



TRIBUNALE DI PIACENZA



Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Procedimento esecutivo n. R.G.E. 32/2024



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



All'Ill.mo sig. Giudice **DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI**, si trasmette
relazione peritale di Consulenza Tecnica di Ufficio per l'esecuzione immobiliare



PROMOSSA DA



[REDACTED]

[REDACTED] – Creditore

Procedente



CONTRO



[REDACTED] –

Debitore Esecutato.

1 - DATI DELL'ESECUTATO

[REDACTED]

[REDACTED]



2 - DATI DELL'ESPERTO



ARCH. DIEGO FABIO CASTELLETTI, iscritto all'Ordine degli Architetti
della Provincia di Bergamo al n. 2096 ed a quello dei Consulenti Tecnici del



Tribunale di Piacenza, domiciliato in Piacenza, via Scalabrini n. 45. Recapito telefonico n. 035/791414; indirizzo di posta elettronica: info@studiocastelletti.it; P.E.C.: diegofabio.castelletti@archiworldpec.it.

3 - PREMESSE

L'Ill.mo Giudice Dott. Stefano Aldo Tiberti, nominava me sottoscritto arch. Diego Fabio Castelletti quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura emarginata in epigrafe, in data 8 luglio 2024, al fine di predisporre una perizia estimativa dei beni oggetto di esecuzione immobiliare (allegato 1), con fissazione dell'udienza di rinvio alla data del **18 dicembre 2024**.

In data 11 luglio 2024 si prestava il giuramento di rito contestualmente all'accettazione dell'incarico nelle modalità previste, ovvero per via telematica (allegato 2).

4 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, in data 24 luglio 2024, si recava presso l'immobile oggetto del procedimento al fine di effettuare il sopralluogo di rito.

A tale appuntamento erano presenti il Custode e il sig. [REDACTED] che consentiva l'accesso al bene.

Le operazioni peritali furono tese alla raccolta di dati, informazioni e misure con un completo rilievo fotografico dei beni oggetto del procedimento di esecuzione.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto a svolgere accertamenti ed a raccogliere documentazione presso l'Agenzia del Territorio, presso l'Agenzia delle Entrate, presso il Comune di Fiorenzuola e presso l'Amministratore di Condominio.

Ciò doverosamente premesso, l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

A C Q U I S I V A

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

ALLEGATO 1 – Decreto di nomina dell'esperto.

ALLEGATO 2 – Verbale di giuramento dell'esperto.

ALLEGATO 3 – Documentazione catastale.

ALLEGATO 4 – Certificazioni notarili e ipocatastali.

ALLEGATO 5 – Documentazione condominiale.

5 – RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1

"L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali"

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 1

1. **Appartamento** ad uso civile abitazione posto al piano secondo ed inserito in complesso condominiale oltre a **locale cantina** al piano seminterrato.

1.a- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base della relazione notarile allegata agli atti (**ALLEGATO 4**) si riassumono i dati catastali degli immobili oggetto della procedura esecutiva ed intestati, per la quota dell'intera proprietà, all'esecutato sig. [REDACTED].

TABELLA 1

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA (Codice D611) - (PC)

CATASTO DEI FABBRICATI							
Appartamento, piano 2-S1, via Luigi Illica n. 3, Fiorenzuola d'Arda (Pc)							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
54	570	18	1	A/3	3	4 vani Sup. 68 mq Totale escluse aree scoperte: 68 mq	258,23 euro

Si allega documentazione catastale completa visibile all'ALLEGATO 3.

1.b - IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

L'appartamento confina in circondario partendo da nord in senso orario con: corridoio comune, vano scala comune, sub. 11, affaccio su corte mapp. 571, sub. 17.

La cantina confina in circondario partendo da nord in senso orario con: ragione di terzi, terrapieno, ragioni di terzi, corridoio comune.

QUESITO 2

“La sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione”.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 2

I beni oggetto della presente perizia sono in Comune di Fiorenzuola d'Arda (Pc), viale Luigi Illica n. 3.

Zona immediatamente a sud del centro storico di Fiorenzuola d'Arda, con buona



facilità di accesso veicolare e ottima dotazione di servizi.

Zona residenziale caratterizzata da condomini frutto delle edificazioni di edilizia pubblica degli anni '50.

Il bene oggetto di esecuzione è inserito in complesso immobiliare denominato "Condominio Palazzo Due".

L'accesso avviene da cortile comune ad altri palazzi.

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, composto da zona giorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere da letto, oltre a locale cantina posto al piano seminterrato.

L'accesso ai beni è consentito da corpo scale condominiale interno.

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

2.a - STRUTTURA

Non avendo elementi certi per la determinazione, si ipotizzano strutture portanti in muratura con solai in latero cemento

2.b - ESTERNI

Le facciate sono intonacate e tinteggiate con basamento rivestito in mattoni di laterizio faccia a vista.

I serramenti esterni quali finestre e porte finestre sono in alluminio. Le persiane



esterne sono in legno

2.c - INTERNI

Le pavimentazioni interne sono in ceramica ed in marmette.

Le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica.

Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate.

I soffitti interni sono piani, intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro.

La porta d'ingresso è in legno.

La cantina ha pavimentazione in battuto di cemento, soffitto tondo e pareti intonacate

2.d - IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda dell'appartamento sono garantiti da caldaia a gas autonoma posta in cucina.

Nell'abitazione sono presenti radiatori del tipo a piastre in alluminio.

L'impianto di distribuzione dell'acqua sanitaria fornisce oltre che il bagno anche la cucina.

Non è presente impianto di raffrescamento.

L'impianto elettrico e termoidraulico sono parzialmente sottotraccia e parzialmente sopratraccia.

2.e – STATO DI CONSERVAZIONE

Le finiture sono di economiche e lo stato di conservazione, nel suo complesso compatibilmente con l'anno di costruzione, necessita di importanti manutenzioni, sia per le parti private che per quelle comuni visionate dal sottoscritto.

Nell'appartamento sono presenti ponti termici con formazione di muffe alle pareti.

Non è nota allo scrivente l'esistenza di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione.

Per eventuali dettagli, riguardanti anche il complesso condominiale, si rimanda a quanto riportato nelle visure ipocatastali (allegato 4) e sulla documentazione condominiale fornita dall'Amministratore (allegati 5).

QUESITO 3

"La precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio".

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 3

Da quanto dichiarato dalla Proprietà e dal verbale del Custode, non risultano contratti registrati a carico dell'esecutato e riconducibili agli immobili oggetto di

esecuzione e al momento della visita l'immobile era occupato dal debitore
esecutato.

QUESITO 4

“La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente”

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 4

Dall'accesso agli atti presso archivio Comunale non sono emerse pratiche relative all'immobile oggetto di esecuzione.

Dagli atti di compravendita dell'immobile si evince che lo stesso è stato **edificato in data anteriore al 01.09.1967.**

Non è necessario produrre i Certificati di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 – comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

QUESITO 5

“In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo

stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 5

Dai rilievi effettuati dallo scrivente, limitatamente ai beni oggetto di pignoramento, e dal confronto con quanto riportato sulle planimetrie catastali, non emergono differenze che evidenzino opere abusive meritevoli di sanatoria.

QUESITO 6

"L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato".

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 6

Si allegano il Rendiconto Consuntivo dal 22.05.2023 al 21.05.2024, il bilancio preventivo ordinario dal 22.05.2024 al 21.05.2025, la situazione delle rate del condominio per l'esercizio dal 22.05.2024 al 21.05.2025 (allegato 5) del Condominio Palazzo 2 da cui si evincono gli importi richiesti.

Come da verbale dell'assemblea condominiale ordinaria del 03.06.2024 (allegato 5) si evidenziano problemi di infiltrazioni alla copertura che verranno affrontati solo in caso di forti infiltrazioni d'acqua.

L'importo degli arretrati del debitore esecutato sig. [REDACTED], inseriti nella situazione delle rate del condominio per l'esercizio dal 22.05.2024 al 21.05.2025, ammontano a 14.168,01 €.

QUESITO 7

“La valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% – in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare”

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 7

Scopo del presente incarico è determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto.

Il valore di mercato, nella definizione degli International Valuation Standard (IVS) è definito come: "Il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Attesa la natura dell'incarico, il sottoscritto valutatore, ritiene di adottare il **metodo della stima sintetica**, deducendone un risultato il più possibile aderente alla realtà.

7.a - STIMA SINTETICA

Nel campo delle valutazioni immobiliari, i procedimenti sintetici di stima si fondano sulle **rilevazioni di mercato**, che riguardano i prezzi di mercato degli immobili e le superfici commerciali (o altra misura della consistenza). Il principale procedimento estimativo sintetico si basa infatti sulla scelta di un solo parametro di confronto, anziché di una molteplicità di caratteristiche.

Attesa la valutazione richiesta, il sottoscritto ha svolto indagini di mercato tese a reperire i dati immobiliari dei segmenti di mercato oggetto di esame.

Si rimanda all'ALLEGATO 12 per una più completa trattazione dei procedimenti di calcolo.

INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE E DELL'ALTEZZA

TABELLA 2

CALCOLO DELLE SUPERFICI - MQ					
DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONI - M	SUPERFICIE REALE - MQ	COEFFICIENTE MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ
Appartamento	2°	Calcolato elettronicamente	67,00	1,00	67,00
Cantina	-1	Calcolato elettronicamente	10,80	0,30	3,24
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ					70,24

TABELLA 3

INDICAZIONE DELLE ALTEZZE		
DESTINAZIONE	PIANO	ALTEZZA
Appartamento	Secondo	3,00 m
Cantina	Interrato	2,00 m 2,34 m

7.b – RISULTATO VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Dai risultati di stima di cui all'ALLEGATO 9 il valore complessivo del bene pignorato sito in Fiorenzuola d'Arda (Pc), viale Luigi Illica n. 3, al mese di novembre 2024, risulta essere pari a:

28.000,00 € (ventottomila/00 euro)

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

- **10%** in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

QUESITO 8

“Un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene”

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 8

Si consiglia l'alienazione dell'intero bene in unico corpo in quanto trattasi di appartamento con cantina da considerarsi quale utile pertinenza.

La vendita separata in due lotti avrebbe la conseguenza di ridurre l'appetibilità del solo bene appartamento.

QUESITO 9

“L'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori”.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 9

Durante il sopralluogo non sono emerse situazioni che richiedessero l'esecuzione di opere urgenti al fine di ripristinare la funzionalità o evitare la compromissione della funzionalità stessa.

Si consiglia la verifica della caldaia e della canna fumaria.

QUESITO 10

“Il nominativo e recapito dell’Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio”.

RISPOSTA DELL’ESPERTO AL QUESITO N. 10

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

QUESITO 11

“L'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno)”.

RISPOSTA DELL’ESPERTO AL QUESITO N. 11

All'allegato 7 si possono visionare le planimetrie, mentre all'allegato 8 si può visionare la documentazione fotografica.

QUESITO 12

“La predisposizione e l'invio al Delegato alla vendita, per ciascun lotto, della relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato digitale pdf; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili;”.

RISPOSTA DELL’ESPERTO AL QUESITO N. 12

Il sottoscritto invierà al Delegato quanto richiesto.

6 - CONGEDO DELL’ESPERTO



Avendo completamente espletato il mandato ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale di consulenza tecnica di ufficio, composta da sedici pagine e parte della diciassettesima con nove allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Piacenza, 18 novembre 2024

Il C.T.U. INCARICATO

Arch. Diego Fabio Castelletti

