

Esecuzione Immobiliare n. 173/2019 - R.G.Es.Imm.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Antonino Fazio

ASTE GIUDIZIARIE

BANCA CENTROPADANA CREDITO COOP. SOC. COOP.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

A. Incarico e giuramento.....	3
B. Dichiarazione ex art. 567 c.p.c.....	4
C. Operazioni peritali.....	5
D. Relazione di Consulenza Tecnica – Estimativa	5
QUESITO 1 - Risposta dell'esperto.....	5
1.1 Confini.....	5
1.2 Dati Catastali.....	5
QUESITO 2 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	6
2.1 Descrizione sommaria del bene pignorato e stato di conservazione.....	6
2.2 Indicazione di limitazioni e vincoli urbanistici e di diritto.	7
QUESITO 3 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	7
3.1 Stato di possesso ed occupazione del bene.	7
QUESITO 4 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	7
4.1 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.	7
4.2 Certificato di destinazione urbanistica.....	8
QUESITO 5 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	8
5.1 Opere abusive e controllo della possibilità di sanatoria.	8
QUESITO 6 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	9
6.1 Spese fisse di gestione e manutenzione, straordinarie già deliberate.....	9
QUESITO 7 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	9
7.1 Valutazione estimativa del valore di mercato del lotto ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c.....	9
7.2 Definizione della superficie commerciale.....	9
7.3 Definizione del Valore Unitario.	10
7.4 Valutazione estimativa del lotto.....	10
7.5 Adeguamenti e correzioni analitiche della stima.	10
QUESITO 8 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	11
8.1 Parere circa la comoda divisibilità o alienazione separata della quota indivisa spettante al debitore.	11
QUESITO 9 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	11
9.1 Eventuali opere da eseguire con urgenza e determinazione dei relativi costi.....	11
QUESITO 10 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	11
10.1 Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale.....	11
QUESITO 11, 12 - RISPOSTA DELL'ESPERTO.....	12

dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente:

- 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica;
 - 2) per lo stato d'uso e di manutenzione;
 - 3) per lo stato di possesso;
 - 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
 - 5) per le eventuali spese condominiali insolute;
 - 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% – in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;
8. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
9. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;
10. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
11. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);
12. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili.

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 coordinamento col Custode:

- nel periodo dal 16/03/2021 al 29/03/2021 ha analizzato la documentazione in atti e recuperato documentazione tecnica utile alla redazione della perizia;
- in data 31/03/2021, ha eseguito il primo accesso al cespite oggetto di pignoramento, congiuntamente col Custode, ed effettuato i rilievi geometrici e documentali dell'u.i.;
- in data 08/04/2021 il CTU ha contattato l'Amministratore di condominio per ottenere informazioni relative ad eventuali sospesi;
- nella medesima data il CTU ha effettuato ricerca d'archivio presso gli uffici Comunali, tramite piattaforma telematica, per la verifica dell'esistenza di titoli edilizi riconducibili al cespite pignorato.

Nel frattempo, 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, ufficio con pertinenza, situato in Via Stradella 78/80 a Piacenza (PC), confina in circondario:

Ufficio - su due piani (Fgl 47, Mapp 3026, Sub 24) - (All. III):

Piano terra

- A Nord con parete cieca di confine;
- A Est con area comune non censibile Sub 22;
- A Sud con area comune non censibile Sub 22;
- A Ovest con vano scala comune Sub 22.

Piano interrato

- A Nord con parete cieca di confine;
- A Est con muro tamponamento terrapieno;
- A Sud con muro tamponamento terrapieno;
- A Ovest cantina di pertinenza che, a sua volta, confina con Sub 26.

Quanto sopra è raffigurato nella scheda catastale (All. III) ed elaborato planimetrico (All. II) in questa sede integralmente richiamati.

1.2 Dati Catastali

Il cespite oggetto di pignoramento alla data del 20/05/2021 risulta censito coi seguenti dati catastali (All.IV):

Intestazione e titolo:

Piena Proprietà per 1/1

Dati identificativi e classamento:

UFFICIO

Comune di PIACENZA (G535) Catasto Fabbricati

N°	FGL	MAPP	SUB	Z.C.	Cat	Cl	Consist.	Rendita	Indirizzo
1	47	3026	24		A10	3	2,5 vani	Euro 606,84	Via Stradella, 78/80

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

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Territorio di Piacenza di:

- ufficio sub 24 **NON risulta** conforme allo stato dei luoghi; (All. V)

QUESITO 2 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

2.1 Descrizione sommaria del bene pignorato e stato di conservazione.

Il cespite pignorato è collocato nella prima cintura esterna dell'edificio consolidato della città storica di Piacenza, all'interno di un complesso condominiale.

La struttura portante sembrerebbe essere realizzata travi e pilasti in c.a., solai realizzati in travetti prefabbricati con interposti elementi di alleggerimento in laterizio più soletta collaborante. Le murature di tamponamento sono in laterizio finito ad intonaco civile.

L'unità immobiliare ha accesso sia dal cortile comune dello stabile, che dal vano comune cantine del medesimo edificio, ed è composta da una piccola stanza al piano terreno ad uso ufficio ed un'ulteriore locale con vano servizi (entrambi illuminati da bocche di lupo) al piano interrato. Al piano inferiore si accede anche per il tramite di una scala interna in muratura che risulta estremamente angusta e pericolosa.

L'intero cespite si presenta non finito, con la predisposizione dei soli allacci di servizio idraulico, elettrico e di riscaldamento.

Durante il sopralluogo sono state rilevate, al piano interrato, infiltrazioni d'acqua meteorica, presumibilmente dalle bocche di lupo, che hanno generato l'ammaloramento dell'estradosso del solaio del prolungamento del locale bagno e l'efflorescenza di muffe e licheni. Le pareti perimetrali presentano segni d'umidità per risalita capillare fino all'altezza di 1,5 m.

Nell'insieme l'u.i. si presenta in corso di manutenzione straordinaria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASIEM
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 4 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

GIUDIZIARIE.it

I locali, alla data del sopralluogo del 31/03/2021, non erano occupati né dal legittimo proprietario né eventuali locatari.

75) **edilizia ed urbanistica del bene**

2) Tessuto a bassa densità (ar

2) Tessuto a bassa densità (ar

2) Tessuto a bassa densità (art. 75)

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso gli archivi Comunali on line sono emersi, come di seguito elencati, alcuni titoli edilizi ma, stante il sistema di catalogazione che non consente di ricondurre il titolo edilizio allo specifico subalterno, e in virtù delle limitazioni sopra esposte, non è ad oggi possibile individuare in modo univoco il titolo edilizio al suo subalterno, seppur l'esecutato risulti intestatario di quel immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



È da rilevare in ogni caso che l'unico titolo edilizio a nome dell'esecutato risulti tuttavia in corso e, stante la data di presentazione e successiva variante, essendo ormai trascorsi undici anni, il titolo abilitativo risulta decaduto per legge.

A seguito di sopralluogo è stato rilevato che lo stato di luoghi non corrisponde allo stato catastale, come già esposto al precedente punto 2.1.

Le difformità rilevate configurano:

- rispetto alle modifiche interne, un abuso edilizio minore sanabile.
- Rispetto alla destinazione d'uso, si ritiene, per il locale interrato, che non sussistano le condizioni igienico-sanitarie per la permanenza di persone e, quindi, l'impossibilità di ottenerne l'agibilità. Questa circostanza, allo stato attuale, si ritiene sanabile con un declassamento della destinazione d'uso del locale interrato.

4.2 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 5 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

5.1 Opere abusive e controllo della possibilità di sanatoria.

Si rilevano le difformità segnalate già al precedente p.to 1.2, ovvero, la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Territorio di Piacenza di:

- ufficio sub 24 **NON risulta** conforme allo stato dei luoghi, in quanto risultano difformi:
 - a. al piano terra la differente conformazione del vano scala che conduce al piano interrato;
 - b. al piano interrato, oltre alla suddetta scala, si rilevano misure planimetriche differenti, in particolare il posizionamento della bocca di lupo, l'altezza del locale bagno e le altezze degli archi travi delle porte di accesso all'"ufficio" dalla cantina (la prima h= 1,90 m, la seconda h=1,60 m!);

Le opere abusive sopra indicate di cui al punto a. possono essere ricondotte ai così detti "abusi edilizi minori", per i quali è comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni previste, ai sensi dell'art.16 della Legge Regionale Emilia Romagna n. 23 del 21.10.2004.

I costi da sostenere per la regolarizzazione sono indicati nella L.r. 23/2004 - Vigilanza e controllo dell'attività edilizia, che prevede, per il caso specifico (art. 16 Sanzioni per interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità alla SCIA):

- la sanzione per interventi edilizi eseguiti in difformità al titolo abilitativo senza comportare aumento di superficie utile, per un importo minimo pari a 333,00 euro;

Le opere abusive sopra indicate di cui al punto b. non sono da intendersi abusi costruttivi, quanto invece abusi di tipo amministrativo, in quanto non vengono rispettati i requisiti minimi necessari per la permanenza di persone e, quindi, la destinazione d'uso "ufficio" non potrà essere mantenuta.

I costi da sostenere per la regolarizzazione sono indicati nella L.r. 23/2004 - Vigilanza e controllo dell'attività edilizia, che prevede, per il caso specifico (art. 17 Accertamento di conformità):

- la sanzione per interventi edilizi eseguiti in difformità di titolo abilitativo per un importo minimo pari a 1.000,00 euro/cad;

QUESITO 6 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

6.1 Spese fisse di gestione e manutenzione, straordinarie già deliberate.

Le spese fisse di gestione 2020 risultano essere 158,47 euro.

Le spese derivanti dal saldo dell'esercizio presente risultano essere 2.975,90 euro.

La situazione contabile dell'Esecutato nei confronti del Condominio Stradella risulta essere, alla data del 10/05/2021, un debito residuo complessivo pari a 3.292,84 euro (All.VIII).

QUESITO 7 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

7.1 Valutazione estimativa del valore di mercato del lotto ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c.

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'Agenda del Territorio, quotazioni II semestre 2020 (All. VI).

Le analogie caratteristiche dell'immobile influenti sul prezzo di mercato sono:

- *tipologia dell'unità e destinazione d'uso*: piccolo ufficio in contesto condominiale;
- *ubicazione ed accessibilità rispetto al centro di base di riferimento*: edificio all'interno della perimetrazione del capoluogo di comune, in area limitrofa al perimetro del centro storico;
- *contesto ambientale*: il contesto è l'area urbanizzata del Capoluogo – edilizia a media densità in città capoluogo.
- *epoca di costruzione*: 1960 – ristrutturato 2005;
- *tipologia costruttiva e finiture*: struttura portante in c.a, tamponamenti in laterizio, solai in latero-cemento, finita internamente ad esternamente ad intonaco civile;
- *stato di manutenzione e conservazione*: necessita di manutenzione straordinaria;
- *efficienza energetica*: non quantificabile, essendo un'u.i. in corso di completamento.

7.2 Definizione della superficie commerciale

La superficie commerciale delle unità immobiliari è stata determinata con riferimento alla planimetria catastale, 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 Piacenza, che, per il bene in oggetto, si sintetizzano nella seguente tabella:

SUB 24

1. ufficio	mq	15,15+40,00x	100% = mq	45,15
2. cantina	mq	5 + 4,7 x	20% = mq	1,94
tot.sup.commerciale mq				47,09

7.3 Definizione del Valore Unitario.

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:

- 900,00 €/mq per l'unità ufficio;

7.4 Valutazione estimativa del lotto.

La valutazione di mercato del cespite risulta:

ABITAZIONE

Sub 24	47,09 x	900,00 = €	42.381,00
Totale euro			42.381,00

per un complessivo valore di mercato stimato:

42.381,00 € (quarantaduemilatrecentoottantuno/00).

7.5 Adeguamenti e correzioni analitiche della stima.

In virtù di quanto espresso in narrativa, l'adeguamento del prezzo viene operato sulla base delle seguenti voci:

- Oneri di regolarizzazione urbanistica: titolo edilizio, CEA e sanzione (vedi cap. 5.1, punto a.): 800,00 € x n. 1 u.i. + 333,00 sanzione	1.133,00 €
- Oneri di regolarizzazione urbanistica/ripristino dello stato legittimo (vedi cap. 5.1, punti b.): (800,00 € + 1.000 sanzione)	1.800,00 €
- Stato di possesso	0,00 €
- Vincoli non eliminabili nel corso del processo esecutivo, tributi di cancellazione:	
- PIGNORAMENTO notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza Rep. 3991 del 12/12/2018; trascritto in data 30/01/2019 ai nn. 1314/896 a favore di Cassa di Risparmio in Bologna S.P.A.	329,00 €
- Spese condominiali (insoluti) – All. VIII	3.292,84 €
- Riduzione del valore di mercato: 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	

$$(42.381,00 \text{ €} \times 0,20^*) = 8.476,20 \text{ €}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A dedurre adeguamenti di stima: **15.031,04 €** (quindicimilatrentuno/04 euro)

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

- **Ufficio** da ristrutturare, composta da stanza al piano terra e, nell'interrato, stanza con bagno e cantina;

42.381,00 € - 15.031,04 € = 27.349,96 € (ventisettemilatrecentoquarantavone/96);

per un **TOTALE COMPLESSIVO PARI A:**

27.349,96 € (ventisettemilatrecentoquarantavone/96).

QUESITO 8 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

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

Nel caso in oggetto il cespite non è comodamente divisibile.

QUESITO 9 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

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

Non si rilevano opere da eseguire con urgenza sul bene.

QUESITO 10 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

10.1 Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale

Amministratore Condominio Stradella:



Nome file
...

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

<i>Allegato</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Nome file</i>
	Relazione di Perizia Tecnica Estimativa	00_RGE173-2019_Relazione
All.I	Estratto di Mappa	01_RGE173-2019_A.I
All.II	Elaborato planimetrico catastale	02_RGE173-2019_A.II
All.III	Planimetria catastale	03_RGE173-2019_A.III
All.IV	Visura Catastale	04_RGE173-2019_A.IV
All.V	Difformità riscontrate	05_RGE173-2019_A.V
All.VI	Quotazione Osservatorio Immobiliare	06_RGE173-2019_A.VI
All.VII	Scatti fotografici	07_RGE173-2019_A.VII
All.VIII	Situazione contabile Condominio Stradella	08_RGE173-2019_A.VIII

La relazione e gli allegati vengono inviati alle Parti attraverso piattaforma on line dei servizi giudiziari.

PROVINCIA DI PIACENZA
**Ordine degli Architetti/
Planificatori/
Paesaggisti e
Conservatori**

GREGORY
KEBLE
Architetto 496

In fede,

il C.T.E.

Dott. Arch. Gregory Keble