

TRIBUNALE ORDINARIO DI PIACENZA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

RIUNIONE DELLA PROCEDURA N.R.G.E. 19/2024 ALLA PROCEDURA N.R.G.E. 69/2022

G.E.: DOTT.SSA EVELINA IAQUINTI

RELAZIONE ESTIMATIVA INTEGRATIVA



ESPERTO: DOTT. ING. GRAZIANO NEGRI
VIA VOLTA N.3 SAN NICOLO'
29010 ROTTOFRENO (PC)



PREMESSA

Nella riunione dell'esecuzione immobiliare n. 19/2024 alla n°69/2022, promosse da [REDACTED] - [REDACTED], contro [REDACTED], l'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore, Dott.ssa Iaquinti Evelina, nominava, in data 01/03/2023, lo scrivente ing. Graziano Negri quale esperto che in data 26/07/2023 depositava la perizia richiesta, e successivamente in data 28/03/2024 richiedeva allo stesso di elaborare perizia di stima integrativa che comprenda, oltre i beni pignorati con la procedura originaria n. 69/2022, anche quelli pignorati ulteriormente con la procedura n. 19/2024.

In data 07/03/2023 lo scrivente trasmetteva in forma digitale l'accettazione dell'incarico, così come previsto dal Tribunale di Piacenza e prestava il giuramento di rito.

L'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice al CTU è riportato al paragrafo seguente.

1. INCARICO



all'esperto il seguente incarico:

- 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 comma II c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il 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 allagato 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, sulle 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 estimatore, 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 sull'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 il recapito dell'amministratore condominiale qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un 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. *predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata ed 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 ai 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 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.

2. OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico, il sottoscritto in data 27/03/2023, richiedeva via e-mail pec l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ottone al fine di verificare la regolarità edilizia degli immobili pignorati. (**All. B** alla presente).

In data 07/06/2023 si recava presso gli immobili pignorati per effettuare il sopralluogo, verificandone le caratteristiche costruttive, di finitura, e lo stato di conservazione, redigendo inoltre un'approfondita e dettagliata documentazione fotografica. (**All. C** alla presente).

In data 12/06/2023, lo scrivente eseguiva inoltre indagini sulla commercialità dei beni, al fine di determinarne il valore di mercato alla data attuale.

In data 26/07/2023 il sottoscritto depositava digitalmente la perizia in questione.

In data 28/02/2024, l'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore, Dott.ssa Iaquinti Evelina, assegnava al sottoscritto di elaborare una perizia di stima integrativa che comprenda, oltre i beni pignorati con la procedura originaria n. 69/2022, anche quelli pignorati ulteriormente con la procedura n. 19/2024.

Dopodiché il sottoscritto ing. Graziano Negri, con studio in via Volta n. 3 a San Nicolò a Trebbia presso il Comune di Rottofreno, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 1305, nella qualità di esperto si pregia relazionare quanto segue.

3. RISPOSTE AD EVASIONE DELL'INCARICO

Punto 1

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

Risposta dell'esperto

1.1 Identificazione del bene

La consistenza immobiliare pignorata è rappresentata da un appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) e da un locale cantina ubicato al piano terra, di un fabbricato residenziale collocato in via Aldo Moro n. 15, Strada Provinciale per Orezzoli, presso il Comune di Ottone (PC). (RG 69/2022).

Oltre i beni oggetto di pignoramento sopraelencati, si integrano a essi, in comproprietà, (*quota indivisa pari al 50%*) un locale autorimessa al piano terra, la porzione dell'unico stradello privato d'accesso al fabbricato, l'area esterna cortilizia pertinenziale al fabbricato e il terreno pertinenziale ad uso giardino (RG 19/2024).

1.2 Dati catastali

Le unità immobiliari di cui trattasi alla data odierna risultano censite con i seguenti dati catastali:

- a) piena proprietà di appartamento residenziale posto al secondo piano (terzo fuori terra) e un locale cantina al piano terra (RG 69/2022);
- b) comproprietà (*quota indivisa pari al 50%*) di locale "autorimessa" al piano terra (RG 19/2024);
- c) comproprietà (*quota indivisa pari al 50%*) di porzione dell'unico stradello privato d'accesso al fabbricato (RG 19/2024);

d) comproprietà (*quota indivisa pari al 50%*) di area esterna cortilizia pertinenziale al fabbricato (RG 19/2024);

e) comproprietà (*quota indivisa pari al 50%*) di terreno pertinenziale ad uso giardino, posto posteriormente al fabbricato (RG 19/2024).

Dati identificativi e di classamento unità immobiliari oggetto di pignoramento, di cui alla lettera **a)**:

Catasto Fabbricati del Comune di OTTONE

- **Foglio 112 - Mappale 468 - Sub. 3 - Cat. A/2 - Classe 1 - Cons. 6 vani - Sup. Catastale totale 91 mq - Sup. Catastale totale escluse aree scoperte 88 mq - R.C. € 223,11 - via Aldo Moro n.15 (Strada Provinciale per Orezza) - piano T-2**

Dati identificativi e di classamento unità immobiliari oggetto di pignoramento, di cui alla lettera **b)**:

Catasto Fabbricati del Comune di OTTONE

- **Foglio 102 - Mappale 468 - Sub. 1 - Cat. C/6 - Classe 2 - Consistenza 32 mq - R.C. 56,39 € - via Aldo Moro - piano T**

Dati identificativi e di classamento unità immobiliari oggetto di pignoramento, di cui alla lettera **c)**:

Catasto Fabbricati del Comune di OTTONE

- **Foglio 102 - Mappale 467 - Sub. 2 - Cat. F/1 - Sup. Cat. 95 mq - via Aldo Moro n. 15 - piano T**

Dati identificativi e di classamento unità immobiliari oggetto di pignoramento, di cui alla lettera **d)**:

Catasto Fabbricati del Comune di OTTONE

- **Foglio 102 - Mappale 468**

Dati identificativi e di classamento terreno oggetto di pignoramento, di cui alla lettera **e)**:

Catasto Terreni del Comune di OTTONE

- **Foglio 102 - Mappale 562 - are 6, centiare 80 - Bosco ceduo**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento di cui alla lett. **b)**, e le aree esterne di cui alle lett. **c)**, alla lett. **d)** e alla lett. **e)**, sono oggetto di espropriazione **nella quota indivisa pari al 50%**, essendo in **comproprietà** fra il debitore esecutato e il proprietario dell'altro appartamento (*non oggetto di pignoramento*) presente al piano primo del fabbricato residenziale in questione.

Intestazione e titolo di cui alla lett. **a)**

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/1 bene personale;

Intestazione e titolo di cui alle lett. **b)**, alla lett. **c)**, alla lett. **d)** e alla lett. **e)**

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/2 bene personale - debitore esecutato;
- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/2 bene personale - soggetto non coinvolto nel pignoramento.

Tali intestazioni e titoli sono stati rinvenuti nell'Atto di Donazione (*Atto di Provenienza* - **All. G** alla presente) stipulato nell'anno 2000, dal debitore esecutato e [REDACTED], col [REDACTED], precedente e unico proprietario.

Catastralmente il terreno identificato con foglio 102 mappale 562 (giardino posteriore contenente il serbatoio di GPL) risulta intestato erratamente ancora al "*De Cuius*" [REDACTED], con proprietà piena. Appare pertanto evidente che non sia stato trascritto al Catasto il passaggio di proprietà legittimato con l'Atto di Donazione sopra citato.

* ----- *

Nei registri catastali non risulta riportato in modo corretto l'indirizzo dell'immobile di questione, e si precisa pertanto che l'indirizzo corretto è: via Aldo Moro n. 15, Strada Provinciale per Orezzoli.

* ----- *

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 07/06/2023 lo scrivente ha riscontrato che le planimetrie in possesso al Catasto Fabbricati di cui alla lett. **a) non risultano totalmente conformi** allo stato di fatto reale. Di seguito l'elenco dettagliato delle difformità:

- al piano secondo nel locale "*corridoio*" si trova una botola a soffitto per l'accesso al sottotetto non abitabile (accesso esclusivo), mentre negli elaborati grafici catastali non è presente il sottotetto (vedi **All. E** alla presente).

Per regolarizzare tale difformità, ai soli fini catastali, è necessario aggiornare le planimetrie e le relative schede con apposite Denunce di Variazione Catastale.

1.3 Confini

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, di cui alla lett. **a)**:

- **Foglio 102 - Mappale 468 - Sub. 3 - Cat. A/2 - Classe 1 - Cons. 6 vani** – per quanto concerne l'appartamento del piano secondo, esso non confina con nessun'altra unità immobiliare poiché occupa tutto il piano (scala compresa, di proprietà esclusiva).
Il locale "*cantina*", al piano terra confina come segue, partendo da nord e proseguendo in senso orario: altra unità immobiliare oggetto di pignoramento (*Foglio 102, Mappale 468, Subalterno 1*); altra unità immobiliare di altra proprietà non oggetto di pignoramento (*Foglio 112, Mappale 468, Subalterno 5*).

Il locale "*autorimessa*" al piano terra, di cui alla lett. **b)**:

- **Foglio 102 - Mappale 468 - Sub. 1 - Cat. C/6 - Classe 2 - Consistenza 32 mq** – il locale "*autorimessa*", al piano terra, confina come segue, partendo da nord e proseguendo in senso orario: unità immobiliare oggetto di pignoramento (*Foglio 112, Mappale 468, Subalterno 3*); altra unità immobiliare di altra proprietà non oggetto di pignoramento (*Foglio 112, Mappale 468, Subalterno 5*).

Le aree scoperte di pertinenza dell'immobile oggetto di perizia di cui alla lett. **c)**, alla lett. **d)** e alla lett. **e)**:

- **Foglio 102 - Mappale 467 - Sub. 2 - Cat. F/1 - Sup. Cat. 95 mq** – porzione di stradello privato d'accesso al fabbricato (*contenente l'immobile oggetto di pignoramento*) confina come segue, partendo da nord e procedendo in senso orario: area urbana di pertinenza oggetto di pignoramento, in quota pari al 50% (*Foglio 102, Mappale 468*), area esterna di altra proprietà non oggetto di pignoramento (*Foglio 102, Mappale 467, Subalterno 1*), Strada Provinciale per Orezzaoli.
- **Foglio 102 - Mappale 468** – area esterna cortilizia pertinenziale al fabbricato (*contenente l'unità immobile oggetto di pignoramento*) confina come segue, partendo da nord e procedendo in senso orario: terreno pertinenziale ad uso giardino (*Foglio 102, Mappale 562*), area esterna di altra proprietà non oggetto di pignoramento (*Foglio 102, Mappale 467, Subalterno 1*), stradello privato d'accesso al fabbricato contenente l'immobile oggetto di pignoramento (*Foglio 102, Mappale 467, Subalterno 2*), Strada Provinciale per Orezzaoli.
- **Foglio 102 - Mappale 562** – terreno pertinenziale ad uso giardino (*contenente serbatoio GLP e relative tubazioni che servono l'intero fabbricato*) confina come segue, partendo da nord e procedendo in senso orario: area esterna di altra proprietà non oggetto di pignoramento (*Foglio 102, Mappale 587*), Strada Provinciale per Orezzaoli, area esterna di altra proprietà non oggetto di pignoramento (*Foglio 102, Mappale 467, Subalterno 1*), area esterna pertinenziale oggetto di pignoramento (*Foglio 102, Mappale 468*), area esterna di altra proprietà non oggetto di pignoramento (*Foglio 102, Mappale 471*), Strada Provinciale per Orezzaoli.

Punto 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;*

Risposta dell'esperto

2.1 Descrizione dell'immobile pignorato

Come già anticipato, l'immobile in esame è costituito da:

- a) un appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) e un locale cantina al piano terra;
- b) comproprietà (quota indivisa pari al 50%) di locale "autorimessa" al piano terra;
- c) comproprietà (quota indivisa pari al 50%) di porzione dell'unico stradello privato d'accesso al fabbricato;
- d) comproprietà (quota indivisa pari al 50%) area esterna cortilizia pertinenziale al fabbricato;
- e) comproprietà (quota indivisa pari al 50%) terreno pertinenziale ad uso giardino, posto posteriormente al fabbricato

il tutto situato in via Aldo Moro n.15, Strada Provinciale per Orezzoli, presso il Comune di Ottone.

Il fabbricato residenziale, contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, di cui alla lett. a), è composto da tre piani fuori terra e un piano di sottotetto. L'edificazione originaria è precedente al 01/09/1967.

L'accesso al fabbricato, contenente l'unità immobiliare oggetto di perizia, avviene da uno stradello privato carrabile e pedonale, con sbocco diretto sulla Strada Provinciale per Orezzoli.

La proprietà pignorata è costituita da un appartamento residenziale sito al piano secondo (*terzo fuori terra*) e da un locale cantina ubicato al piano terra.

L'appartamento è costituito da un corridoio, un soggiorno/salotto, una cucina, tre camere da letto, un bagno e due balconi.

L'accesso all'appartamento avviene tramite il vano scala, esterno all'appartamento ma comunque posizionato all'interno del fabbricato, che dalla planimetria catastale parrebbe essere incluso nella proprietà esclusiva dell'appartamento in esame.

La cantina, sita al piano terra, risulta essere un unico vano accessibile dal locale "autorimessa" di cui alla lett. **b)**, oggetto di pignoramento (*Foglio 102, Mappale 468, Subalterno 1*).

L'area esterna cortilizia pertinenziale al fabbricato, di cui alla lett. **c)** alla lett. **d)** e alla lett. **e)**, è costituita da uno stradello privato d'accesso, dai marciapiedi esterni e dal cortile, e da aree verdi (giardino).

L'accesso avviene dalla Strada Provinciale per Orezza, tramite un cancello sia carrabile, sia pedonale in acciaio.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato, contenute l'unità immobiliare oggetto di stima, di cui alla lett. **a)**, sono le seguenti:

- strutture portanti verticali: muratura;
- strutture portanti orizzontali: travi in c.a. e solai in latero-cemento;
- copertura: in legno del tipo a doppia falda, manto in coppi;
- gronde: in legno;
- lattoneria: in rame;
- esterni: intonaco tinteggiato;
- rivestimenti esterni: in pietra al piano terra;
- pavimenti interni: vano scala interno in lastre di graniglia e piastrelle di ceramica;
- rivestimenti interni: zoccolatura vano scala in piastrelle di ceramica;
- impianto elettrico: presente;
- ascensore: non presente;
- serramenti: portone ingresso vano scala in vetro e alluminio;
- impianto GPL per riscaldamento: serbatoio interrato nel terreno posteriore al fabbricato ad uso giardino, con tubazione collegata alle caldaie, situate nella cantina, di cui alla lett. **a)**;
- allaccio all'acquedotto comunale: non presente; l'acqua arriva direttamente da una

fonte privata, come trascritto nell'atto di acquisto della stessa (vedi **All. H** alla presente), che serve tutto il fabbricato. Non è stato possibile determinare dove passi esattamente la relativa tubazione d'adduzione;

- allaccio alla fognatura comunale: non presente; non è stato possibile verificare dove e come il fabbricato scarica le acque reflue;
- allaccio Enel: presente un unico contatore per l'intero fabbricato, posizionato al piano terra.

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura dell'unità immobiliare di cui alla lett. **a)**, sono le seguenti:

- tramezzature: muratura;
- intonaci: al civile tinteggiati, ad eccezione nel locale "cantina" al rustico;
- pavimenti: in gres, ad eccezione nel locale accessorio "cantina" in CLS al rustico;
- rivestimenti: in ceramica (*nei locali bagno e cucina*);
- serramenti esterni: in alluminio con taglio termico, doppio vetro con tapparelle in pvc, soglie e contro-soglie in pietra;
- porte interne: in legno e vetro smerigliato;
- porte d'ingresso: in legno e vetro smerigliato;
- impianto elettrico: del tipo sotto-traccia;
- impianto idrico-sanitario: completo per cucina e bagno;
- impianto di riscaldamento: autonomo, termosifoni a piastra in acciaio.

Nella cantina, di cui alla lett. **a)**, è presente una vecchia caldaia GPL, collegata al serbatoio interrato nel giardino posteriore. Non si ha la certezza che tale caldaia sia in grado ancora di funzionare, e pare che essa sia ancora collegata all'impianto di riscaldamento dell'appartamento

di cui alla lett. **a)**; nella cantina inoltre è installata anche una caldaia di recente fabbricazione che serve l'appartamento del piano primo, non oggetto di pignoramento e di altra proprietà;

- impianto di raffrescamento: non presente;
- citofono: presente;
- grado di finitura: buono, comunque in linea con la tipologia dell'immobile;
- stato di conservazione: buono.

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura dell'unità immobiliare di cui alla lett. **b)**, sono le seguenti:

- intonaci: al civile tinteggiati;
- pavimenti: in ceramica;
- serramenti esterni: in alluminio con taglio termico, doppio vetro, soglie e contro-soglie in pietra;
- porte d'ingresso: in legno;
- impianto elettrico: del tipo sotto-traccia;
- impianto idrico-sanitario: non presente;
- impianto di riscaldamento: non presente;
- impianto di raffrescamento: non presente;
- citofono: non presente;
- grado di finitura: buono, comunque in linea con la tipologia dell'immobile;
- allaccio Enel: presente un unico contatore per l'intero fabbricato, posizionato al piano terra;
- stato di conservazione: buono.

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura delle unità immobiliari di cui alle lett. **c)**, **d)** ed **e)**, sono le seguenti:

- cancello: in metallo, sia pedonale che carrabile, non automatizzato;

- recinzione esterna sul confine: presente muretto di base in cemento e recinzione con rete metallica;
- pavimentazione esterna: in beole.

Le unità immobiliari oggetto di stima si trovano in zona classificata dal P.R.G. vigente del Comune di Ottone come **"ZONA AGRICOLA"** e non sono assoggettate a nessun vincolo in generale, né tantomeno vincolate per ragioni storico-artistiche.

Si specifica che, relativamente all'immobile pignorato, dagli accessi agli atti effettuati presso l'Archivio Comunale, non sono stati rinvenuti atti di asservimento urbanistico, né cessioni di cubatura o limiti all'edificabilità.

Non sono inoltre stati rilevati diritti di prelazione.

Per la determinazione della consistenza commerciale dell'unità immobiliare di cui trattasi, lo scrivente ha calcolato la superficie comprensiva delle murature interne ed esterne (1/2 per quelle a confine con altre unità immobiliari).

Le superfici dei balconi, terrazzi, portici, sono state ragguagliate con coefficiente pari a 0,25.

Le superfici delle cantine, autorimesse, sono state ragguagliate con coefficiente pari a 0,20.

Le superfici delle aree scoperte quali cortili, piazzali, giardini e simili sono state ragguagliate con coefficiente pari a 0,05.

Le superfici delle autorimesse sono state computate a parte, considerando per intero le superfici nette.

In base a tale criterio di misurazione, le superfici commerciali prese in esame ai fini estimativi sono le seguenti:

- a) Piena proprietà di appartamento residenziale posto al secondo piano (terzo fuori terra) e un locale cantina al piano terra;**

fgl. 102 mapp. 468 sub. 3: mq 95,45

- b) Comproprietà, quota indivisa pari al 50%, di autorimessa al piano terra;**

fgl. 102 mapp. 468 sub. 1: mq 18,35

c) Comproprietà, quota indivisa pari al 50%, di stradello privato;

fgl. 102 mapp. 467 sub. 2: mq 3,32

d) Comproprietà, quota indivisa pari al 50%, di area esterna cortilizia
pertinenziale;

fgl. 102 mapp. 468 mq 13,83

e) Comproprietà, quota indivisa pari al 50%, di terreno pertinenziale ad uso
giardino (contenente serbatoio GPL ad uso comune);

fgl. 102 mapp. 562 mq 19,97



Punto 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 successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 comma II c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il 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

3.1 Stato di possesso del bene e titolo di occupazione

Alla data del sopralluogo da parte del sottoscritto, l'immobile indicato nel pignoramento, di cui alla lett. **a)**, risultava **non occupato**.

Per quanto riguarda le altre unità immobiliari, di cui alla lett. **b)**, alla lett. **c)**, alla lett. **d)** e alla lett. **e)**, trattandosi d'immobili in comproprietà indivisa al 50%, è stato verificato che sono tutt'ora abitate e fruite dall'altro comproprietario.

Gli immobili in questione sono inoltre **liberi da rapporti di locazione, leasing, comodato o altro**, e **non vi sono diritti di abitazione** a favore del coniuge superstite ex art. 540 II comma c.c.

Punto 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;*

Risposta dell'esperto

4.1 Verifica della regolarità edilizia del bene e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità

Lo scrivente ha tentato invano un accesso agli atti, preso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale, per cercare di reperire il titolo abilitativo inerente l'edificazione originaria dell'immobile in questione, ma nulla è emerso, se non che la costruzione originaria è certamente ante 01/09/1967. È stato possibile, tuttavia, recuperare i titoli edilizi "minori", successivi all'edificazione originaria: tale documentazione non contiene elaborati grafici che possono essere utili per la verifica di legittimità ai fini edilizi/urbanistici degli immobili in esame. Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, gli immobili in questione sono da considerarsi conformi ai fini edilizi/urbanistici.

- **CONCESSIONE EDILIZIA GRATUITA N.183 CON PROT. N.2342 IN DATA 16/10/1982:** ricostruzione muro in calcestruzzo a sostegno del terreno di proprietà, adiacente alla Strada Provinciale per Orezza;
- **CONCESSIONE EDILIZIA GRATUITA N.328 CON PROT. N.1411 IN DATA 09/03/1985:** ricostruzione muro in calcestruzzo a sostegno del terreno di proprietà, adiacente alla Strada Provinciale per Orezza;
- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.469 CON PROT. N.3160 IN DATA 17/10/1991:** posa in opera di recinzione metallica (cancellata) e cordolo in calcestruzzo per delimitare la proprietà;
- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.507 CON PROT. N.981 IN DATA 25/03/1992:** rifacimento intonaco esterno;

- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.575 CON PROT. N.260 IN DATA 06/04/1994:**
rifacimento intonaco esterno.

Non è stata rinvenuta quindi la dichiarazione di Agibilità dell'immobile.

Lo scrivente non ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'Art. 30 – comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto gli immobili pignorati non sono terreni e non hanno aree coperte e/o scoperte di pertinenza con una superficie pari o maggiore di mq 5.000.

Pertanto, il suddetto Certificato **non è necessario nel caso in esame.**



Punto 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;*

Risposta dell'esperto

5.1 Controllo e verifica opere abusive

Gli immobili in esame non hanno opere da considerarsi abusive ai fini edilizi/urbanistici. Per regolarizzare invece le difformità catastali occorrerà presentare una Denuncia di Variazione al Catasto, del prevedibile costo pari a circa **Euro 1.000** compresi bolli e tributi catastali.

Punto 6

6. *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, sulle 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

6.1 Verifica di spese di gestione e/o manutenzione e verifica di spese condominiali

I beni oggetto di pignoramento non sono unità immobiliari facente parte di un condominio costituito ufficialmente. Tuttavia, vi sono spazi comuni e impianti comuni, che comportano spese di gestione e/o manutenzione da dividere fra i comproprietari.

Per quanto concerne le spese di gestione e/o manutenzione quindi, per gli immobili pignorati in esame è possibile stimare un costo annuo pari a circa 1.500 €.

Punto 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 estimatore, 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

7.1 Valutazione estimativa del lotto

Trattandosi della quota intera di un'unità immobiliare sottoposta a pignoramento, costituita da un appartamento residenziale con annessa cantina, unitamente alla comproprietà indivisa per quota pari al 50% di alcuni locali e spazi comuni esterni, si è valutato di procedere alla stima di un unico lotto.

Pertanto, il lotto sarà così costituito da:

LOTTO UNICO:

- a) 100% di proprietà** appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) e un locale cantina al piano terra, di un fabbricato residenziale ubicato in via Aldo Moro n. 15, Strada Provinciale per Orezzoli, presso il Comune di Ottone (PC), costituito da:
- *piano terra*: un locale cantina;
 - *appartamento piano secondo*: un disimpegno, tre camere, un bagno, una cucina, un soggiorno, due balconi esterni e un vano scala interno.

Così censita al **Catasto Fabbricati del Comune di OTTONE:**

Foglio 112 - Mappale 468 - Sub. 3 - Cat. A/2 - Classe 1 - Cons. 6 vani - Sup. Catastale totale 91 mq - Sup. Catastale totale escluse aree scoperte 88 mq - R.C. € 223,11 - via Aldo Moro n.15 (Strada Provinciale per Orezza) - piano T-2;

b) 50% di proprietà indivisa locale "autorimessa" al piano terra, unico accesso diretto al locale "cantina" al piano terra, oggetto di pignoramento, così censita al **Catasto Fabbricati del Comune di OTTONE:**

Foglio 102 - Mappale 468 - Sub. 1 - Cat. C/6 - Classe 2 - Consistenza 32 mq - R.C. 56,39 € - via Aldo Moro - piano T

c) 50% di proprietà indivisa di stradello privato d'accesso al fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento; così censita al **Catasto Fabbricati del Comune di OTTONE.**

Foglio 102 - Mappale 467 - Sub. 2 - Cat. F/1 - Sup. Cat. 95 mq - via Aldo Moro n.15 - piano T

d) 50% di proprietà indivisa dell'area esterna cortilizia pertinenziale al fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento; così censita al **Catasto Fabbricati del Comune di OTTONE:**

Foglio 102 - Mappale 468

e) 50% di proprietà indivisa di terreno pertinenziale ad uso giardino, contenente il serbatoio GPL e relative tubazioni a servizio del fabbricato; così censito al **Catasto Terreni del Comune di OTTONE:**

Foglio 102 - Mappale 562

Per la determinazione del valore del bene immobiliare, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

La valutazione degli immobili sottoposti a esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del “più probabile valore di mercato”, ottenendo il valore complessivo del bene come prodotto della sua superficie commerciale per il valore venale al metro quadro, quest’ultimo ricavato per comparazione con beni simili già compravenduti, siti nelle vicinanze e in condizioni d’ordinarietà.

Si precisa che nella valutazione si è inoltre tenuto conto di alcuni adeguamenti e correzioni della stima:

- per gli oneri per il ripristino della regolarità catastale dell'immobile;
- per lo stato d’uso e manutenzione;
- per l’abbattimento forfettario del 10%, al fine di tenere conto dei maggiori 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.

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- destinazione d’uso residenziale;
- consistenza commerciale;
- ubicazione;
- grado di finitura;
- stato di conservazione;
- difficile situazione attuale del mercato immobiliare, con molteplice offerta di beni alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce all’intera proprietà delle unità immobiliari di cui trattasi il seguente valore di stima:

Appartamento residenziale posto al piano secondo (<i>terzo fuori terra</i>) e un locale cantina al piano terra, con annesso <u>quota di proprietà indivisa pari al 50%</u> di locale autorimessa al piano terra, stradello di accesso e aree esterne cortilizie pertinentziali.		
a) Fgl. 102 Mapp. 468 Sub. 3	mq 95,45 x 510 €/mq =	€ 48.679,50
b) Fgl. 102 Mapp. 468 Sub. 1	mq 18,35 x 120 €/mq =	€ 2.202,00
c) Fgl. 102 Mapp. 467 Sub. 2	mq 3,32 x 300 €/mq =	€ 996,00
d) Fgl. 102 Mapp. 468	mq 13,83 x 300 €/mq =	€ 4.149,00
e) Fgl. 102 Mapp. 562	mq 19,97 x 300 €/mq =	€ 5.991,00
Totale valore venale del bene =		€ 62.017,50
a dedurre:		
Spese per oneri di regolarizzazione catastale =		-€ 1.000,00
Abbatt. forfettario del 10 % per maggiori oneri tributari, assenza garanzia per vizi occulti, ecc. =		-€ 6.201,75

Restano		€ 54.815,75
		=====
Valore arrotondato dell'intera proprietà =		€ 54.000,00

(diconsi euro CINQUANTAQUATTROMILA/00)

I valori venali, espressi in €/mq, assunti alla base della precedente valutazione economica, sono stati ottenuti prendendo come riferimento il valore minimo per il box, mentre per l'abitazione si è assunto un valore leggermente inferiore alla media fra quello massimo e quello minimo, riportati dall'Agenzia delle Entrate nella sua banca dati dell'Osservatorio dei Prezzi Immobiliari, relativamente al Comune di Ottone, zona extra-urbana/rimanente parte

del territorio con frazioni e fabbricati sparsi secondo trimestre 2023, e da quanto suggerito dalle compravendite di beni simili trattate recentemente da un operatore immobiliare del settore (Agenzia Arda Case, Piazza Caduti 25, Fiorenzuola d'Arda).

Per quanto concerne la valutazione delle quote indivise, si è deciso di abbattere ulteriormente il valore OMI, considerando in questo modo la maggior difficoltà di vendita.



Punto 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 sull'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

8.1 Parere circa la comoda divisibilità o alienazione separata della quota spettante al debitore

Come già ampiamente descritto, il pignoramento riguarda l'interezza della proprietà dell'immobile e non la quota per quanto afferente all'appartamento al piano secondo (*terzo fuori terra*) e il locale cantina al piano terra, mentre riguarda una quota indivisa pari al 50% del locale autorimessa al piano terra, dello stradello di accesso all'unità immobiliare già oggetto di pignoramento, dall'area esterna cortilizia pertinenziale e del giardino posteriore.

Non vi è pertanto la possibilità di una comoda divisibilità, fra i beni oggetto di pignoramento, occorrerà piuttosto l'alienazione separata della quota spettante al debitore, con la valutazione della sola quota stessa.

Punto 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;*

Risposta dell'esperto

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

Nel corso del sopralluogo eseguito negli immobili oggetto di stima, non si sono riscontrati difetti o ammaloramenti tali da richiedere l'esecuzione di opere urgenti al fine di ripristinare la funzionalità dei beni o evitare la compromissione della funzionalità degli stessi.



Punto 10

10. *il nominativo e il recapito dell'amministratore condominiale qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un condominio;*

Risposta dell'esperto

10.1 Nominativo e recapito dell'amministratore di condominio

Le unità immobiliari oggetto della presente stima non rientrano in un condominio regolarmente costituito e dotato di Amministratore pro-tempore.



Punto 11

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

11.1 Allegazione delle planimetrie e delle fotografie degli immobili pignorati

Lo scrivente ha redatto l'elaborato grafico (vedi **AII. D**) alla presente, che raffigura lo stato di fatto degli immobili pignorati.

Sono altresì allegate (**AII. C** alla presente) n. 22 fotografie, di cui n. 02 sono satellitari, n. 10 relative agli esterni e n. 10 relative agli interni.



Punto 12

12. *predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata ed 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

12.1 Predisposizione dei cd-rom contenenti i files della relazione

Come richiesto dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Piacenza, non si depositano i due supporti informatici (cd-rom) bensì si caricherà sul portale del Tribunale anche una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore esecutato e gli altri dati sensibili.

Punto 13

13. l'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare 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.

Risposta dell'esperto

13.1 Redazione liquidazione esperto

Il sottoscritto ha redatto la propria liquidazione – **All. H** alla presente.



Chiusa la presente relazione peritale in Rottofreno, addì 03 giugno 2024.

L'esperto
(ing. Graziano Negri)

Allegati:

- A) Verbale di sopralluogo;
- B) Titoli abilitativi edilizi;
- C) Documentazione fotografica;
- D) Elaborato grafico del C.T.U. raffigurante lo stato di fatto degli immobili pignorati;
- E) Documentazione catastale;
- F) Valori unitari tratti dalla Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate;
- G) Atti di Provenienza;
- H) Parcella del C.T.U.