

TRIBUNALE ORDINARIO di PIACENZA
Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare n. 85/2015 - R.G.Es.Imm.

All'III.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott. Antonino FAZIO

Promosso da:

Italfondario S.P.A.

Contro:

RELAZIONE di PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

INDICE

A. Incarico e giuramento.....	4
B. Dichiarazione ex art. 567 c.p.c.....	6
C. Operazioni peritali	6
D. Relazione di Consulenza Tecnica – Estimativa	6
QUESITO 1 - Risposta dell'esperto.....	6
1.1 Confini.....	6
1.2 Dati Catastali.....	7
1.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.....	7
1.4 Diritto reale sottoposto a pignoramento.....	7
1.5 Estremi dell'atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio.....	7
QUESITO 2 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	8
2.1 Descrizione sommaria del bene pignorato.....	8
QUESITO 3 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	9
3.1 Stato di possesso del bene e titolo di occupazione.....	9
QUESITO 4 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	9
4.1 Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente e costi per la loro cancellazione.....	9
QUESITO 5 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	9
5.1 Oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.	9
5.2 Verifica di eventuali vincoli urbanistici e di carattere storico – paesaggistico.....	9
QUESITO 6 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	10
6.1 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.....	10
6.2 Verifica della classificazione nel P.R.G. vigente.....	10
6.3 Certificato di destinazione urbanistica.....	10
QUESITO 7 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	11
7.1 Possibilità di sanatoria di eventuali opere abusive, istanze di condono e costi da sostenere....	11
QUESITO 8 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	11
8.1 Gravami di censo, livello o uso civico	11
QUESITO 9 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	11
9.1 Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.....	11
QUESITO 10 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	11
10.1 Definizione del valore unitario	11

10.2	Definizione della superficie commerciale.....	12
10.3	Valutazione estimativa del lotto.....	12
10.4	Adeguamenti e correzioni analitiche della stima.	13
	QUESITO 11 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	13
11.1	Regime di tassazione della vendita, bene strumentale.....	13
	QUESITO 12 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	13
12.1	Parere circa la comoda divisibilità o alienazione separata della quota indivisa spettante al debitore.	13
	QUESITO 13 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	14
13.1	Eventuali opere da eseguire con urgenza e determinazione dei relativi costi.....	14
	QUESITO 14 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	14
14.1	Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale.....	14
	QUESITO 15, 16 - RISPOSTA DELL'ESPERTO.....	14
	Predisposizione del CD-ROM contenente i file di relazione ed allegati	14

A. Incarico e giuramento.

Il sottoscritto Arch. Gregory Keble, nato a Milano il 13.01.1971, residente a Carpaneto Piacentino in via Fausto Coppi n° 70, C.F. KBLGGR71A13F205R, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Piacenza al n° 496 e CTU del Tribunale di Piacenza al n. 271, è stato nominato esperto stimatore nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe in data 09/09/2015 ed ha prestato giuramento ed accettato l'incarico davanti al Sig. Cancelliere Dott. Vincenzo Aufieri in data 15/09/2015, impegnandosi a rispondere ai quesiti, di seguito elencati, entro 30 gg. dall'udienza fissata per il giorno 09/12/2015

Il Giudice dell'Esecuzione ha conferito al sottoscritto esperto il seguente incarico, caratterizzato dai seguenti quesiti:

1. *l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; la specificazione se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
2. *la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione;*
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 2 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, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;*
4. *l'attestazione circa esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente art. 63 disp. Att. c.c.), ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ed in particolare:*
 - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;*
 - *atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;*
 - *il regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto di atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;*
 - *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
5. *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione;*

- 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;
7. 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;
 8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 9. 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;
 10. 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 vorrà quantificare in una percentuale – 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;
 11. l'indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;
 12. 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;
 13. 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;
 14. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
 15. 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);

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.

B. Dichiarazione ex art. 567 c.p.c.

In via preliminare il sottoscritto esperto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal Legale del Creditore procedente ed è risultata **completa ed idonea alla procedura di pignoramento.**

C. Operazioni peritali

Lo scrivente ha compiuto le seguenti operazioni:

- In data 22/09/2015 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza al fine di verificare la corrispondenza dei dati di causa con quelli delle certificazioni catastali.
- In data 25/09/2015 ha effettuato le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della medesima Agenzia (ex Conservatoria RR.II) al fine di verificare eventuali pignoramenti, passaggi di proprietà, iscrizioni ed annotazioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.
- In data 15/10/2015 ha avvistato con Racc. A.R. l'esecutato del sopralluogo fissato per il giorno 26/10/2015 presso l'unità pignorata (All.VII).
- In data 26/10/2015 si è recato presso l'indirizzo dei beni pignorati in quando la missiva non risultava ancora ritirata. In tale occasione è stato possibile concordare con la proprietà un nuovo sopralluogo.
- In data 30/10/2015 ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato.
- In data 05/11/2015, previa richiesta inoltrata telematicamente, ha eseguito, presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Castelvetro Piacentino, la verifica della regolarità edilizia dell'unità pignorata, accertato la classificazione e destinazione d'uso dell'immobile in base al vigente piano urbanistico e l'esistenza del Certificato di Agibilità della stessa, chiedendo copia della documentazione visionata.

Nel periodo successivo, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto esperto ha completato la propria relazione di consulenza tecnica estimativa e relativi allegati.

D. Relazione di Consulenza Tecnica – Estimativa

QUESITO 1 - Risposta dell'esperto

1.1 Confini

Il cespite oggetto di pignoramento, un'unità monofamiliare, situata in Comune di Castelvetro Piacentino, in Via Ripari Pallavicini n. 12, confina in circondario (All. II):

- A Nord con Fgl 6, Mapp 433;
- A Est con Fgl 6, Mapp 355;
- A Ovest con Fgl 6, Mapp 308;
- A Sud con Via Ripari Pallavicini.

catastali

Il cespite oggetto di pignoramento alla data del 22/09/2015 risulta censito coi seguenti dati catastali (All.III):

Intestazione e titolo:

ria nato a Pizzighettone il 13/11/1971

Proprietà per 1/2

Cremona il 17/12/1972

Proprietà per 1/2

Dati identificativi e classamento:

Comune di CASTELVETRO PIACENTINO (C288) Catasto Fabbricati

N°	FGL	MAPP	SUB	Z.C.	Cat	Cl.	Consist.	Rendita	indirizzo
1	6	404	1		A/3	4	5 vani	Euro 322,79	Via Ripari Pallavicini
2	6	404	2		C/6	4	16 mq	Euro 60,32	Via Ripari Pallavicini

L'intestazione catastale delle unità immobiliare pignorate in capo al debitore esecutato è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata in capo al debitore esecutato depositata presso l'agenzia del territorio di Piacenza, **non risulta** conforme allo stato dei luoghi (All. IV).

Per la regolarizzazione catastale si rendono necessari due procedimenti (vedi anche successivi artt. 2 e 6):

1. Tipo Mappale, per inserire in mappa il garage ed adeguare la geometria del fabbricato;
2. Docfa, per adeguare la planimetria dell'abitazione allo stato finale della DIA in sanatoria.

I costi per la regolarizzazione catastale sono indicati al successivo articolo 10.4 p.tò d.

1.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

Lo scrivente ha verificato che i dati risultanti dagli atti catastali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.

1.4 Diritto reale sottoposto a pignoramento.

Il pignoramento riguarda, pro quota, l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione.

1.5 Estremi dell'atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio.

La piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento è pervenuta:

- Agli esecutati in forza di acquisto da C

(

/;

5 di

pravendita Notaio Galli Massimo del 20/04/2005 rep. 14775/2500, trascritto a Piacenza il
s/05/2005 ai numeri 7483/4825.

- a
v
- uncia nei passaggi per causa
di morte del 17/01/2004 d tto per causa di morte del 08/02/2004 rep. 395/325,
trascritto a Piacenza il 11/05/2004 ai numeri 7238/5174.
- a zo in forza di successione testamentaria per causa di morte del 08/11/2001 d
Bice, con atto del 01/02/2002 rep. 186/323, trascritto a Piacenza il 17/08/2002 ai numeri 10540/7475.
 - Ai Sig.ri .tti beni erano pervenuti a seguito di progetto finalizzato.

Appare rispettata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c., nel ventennio antecedente
il pignoramento.

QUESITO 2 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

2.1 Descrizione sommaria del bene pignorato.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un lotto edificato in zona di completamento, in
Comune di Castelvetro Piacentino, nel centro abitato, con accesso carraio e pedonale da strada Comunale
denominata Via Ripari Pallavicini n. 12, su cui insiste un fabbricato ad uso abitativo ad un solo piano fuori
terra di n. 5 vani ed un corpo di fabbrica, sul retro (a nord), ad uso garage ma non accessibile con un
autovettura a causa della limitata distanza tra abitazione e muro di confine (circa 2,30 ml).

Si rilavano una serie di variazioni rispetto a quanto progettualmente e catastalmente denunciato (All.
IV):

- La presenza di una struttura tettoia chiusa, non presente nella planimetria catastale.
- Il posizionamento della finestra della camera matrimoniale attualmente posizionato sulla parete a nord
(in planimetria catastale è sul lato ovest).
- Due pareti divisorie interne demolite con intervento in sanatoria a seguito del quale non è seguito
l'aggiornamento catastale.
- Il garage non è inserito in mappa ed il profilo geometrico dell'unità immobiliare non è correttamente
rappresentato in mappa.

L'esecutato riferisce d'interventi di ristrutturazione effettuati subito dopo l'acquisto, sanati
successivamente con DIA in sanatoria n. 114/2009 del 26/11/2009 prot. 15585 (All. VI).

L'unità abitativa è dotata di impianti elettrico, tv-satellitare, idro-termo sanitario e sistema di climatizzazione
estiva, dei quali però non si ha riscontro della certificazione di conformità.

Il libretto della caldaia non è disponibile.

Si rileva che il sistema di climatizzazione non è funzionante.

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione.

Per quanto riguarda il locale garage, è necessario segnalare che il manto di copertura è in lastre
ondulate di cemento-amianto (eternit) (vedi All.I, foto 5). In linea di massima le lastre sembrano essere
ancora in uno stato compatto, ma è tuttavia necessario provvedere alla verifica dello stato di manutenzione
del manufatto in cemento amianto secondo quanto previsto dal D.M. 06.09.94 "Norme e metodologie

di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relative alla
ne dell'impiego dell'amianto". Per tale verifica il proprietario deve rivolgersi ad un tecnico qualificato.

QUESITO 3 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

3.1 Stato di possesso del bene e titolo di occupazione.

Il cespite in oggetto è di Proprietà per 1/2 ciascuno di ' na
entrambi residenti in Via Rapari Pallavicini n. 12 a Castelvetro Piacentino - cap 29010 (PC), coniugati ed in
comunione ordinaria pro indiviso ed in parti uguali tra loro.

Dal sopralluogo effettuato l'area risulta oggi edificata con le opere in precedenza descritte ed abitata
dagli esecutati con il loro figlio minorene.

QUESITO 4 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

4.1 Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente e costi per la loro cancellazione.

Dalle visure nei Pubblici RR. Il è emersa la piena proprietà dell'unità immobiliare gravata dalle
seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate dalla procedura o comunque risulteranno non
opponibili all'acquirente:

- **IPOTECA VOLONTARIA** per mutuo di Euro 156.000,00 iscritta il 05/05/2005 ai nn. 7484/1787 a favore di
CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA – S.P.A. giusto atto del Notaio Galli Massimo in data
20/04/2005 rep. 14776/2501.
 - Tributi di cancellazione presunti € 35,00.

- **PIGNORAMENTO** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza Rep. 1428 del 08/04/2015;
trascritto in data 22/04/2015 ai nn. 4424/3493 a favore di Cassa di Risparmio Parma e Piacenza S.P.A.;
 - Tributi di cancellazione presunti € 262,00.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopraelencate ammontano
complessivamente a Euro 297,00 a titolo di imposte ipotecarie e bolli, esclusi gli onorari.

QUESITO 5 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

5.1 Oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Restano a carico dell'acquirente:

- l'onorario notarile ed i tributi relativi all'atto notarile di aggiudicazione del bene;

5.2 Verifica di eventuali vincoli urbanistici e di carattere storico – paesaggistico.

Sull'immobile non grava alcun vincolo di carattere urbanistico e architettonico storico – paesaggistico.

QUESITO 6 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente in data 05/11/2015 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelvetro Piacentino è emerso che non è disponibile il titolo abilitativo originario. Esistono invece due procedure amministrative successive:

1. **Licenza di costruzione n. 64 del 17/03/1973**, intestata a Varani Renzo, per l'ampliamento dell'abitazione e la contestuale realizzazione del garage (All. V).;
2. **DIA in Sanatoria n. 114/2009 del 26/11/2009 prot. 15585**, intestata all'esecutato, per la demolizione di due setti interni e la sistemazione esterna (All. VI).

Nonostante la presenza dei due titoli abilitativi non è stata richiesta, in entrambe le circostanze, la dichiarazione di conformità ed agibilità (nel primo caso abitabilità, nel secondo caso scheda tecnica descrittiva). Pertanto non esiste dichiarazione di Conformità ed agibilità dell'immobile.

In particolare si rileva come fosse onere dell'esecutato, per il tramite del professionista incaricato, provvedere, entro due settimane dalla conclusione della DIA di cui al punto 2., all'accatastamento ed alla richiesta di Conformità (al 2009 era denominata, per la Regione Emilia Romagna, scheda tecnica descrittiva).

Per quanto attinente alla regolarità edilizia ed urbanistica si ritiene che il titolo abilitativo di riferimento debba essere considerato la DIA in Sanatoria n. 114/2009 del 26/11/2009 prot. 15585. Rispetto a tale progetto è da rilevare la presenza, in ampliamento, di una struttura in pannelli (vedi All.I, Foto 6), quale prolungamento del retro del fabbricato, che non è stato oggetto di sanatoria. La struttura appena descritta è da ritenersi abusiva.

6.2 Verifica della classificazione nel P.R.G. vigente.

Il cespite oggetto di stima è classificato dal P.R.G. vigente del Comune di Castelvetro Piacentino (All.VIII):

- "Zona di Completamento B2" (art. 52 di NTA).

6.3 Certificato di destinazione urbanistica.

Lo scrivente non ha provveduto alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica in quanto l'area oggetto di pignoramento ha una superficie inferiore ai 5000 mq e pertanto il suddetto certificato non è necessario (art. 30-comma 2 del DPR 380/01).

QUESITO 7 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

possibilità di sanatoria di eventuali opere abusive, istanze di condono e costi da sostenere

Il manufatto ritenuto abusivo, descritto al precedente punto 6.1, pur avendo il lotto un'opportunità edificatoria residua, stante a quanto contenuto nell'art. 8 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore Generale (All. IX), non può essere né sanato né condonato.

Ai fini della regolarità edilizia, urbanistica e catastale il suddetto manufatto dovrà essere demolito.

I costi da sostenere per la demolizione si stimano in 600,00 euro (seicento/00) e contemplano gli oneri di demolizione, smaltimento in discarica autorizzata e sicurezza.

QUESITO 8 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

8.1 Gravami di censo, livello o uso civico

I beni in oggetto non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO 9 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

9.1 Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

L'unità immobiliare è indipendente, pertanto non esistono spese fisse di gestione o di manutenzione di natura condominiale.

QUESITO 10 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

10.1 Definizione del valore unitario

L'immobile sottoposto ad esecuzione, pur essendo costituito da due cespiti ben distinti con rendite catastali diverse ma facenti parte della stessa unità immobiliare, dovrà essere alienato nel seguente unico lotto:

- Piena proprietà di unità immobiliare monofamiliare ad uso civile abitazione in lotto indipendente al piano terra, sita in Via Rapari Pallavicini, 12 a Castelvetro Piacentino (PC), composto da: piano terra cucina e soggiorno, bagno, disimpegno, camera singola e matrimoniale con adiacente autorimessa ed area scoperta di pertinenza antistante e retrostante.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo (per valore unitario a mq di superficie commerciale), che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona nel libero mercato, dedotti o aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato.

Il sottoscritto per la comparazione si è riferito a recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari locali riportanti la vendita di beni immobili dalle analoghe caratteristiche. Ha poi effettuato un raffronto con l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, quotazioni I semestre 2015 (All. X).

ogge caratteristiche dell'immobile influenti sul prezzo di mercato sono:

tipologia dell'unità e destinazione d'uso: edificio di edilizia residenziale economica, indipendente;
ubicazione ed accessibilità rispetto al centro di base di riferimento: edificio all'interno della perimetrazione del "centro abitato" territorio urbanizzato del capoluogo di comune;

- *contesto ambientale*: il contesto è la periferia nord del territorio urbanizzato del capoluogo. I terreni ad sud sono classificati come di rispetto dell'abitato, i restanti come zone di completamento residenziale;
- *epoca di costruzione*: 1960 circa;
- *tipologia costruttiva e finiture*: pareti portanti in mattoni e solai in latero-cemento, finita internamente ed esternamente ad intonaco civile e tinteggiata;
- *stato di manutenzione e conservazione*: mediocre;
- *efficienza energetica (qualificazione energetica)*: non rilevabile per l'involucro opaco. I serramenti sono in legno doppio vetro.

Sulla scorta di quanto sopra descritto, lo scrivente CTE determina il più probabile valore di mercato, espresso in unità al mq di superficie commerciale, in 1.000,00 €/mq, e per quanto riguarda il garage in 450,00 €/mq, considerato il fatto che non è accessibile ad un'autovettura di tipo utilitario.

10.2 Definizione della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata con riferimento alla planimetria della DIA in sanatoria, che corrisponde allo stato dei luoghi; secondo le specifiche della norma UNI 10750 (muri perimetrali esterni calcolati al lordo e per ½ quelli confinanti e condivisi con altre proprietà o parti comuni) ed in riferimento ai parametri del vigente regolamento edilizio del Comune di Castelvetro Piacentino, che, per il bene in oggetto, si sintetizzano nella seguente tabella:

1. abitazione	mq	70,00 x	100% = mq	70,00
2. area esterna *	mq	212,00 x	10% = mq	21,20
tot .sup.commerciale mq				91,20
3. garage	mq	18,00 x	100% = mq	18,00
tot .sup.commerciale mq				18,00

* Si precisa che nella definizione e quantificazione della superficie commerciale "area esterna" è stata contemplata l'incidenza dell'opportunità edificatoria residua, pari a 80 mq di S.U. Infatti per le Zone di completamento B2 l'indice di edificabilità è pari a $U_f = 0,5$ mq/mq. Considerato che il lotto è di 300 mq e che la SU edificata è pari a 70 mq (il garage non incide sulla definizione di SU), l'opportunità edificatoria residua risulta essere $(300mq * 0,5mq/mq) - 70mq = 80$ mq.

10.3 Valutazione estimativa del lotto.

La valutazione di mercato del cespite risulta pertanto:

- Unità abitativa ed area esterna: $91,20 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 91.200,00 \text{ € (novantunomiladuecento/00)}$;
- Unità Garage: $18,00 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = 8.100,00 \text{ € (ottomilacento/00)}$;

per un complessivo valore di mercato stimato in € 99.300,00 € (novantanovemilatrecento/00);

Adeguamenti e correzioni analitiche della stima.

- a. Trattandosi di vendita all'asta di natura esecutiva e non contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 C.C., considerato inoltre i maggior oneri tributari a carico dell'acquirente calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sui valori catastali, lo scrivente ritiene opportuno un successivo abbattimento forfettario del 20% del prezzo stimato in una libera trattazione:
a dedurre abbattimento forfettario del 20% per vendita di natura esecutiva, $99.300,00 \times 0,20 = \text{€ } 19.860,00$ (diciannovemilaottocentosessanta/00).
- b. A dedurre rispetto a quanto indicato al cap 7.1, spese per la demolizione e smaltimento dell'opera abusiva: a corpo **€ 600,00 (seicento/00)**.
- c. A dedurre costi per la rimozione e smaltimento dell'amianto sulla copertura del garage, inclusa pratica amministrativa: $22,00 \text{ mq} \times 67,10 \text{ €} = \text{€ } 1.476,20$ (millequattrocentosettantasei/20).
- d. A dedurre costi per aggiornamenti catastali a seguito di sanatoria, Tipo mappale, Docfa e diritti di segreteria: $1.268,80 + 634,40 + (109,00 + 50,00) = \text{€ } 2.062,20$ (duemilasessantadue/20).
- e. A dedurre sanzione per mancata presentazione dell'istanza di agibilità a seguito di sanatoria, sanzione pecuniaria ex art. 26 l.r. 31/2002 e succ: **€ 2.200,00 (duemiladuecento/00)**.
- f. A dedurre costi per la conformità edilizia e di agibilità ex L.R.15/2013 e s.m.i, domanda di conformità ed allegati: **€ 1.015,04 (millequindici/04)**.

Per tutto quanto sopra esposto il sottoscritto CTE ritiene di determinare il prezzo attuale di vendita all'asta di:

- Unità abitativa, garage e relative pertinenze siti in Comune di Castelvetro Piacentino al FGL 6, Mapp 404, Sub 1 e 2 in **€ 72.086,56 (settantaduemilaottantasei/56)**.

per un **TOTALE COMPLESSIVO PARI A € 72.086,56 (SETTANTADUEMILAOTTANTASEI/56)**.

- 25% = 54.064,82

QUESITO 11 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

11.1 Regime di tassazione della vendita, bene strumentale.

L'unità immobiliare in esecuzione è bene strumentale ed è pertanto soggetta ai normali tributi di registro, catastali, ipotecari ed eventuali agevolazioni.

QUESITO 12 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

12.1 Parere circa la comoda divisibilità o alienazione separata della quota indivisa spettante al debitore.

Nel caso in oggetto il cespite interessa l'intera proprietà in capo al debitore ed è costituito da due manufatti tra loro strettamente interconnessi, quindi non comodamente divisibili.

QUESITO 13 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

Eventuali opere da eseguire con urgenza e determinazione dei relativi costi

Non si rileva alcun lavoro urgente per la conservazione dell'immobile.

QUESITO 14 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

14.1 Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale

L'immobile non è gestito da Amministratore condominiale.

QUESITO 15, 16 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

Predisposizione del CD-ROM contenente i file di relazione ed allegati

Si elencano gli allegati alla presente relazione e relativa denominazione digitale contenuta nei n. 2 CD-ROM.

<i>Allegato</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Nome file</i>
	Relazione di Perizia Tecnica Estimativa	00_RGE85-2015_Relazione
All.I	Scatti fotografici	01_RGE85-2015_A.I
All.II	Estratto di mappa	02_RGE85-2015_A.II
All.III	Visura catastale attuale e planimetria	03_RGE85-2015_A.III
All.IV	Rilievo stato dei luoghi – sovrapposizione variazioni	04_RGE85-2015_A.IV
All.V	Licenza di costruzione n. 46 del 17.03.1973	05_RGE85-2015_A.V
All.VI	DIA in sanatoria n. 114/2009 del 26.11.2009 prot. 15585	06_RGE85-2015_A.VI
All.VII	Raccomandata A.R. sopralluogo	07_RGE85-2015_A.VII
All.VIII	Estratto di P.R.G. e art 52 di N.T.A.	08_RGE85-2015_A.VIII
All.IX	Estratto di art. 8 N.T.A.	09_RGE85-2015_A.IX
All.X	Valutazione Osservatorio Immobiliare	10_RGE85-2015_A.X

Qualora le Parti lo ritenessero opportuno, potranno far pervenire al sottoscritto CTE eventuali note alla presente relazione, entro il 15° giorno antecedente l'udienza del 09/12/2015.

La presente relazione è costituita da n. 14 pagine e 10 allegati.

La relazione ed gli allegati essenziali vengono inviati alle Parti per posta elettronica certificata e Racc. A.R.

Il sottoscritto C.T.E., nel rendere la presente relazione, ringrazia per la fiducia accordatagli ed assicura la propria disponibilità per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Piacenza, li 06 novembre 2015

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori

GREGORY
KEBLE
Architetto

496

In fede,

il C.T.E.

Dott. Arch. Gregory Keble