica (allegato 2).

4 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, in data 28 febbraio 2023, si recava presso l'immobile oggetto del procedimento al fine di effettuare il sopralluogo di rito.

A tale appuntamento erano presenti il Custode avv. Renzo Rossi ed il proprietario [REDACTED] che consentiva l'accesso al bene.

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 Gragnano Trebbiense.

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 – Documentazione catastale.

ALLEGATO 4 – Certificazione preliminare e relazione notarile.

ALLEGATO 5 – Atto notarile di provenienza

5 – RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1

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

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 1

Compendio immobiliare sito in Comune di Gragnano Trebbiense (PC), via Don Beotti n. 5 e precisamente:

- **Appartamento** al piano terra, con annesso cortile ad uso esclusivo, composto da soggiorno/cucina, due camere servizio e corridoio.
- **Autorimessa** al piano terra avente accesso da via Trento.

1.a- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base della certificazione notarile e della relazione preliminare del professionista delegato, allegate agli atti (ALLEGATO 4) si riassumono i dati catastali degli immobili oggetto della procedura esecutiva ed intestati, per la quota

dell'intera proprietà, all'esecutato [REDACTED]

TABELLA 1

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE (Codice E132)							
CATASTO DEI FABBRICATI							
Abitazione di tipo economico, piano T, via Don Beotti Gragnano Trebbiense (Pc)							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
15	307	1-2	/	A/3	2	3,5 vani	189,80 euro
15	307	3	/	C/6	3	31 mq	116,87 euro

Si allega documentazione catastale completa visibile all'ALLEGATO 3.

1.b - IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

L'appartamento confina in circondario, partendo da nord, con: cortile comune, vano scala comune, proprietà [REDACTED] o aventi causa, via don Beotti, proprietà [REDACTED] o aventi causa, autorimessa di proprietà.

L'autorimessa confina in circondario, partendo da nord, con: cortile comune, appartamento di proprietà su due lati, proprietà [REDACTED] o aventi causa.

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 Comune di Gragnano Trebbiense (PC), via Don Beotti n. 5.

Il contesto è residenziale composto da piccole palazzine e case unifamiliari. Nelle immediate vicinanze troviamo: il centro del paese, attività commerciali, scuola primaria e secondaria di primo grado.

Il capoluogo Piacenza dista circa 13 km.

A circa 11 km vi è l'autostrada A21, Torino-Piacenza-Brescia, con l'uscita di Piacenza Ovest.

Appartamento al piano terra di piccola palazzina plurifamiliare, composto da soggiorno/cucina, due camere da letto, un corridoio/disimpegno ed un servizio igienico, oltre a cortile ad uso esclusivo prospiciente via Don Beotti. L'appartamento è accessibile pedonalmente da via Beotti mediante il cortile ad uso esclusivo oltre che dal vano scala comune che si affaccia sul cortile comune e alla via Trento.

Autorimessa al piano terra, adiacente all'appartamento di proprietà, alla quale si accede dal cortile comune posteriore. A sua volta il cortile è accessibile dalla via Trento.

Per una migliore identificazione dei beni si faccia comunque riferimento alla documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 8), alle planimetrie dell'edificio (ALLEGATO 7), nonché alla vista satellitare (ALLEGATO 6).

2.a - STRUTTURA

Non essendo visibili e non avendo trovato documentazione relativa alle strutture si ipotizzano murature in blocchi portanti o mattoni pieni, con solette in laterocemento.

2.b - ESTERNI

Le facciate sono intonacate.

La tinteggiatura, ove presente, è ammalorata.

Le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

Il manto di copertura è in tegole di laterizio.

Non è dato sapere la presenza di eventuali materiali, quali ad esempio onduline sottotegola, contenenti fibre di amianto, in quanto non ispezionabili.

I serramenti sono in legno con vetro singolo.

Le finestre sono dotate di tapparelle, parzialmente in legno e parzialmente in pvc.

Il portoncino d'ingresso è in legno.

2.c - INTERNI

Le pavimentazioni interne dell'abitazione sono del tipo a marmette, in bagno troviamo piastrelle di ceramica, mentre nell'autorimessa battuto di cemento.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'angolo cottura e le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica.

I soffitti sono piani, intonacati e tinteggiati

Le porte interne sono in legno sia con specchiature in vetro che con pannello cieco sempre in legno.

2.d - IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento dell'abitazione è attualmente assente, sostituito da stufette elettriche.

Nel locale soggiorno/cucina, come dichiarato dalla proprietà, vi era una stufa a pellet. Durante il sopralluogo non era presente perché in manutenzione.

L'acqua calda è garantita da scaldabagno elettrico presente nel bagno.

L'impianto di distribuzione dell'acqua sanitaria fornisce il bagno e l'angolo cottura.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

2.e – STATO DI CONSERVAZIONE

Abitazione

Lo stato di conservazione generale è scadente e le finiture modeste.

Si segnalano:

- Presenza di umidità a soffitto nei locali bagno ed autorimessa, con ogni probabilità causata da infiltrazioni d'acqua provenienti dal soprastante terrazzo di cui al sub. 4, altra proprietà.
- Sempre per la medesima causa si riscontrano ammaloramenti delle murature dell'autorimessa e dei cassonetti in legno delle tapparelle.
- Intonaci esterni di facciata ammalorati, soprattutto nella porzione prospiciente il cortile comune posteriore.

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.

A tal proposito si rimanda comunque integralmente a quanto riportato nell'atto di provenienza (ALLEGATO 5), nella relazione preliminare e nel certificato notarile (ALLEGATO 4).

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

Dall'accesso agli atti, eseguito dal sottoscritto, presso l'Agenzia delle Entrate di Piacenza, non risultano contratti registrati a carico dell'esecutato e riconducibili agli immobili oggetto di esecuzione.

Al momento del sopralluogo, e come rilevato dal Custode, l'immobile era occupato dal [REDACTED] dalla moglie [REDACTED] oltre che dalla figlia della [REDACTED]

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 anteriori al 1967 come riportato in atto di provenienza (ALLEGATO 5) e di essi il Comune di Gragnano Trebbiense non ha saputo fornire titoli abilitativi, né dichiarazioni di agibilità.

Unico riferimento della consistenza dell'immobile è data dalle planimetrie catastali (ALLEGATO 3).

Le planimetrie catastali non sono perfettamente corrispondenti allo stato dei luoghi. Infatti:

- Non è stata aggiornata la disposizione dei tavolati interni nel disimpegno zona autorimessa/bagno.
- E' diversa l'indicazione delle aperture esterne dell'autorimessa.
- La destinazione d'uso interne dei vari locali sono errate, infatti: in luogo della cucina vi è una camera da letto e nel locale soggiorno vi è anche l'angolo cottura.

La camera da letto confinante con l'autorimessa non gode dei requisiti sanitari per la permanenza delle persone in quanto non è dotata di aperture verso l'esterno. Nello specifico, una finestra si apre sulla camera da letto a sud mentre l'altra direttamente all'interno dell'autorimessa.

Non è necessario produrre il Certificato 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

Il sottoscritto, sentito anche l'Ufficio Tecnico del Comune di Gragnano Trebbiense, ritiene che vi sia necessità di procedere alla sanatoria dell'immobile, aggiornare la scheda catastale e richiedere il certificato di abitabilità.

Costo stimato per le attività sopra indicate, comprensivo di sanzioni, oneri comunali e diritti catastali pari a **4.500,00 €**, al netto di iva e cassa professionale.

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 esiste la costituzione in condominio e pertanto 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.

Si rimanda all'ALLEGATO 9 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
Abitazione	T	Calcolato elettronicamente	97,00	1,00	97,00
Cortile esclusivo	T	Calcolato elettronicamente	84,00	0,10	8,40
Autorimessa	T	Calcolato elettronicamente	30,00	0,50	15,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ					120,40

TABELLA 3

INDICAZIONE DELLE ALTEZZE		
DESTINAZIONE	PIANO	ALTEZZA
Abitazione	Terra	3,00 m
Autorimessa	Terra	2,88 m

7.b – RISULTATO VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Dai risultati di stima di cui all'ALLEGATO 9 il valore complessivo dei beni pignorati siti in Comune di Gragnano Trebbiense (PC), via Don Beotti n. 5, al mese di maggio 2023, risulta essere pari a:

49.000,00 € (quarantanovemila/00 euro)

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

- 4.500,00 € per pratiche catastali;

- **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;

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

Si consiglia l'alienazione dell'intero bene in unico corpo in quanto trattasi di abitazione con limitrofa autorimessa, comunque da considerarsi quali pertinenze inscindibili.

La vendita separata in due lotti non faciliterebbe la vendita ed avrebbe la conseguenza di ridurre l'appetibilità del sole bene abitazione.

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 costituito.

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 7 si possono visionare le planimetrie, mentre all'allegato 8 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 10, nei quali è stato salvato il file contenente la relazione peritale comprensiva di documentazione fotografica ed allegati.

Ovvero, qualora richiesto dai diretti interessati, invio dei file a mezzo posta elettronica.

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 diciassette pagine e parte della diciottesima con dieci allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Piacenza, 29 maggio 2023

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 – Documentazione catastale.

ALLEGATO 4 – Certificazione preliminare e relazione notarile.

ALLEGATO 5 – Atto notarile di provenienza

ALLEGATO 6 – Vista satellitare.

ALLEGATO 7 – Planimetrie.

ALLEGATO 8 – Documentazione fotografica.

ALLEGATO 9 – Criteri e calcoli per la stima dell'immobile.

ALLEGATO 10 – Supporti informatici – CD-ROM.