

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott.sa Marla Rosaria Sclurpa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promosso da:

BANCA CENTROPADANA CREDITO COOP. SOC. COOP.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE di PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: GREGORY KEBLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e0e4c456923c07113de422f6b052a02



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.....	6
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	8
4.1 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.	8
4.2 Certificato di destinazione urbanistica.	9
QUESITO 5 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	9
5.1 Opere abusive e controllo della possibilità di sanatoria.	9
QUESITO 6 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	10
6.1 Spese fisse di gestione e manutenzione, straordinarie già deliberate.....	10
QUESITO 7 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	10
7.1 Valutazione estimativa del valore di mercato del lotto ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c.....	10
7.2 Definizione della superficie commerciale.....	11
7.3 Definizione del Valore Unitario.	11
7.4 Valutazione estimativa del lotto.....	11
7.5 Adeguamenti e correzioni analitiche della stima.	12
QUESITO 8 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	13
8.1 Parere circa la comoda divisibilità o alienazione separata della quota indivisa spettante al debitore.	13
QUESITO 9 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	13
9.1 Eventuali opere da eseguire con urgenza e determinazione dei relativi costi.....	13
QUESITO 10 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	13
10.1 Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale.....	13
QUESITO 11, 12 - RISPOSTA DELL'ESPERTO.....	13

Firmato Da: GREGORY KEBLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e0c4c456923c07113de422f6b052a02



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, Planificatori, 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 08/03/2021 ed ha prestato giuramento ed accettato l'incarico mediante procedura telematica in data 15/03/2021, impegnandosi a rispondere ai quesiti, di seguito elencati, entro 30 gg. dall'udienza fissata per il giorno 23/06/2021.

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;*
2. *la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;*
3. *la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
4. *la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*
5. *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
6. *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
7. *la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie*

Firmato Da: GREGORY KEBLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a0edc456923cd7113de422f6b052e02



dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esprimerà 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.**

Firmato Da: GREGORY KEBLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ace4c456923c07113de4226b052e02

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;
- in data 13/02/2024 il Giudice dell'Esecuzione ha conferito al sottoscritto esperto un'integrazione d'incarico, per valutazione del valore del bene a fronte dello stato dei luoghi e con indicazione dei costi necessari per l'intervento di risoluzione della problematica infiltrativa rappresentata dal Custode;
- in data 21/02/2024 ha effettuato nuovo sopralluogo presso l'immobile;
- nel periodo successivo ha effettuato una prima computazione delle opere di ripristino ed ha contattato l'Amministratore di condominio per concordare un sopralluogo congiunto;
- in data 26/03/2024 ha effettuato un sopralluogo con l'Amministratore di condominio;
- in data 28/04/2024 ha depositato l'integrazione di perizia;
- in data 19/02/2025 il Giudice dell'Esecuzione valutati gli atti, non autorizzando alcuna opera indicata in perizia per la determinazione delle cause delle infiltrazioni, ha disposto che l'Autore provvedesse alla predisposizione di un nuovo elaborato peritale che riassuntivamente tenesse conto delle problematiche presentate dall'immobile staggito sia sotto il profilo dello stato di manutenzione, sia sotto il profilo urbanistico, edilizio e catastale, con rivalutazione se del caso del valore del bene immobile;
- in data 11/03/2025 il CTU ha eseguito un nuovo accesso al cespite oggetto di pignoramento, congiuntamente al Custode, ed effettuato i rilievi geometrici e documentali del caso.

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. [redacted], Mapp. [redacted], Sub. [redacted] - (All. III):

Piano terra

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

Firmato Da: GREGORY KEBLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ec4c4456523c07113de422f6b052e02



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

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 31/03/2025 risulta censito coi seguenti dati catastali (All. IV)

Intestazione e titolo:

Plena 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					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 **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 pilastri 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

Firmato Da: GREGORY KEBLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac64c456923c07113de4216b052e02

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 del 11/03/2025 sono state rilevate:

- nel locale seminterrato, un'accentuata e marcata presenza di umidità perimetrale che si manifesta sia sulle pareti verticali che sul pavimento orizzontale;
- nell'angolo a sud-est del locale seminterrato, un'evidente presenza di umidità proveniente dall'alto per gravità;
- nel solaio a confine con la muratura perimetrale, lato corte interna, evidente umidità per infiltrazione d'acqua, presumibilmente meteorica.

Fin dal nuovo sopralluogo del 21/02/2024 è parso chiaro che il problema fosse riconducibile a più cause compresenti e da ricercare, con molta probabilità, in vizi e/o ammaloramenti di elementi tecnici che insistono sulle parti comuni.

Dal sopralluogo effettuato con l'Amministratore è stata convenuta la possibilità/probabilità che le infiltrazioni possano essere riconducibili a:

- perdite/ammaloramenti del sistema di smaltimento delle acque meteoriche (nell'angolo a sud-est del fabbricato sono posizionati i pozzetti dei pluviali);
- perdite/ammaloramenti del sistema di smaltimento delle acque grigie e nere (ad est della bocca di lupo, lato corte interna, sono posizionate le fosse Imhoff);
- ammaloramento del sistema di impermeabilizzazione del solaio carrabile;

Le infiltrazioni succitate hanno generato l'ammaloramento dell'estradosso del solaio del prolungamento del locale bagno e l'efflorescenza diffusa di muffe e licheni. Le pareti perimetrali del locale interrato presentano segni d'umidità per risalita capillare, nonché per discesa per gravità, fino all'altezza di 1,6 m.

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

2.2 Indicazione di limitazioni e vincoli urbanistici e di diritto.

Non sono stati riscontrati atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura e limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche e diritti di prelazione oltre a quanto già disciplinato dal vigente piano urbanistico e relativa norma tecnica d'attuazione.

QUESITO 3 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

3.1 Stato di possesso ed occupazione del bene.

I cespiti oggetto di pignoramento sono di proprietà dell'esecutato.

I locali, alla data del sopralluogo del 11/03/2025, non erano occupati né dal legittimo proprietario né da eventuali locatari.

Firmato Da: GREGORY KEBLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eccc4c45b923cd07113dea4226b052a02



QUESITO 4 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

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

Dall'analisi degli strumenti urbanistici approvati in Comune di Piacenza, l'edificio in cui è collocato il cespite oggetto di pignoramento ha la seguente classificazione urbanistica:

PSC – TERRITORIO URBANIZZATO

1) Territorio urbanizzato (da artt. 3.1 a 3.3 e da 4.3 a 4.5)

RUE – CITTA' CONSOLIDATA

2) Tessuto a bassa densità (art. 75)

Per quanto riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica del bene e la dichiarazione di agibilità, è da rilevare un'oggettiva difficoltà nel reperire la documentazione tecnica in quanto l'accesso agli archivi comunali, dopo la pandemia, avviene tramite la visione dei fascicoli nel numero massimo di tre alla volta solo su appuntamento e a cadenza settimanale.

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 attribuire in modo univoco il titolo edilizio al suo subalterno, seppur l'esecutato risulti intestatario di quel solo immobile.

9436867/2010	15/12/2010	[REDACTED]	EDILIZIA ABITABILITA' Domanda di rilascio certificato di conformità e agibilità	Richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità	01/08/2023 del 12/01/2013	VIA STRADELLA - 29100 -	75	Chiusa per inquilino
2791487/2009	04/05/2009	[REDACTED]	EDILIZIA ABITABILITA' Domanda di rilascio certificato di conformità e agibilità	Richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità	27/03/2015 del 24/03/2010	VIA STRADELLA - 29100 -	75	Chiusa per inquilino
4314832/2009	18/01/2009	[REDACTED]	EDILIZIA ABITABILITA' Domanda di rilascio certificato di conformità e agibilità	Richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità	42/2013 del 17/02/2009	VIA STRADELLA - 29100 -	75	Chiusa per inquilino
517054/2009	23/01/2009	[REDACTED]	EDILIZIA STORICO Domanda Immo Attiva	MODIFICHE PROGETTUALI E VARIEZIONI IN CORSO D'OPERA DI CUI ALLI ARTT. 13 E 19		VIA STRADELLA - 29100 -	75	In corso
8061054/2007	27/01/2007	[REDACTED]	EDILIZIA STORICO Domanda Immo Attiva	INTERVENTI DI RESTAURAZIONE EDILIZIA		VIA STRADELLA - 29100 -	75	In corso

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 quindici 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.

Ad ogni buon conto è necessario precisare che per poter ottenere l'agibilità dell'immobile, sarà necessario realizzare al piano interrato un servizio igienico con una procedura autorizzativa specifica in **deroga ed**

Firmato Da: GREGORY KEBLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e9e4c456923c07113de42f6b052e02



onerosa* da richiedere al Servizio di Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'AUSL competente, in fase di richiesta avvio attività.

* Per "onerosa" si intendono spese necessarie per realizzare un wc con sanitari e lavello nell'area del magazzino interrato avente altezza 2,70 m, dotato di opportuno sistema di ventilazione meccanica ed illuminazione conformi alle disposizioni di legge in materia di sicurezza sul lavoro (All. IX).

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 **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 architravi delle porte di accesso all'"ufficio" dalla cantina (la prima h= 1,90 m, la seconda h=1,60 ml);

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, ovvero della Legge del 24 luglio 2024 n. 105 di conversione, con modificazioni, del Decreto legge del 29.05.2024 n. 69 (Salva Casa).

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 516,00 euro;

Le opere abusive sopra indicate di cui al punto b. non sono da intendersi abusi costruttivi, piuttosto 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;

Firmato Da: GREGORY KEBLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA GI Serial#: 2e6e4c456923c07113de422f6b052e02



Ad ogni buon conto è necessario precisare che per poter ottenere l'agibilità dell'immobile, sarà necessario realizzare al piano interrato un servizio igienico con una procedura autorizzativa specifica in **deroga ed onerosa*** da richiedere al Servizio di Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'AUSL competente, in fase di richiesta avvio attività.

* per "onerosa" si intendono spese necessarie per realizzare un wc con sanitrit e lavello nell'area del magazzino interrato avente altezza 2,70 m, dotato di opportuno sistema di ventilazione meccanica ed illuminazione conformi alle disposizioni di legge in materia di sicurezza sul lavoro (All. IX).

QUESITO 6 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

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

Non è possibile fornire una situazione contabile aggiornata in quanto l'Amministratore non ha dato riscontro alle numerose richieste e dell'Autore e del Custode. Pertanto, si riportano i soli dati noti al 2021:

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'Agenzia del Territorio, quotazioni II semestre 2024 (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, finiti internamente ad esternamente ad intonaco civile. Impianti da completare;
- *stato di manutenzione e conservazione*: necessita di manutenzione straordinaria;
- *efficienza energetica*: non quantificabile, essendo un'u.i. in corso di completamento.

Firmato Da: GREGORY KEBLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e094c456923c07113de4226b052a02



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 (p.T.)	mq	15,15x	100% = mq	15,15
2. deposito (h=2,70)	mq	26,00x	60% =mq	15,60
2. deposito (h=2,15)	mq	8,70x	20% =mq	1,74
2. cantina	mq	5 + 4,70 x	20% =mq	1,94
tot.sup.commerciale mq				34,43

Come indicato al paragrafo 4.1 e 5.1, è necessario precisare che per poter ottenere l'agibilità dell'immobile, sarà necessario realizzare al piano interrato un servizio igienico con una procedura autorizzativa specifica in **deroga ed onerosa*** da richiedere al Servizio di Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'AUSL competente, in fase di richiesta avvio attività.

** per "onerosa" si intendono spese necessarie per realizzare un wc con sanitrit e lavello nell'area del magazzino interrato avente altezza 2,70 m, dotato di opportuno sistema di ventilazione meccanica ed illuminazione conformi alle disposizioni di legge in materia di sicurezza sul lavoro.*

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:

- 800,00 €/mq per l'unità ufficio.

7.4 Valutazione estimativa del lotto.

La valutazione di mercato del cespite risulta:

UFFICIO

Sub ●	34,43 x	800,00 = €	27.544,00
Totale euro			27.544,00

per un complessivo valore di mercato stimato:

27.544,00 € (ventisettemilacinquecentoquarantaquattro/00).

Firmato Da: GREGORY KEBLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ecc4c456923c07113de42f6b052e02



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. + 516,00 sanzione	1.316,00 €
- Oneri di regolarizzazione urbanistica/ripristino dello stato legittimo (vedi cap. 5.1, punti b.): (800,00 € + 1.000 sanzione)	1.800,00 €
- Oneri di regolarizzazione edilizia (requisiti igienico-sanitari). Realizzazione di bagno (All. IX)	3.400,00 €
- 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.	294,00 €
- Spese condominiali (insoluti) – All. VIII	3.292,84 €
- Spese condominiali per infiltrazioni (manutenzione straordinaria)*	N.D.*
- 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 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 10% del prezzo stimato in una libera trattazione	(27.544,00 € x 0,20**) = 5.508,80 €
TOTALE	15.611,64 €

* Questa voce, per la quota parte millesimale di competenza, non è ad oggi quantificabile.

** Si ritiene di dover aumentare la percentuale di decremento per quanto esposto in narrativa.

A dedurre adeguamenti di stima: **15.611,64 € (quindicimilaseicentoundici/64 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, deposito e cantina con bagno da realizzare:

27.544,00 € - 15.611,64 € = 11.932,36 € (undicimilanovecentotrentadue/36);

per un **TOTALE COMPLESSIVO PARI A:**

11.932,36 € (undicimilanovecentotrentadue/36).

Firmato Da: GREGORY KEBLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eeef4c456923cd7113de4276b052e02



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, rispetto a quanto sopra esposto.

QUESITO 10 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

10.1 Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale

Amministratore Condominio Stradella:

Geom. Giovanni Tosca

Via IV Novembre, 146 - 29122 Piacenza PC

Telefono: 0523 757963

Mail: studiotosca@studiotosca.com

QUESITO 11, 12 - 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

<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
All.IX	Computo sommario per realizzazione bagno	09_RGE173-2019_A.IX

Qualora le Parti lo ritenessero opportuno, potranno far pervenire al sottoscritto CTE eventuali note alla presente relazione, entro l'udienza del 17/06/2025.

Firmato Da: GREGORY KEBLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ee4c456923c07113de4226b052e02

