Tribunale di Piacenza

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 37/2018

Procedente:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Esecutati:

[redacted]

Sig. G.E. Dott. Antonino Fazio

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

1. Premessa

Lo scrivente, dottore ingegnere Riccardo Rampini, nato a Fiorenzuola d'Arda il 12.03.1975, con studio in via Cavour 2, Cortemaggiore (Piacenza), iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Piacenza al n. 1164, in data 20.10.2018 veniva nominato esperto dal sig. G.E. Dott. Antonino Fazio e in data 24.10.2018 si presentava per il giuramento di rito e riceveva l'incarico di rispondere ai 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;

3. 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;

4. 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;

5. 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAMPINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53e0cf1dece279295724273 78f60e81f

6. 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;

7. 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;

8. 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;

9. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;

10. 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);

11. 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.

Accettato l'incarico ed esaminata la documentazione di causa, al fine di verificarne la completezza ex art. 567 c.p.c., lo scrivente procedeva all'acquisizione dei dati necessari per l'espletamento dell'incarico.

2. Operazioni peritali

Lo scrivente ha proceduto nello svolgimento delle necessarie operazioni peritali.

In data 24.10.2018 si recava presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Piacenza per reperire le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici degli immobili. Reperiva altresì le visure catastali degli immobili.
Prendeva inoltre contatto con il Custode Giudiziario al fine di coordinare le operazioni per l'accesso ai luoghi.

In data 26.10.2018 contattava lo Studio Notarile Fermi allo scopo di reperire copia dell'atto di compravendita dell'immobile.

In data 30.10.2018 ritirava copia dell'atto di compravendita dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAMPINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53e0cf1dece279295724273 78f60e81f

In data 13.11.2018 inviava allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Piacenza richiesta formale di accesso agli atti via PEC.

In data 14.11.2018 veniva contattato dal Custode Giudiziario e si concordava il primo accesso all'immobile per il giorno mercoledì 21.11.2018 alle ore 14:30

In data 21.11.2018 alle ore 14:30 eseguiva l'accesso all'immobile, alla presenza del Custode Giudiziario e dell'esecutato [redacted].
Lo scrivente procedeva nei rilievi geometrici e fotografici dei luoghi.
Lo stesso giorno contattava l'Amministratore Condominiale e richiedeva via mail le informazioni relative alla situazione condominiale dell'immobile.

In data 23.11.2018 riceveva dall'Amministratore Condominiale le informazioni relative alla situazione condominiale dell'immobile.

In data 04.12.2018, non avendo ricevuto riscontro della richiesta di accesso agli atti, contattava telefonicamente lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Piacenza. Il tecnico informava che le pratiche edilizie sarebbero state disponibili alla consultazione entro pochi giorni.

In data 05.12.2018, veniva informato telefonicamente dallo Sportello Unico Edilizia del Comune di Piacenza che le pratiche edilizie richieste erano disponibili per la consultazione.

In data 06.12.2018 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piacenza ed esaminava le pratiche edilizie. Eseguite le opportune verifiche con il Tecnico Istruttore, reperiva informazioni relative alla sanabilità delle difformità rilevate.

Eseguiva quindi indagini sulla commerciabilità del bene, al fine di poterne determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale.

Lo scrivente ha quindi proceduto all'assolvimento dell'incarico rispondendo ai quesiti.

3. Risposte ai quesiti

QUESITO 1

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

Identificazione catastale

Il bene oggetto di perizia risulta così censito al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Piacenza (si vedano anche le visure storiche catastali, la planimetria catastale e l'estratto di mappa allegati alla presente relazione):

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
116	472	5	A/3	5	5 vani	Totale: 71 m^2 Tot. escl. aree scoperte: 69 m^2	€ 413,17	Via Domenico Valmagini n. 19, piano 2-S-1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAMPINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53e0cf1dece279295724273 78f60e81f

Intestato a:

. [redacted], Proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

. [redacted], Proprietario per la quota di 1/2;

La categoria catastale A/3 corrisponde alla definizione “Abitazioni di tipo economico”.

Catasto Terreni

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
116	472	ENTE URBANO	-	-	02	43	-	-

Confini

Stante l’assenza dell’Elaborato Planimetrico catastale, l’identificazione dei confini è stata eseguita sulla base delle informazioni fornite dall’Amministratore Condominiale.

• Foglio 116 - Mappale 472 - Sub. 5

L’unità immobiliare confina:

Piano Secondo (appartamento)
- a Nord, Est e Sud: con il vuoto del foglio 116 mappale 472 (area cortilizia condominiale comune);
- a Ovest: con il foglio 116 mappale 472 sub 6.

Piano Seminterrato (cantina)
- a Nord: con il foglio 116 mappale 472 (area cortilizia condominiale comune);
- a Est: con scala interna condominiale;
- a Sud: con corridoio interno condominiale;
- a Ovest: con il foglio 116 mappale 472 sub 2.

QUESITO 2

2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione;

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento con cantina di pertinenza facente parte del condominio denominato “Gloria”, sviluppato su tre piani fuori terra, oltre a piano seminterrato, e ubicato nel Comune di Piacenza, via Domenico Valmagini 19.
L’appartamento è ubicato al secondo (e ultimo) piano del fabbricato condominiale, mentre la cantina si trova al piano seminterrato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAMPINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53e0cf1dece27929572427378f60e81f

Figura 1 - Immagine satellitare con evidenziato il fabbricato condominiale

L'accesso alla proprietà avviene da via Valmagini 19, mediante una porta a vetri, con telaio metallico e dotata di citofono e apertura elettrica automatica, coperta da pensilina. Dall'ingresso principale si accede al vano scale comune, che conduce sia agli appartamenti che alle cantine (il fabbricato non è dotato di impianto ascensore).
Sempre al piano terra, lungo la facciata principale dell'edificio, nella porzione più occidentale, è presente una porta esterna che conduce a un locale condominiale comune, adibito a deposito biciclette.

- **Foglio 116 - Mappale 472 - Sub. 5**

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento al secondo piano del fabbricato condominiale e da una cantina di pertinenza al piano seminterrato.

Appartamento
L'appartamento è collocato al secondo (e ultimo) piano del condominio. L'accesso avviene tramite una porta in legno, dotata di doppia serratura, che affaccia sul pianerottolo del vano scale comune.
L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, bagno (dotato di lavabo, wc, bidet e vasca) e due balconi.
Il balcone ubicato sul lato sud, accessibile dalla cucina mediante portafinestra, e su cui affaccia anche la finestra del bagno, risulta trasformato in veranda, mediante l'installazione di telai in alluminio con vetri e finestre e di tettoia in lastre ondulate.
Il secondo balcone, di dimensioni pari a circa 0,80 m x 2,10 m, ubicato sul lato nord e accessibile dal soggiorno, non risulta invece rappresentato in planimetria catastale. Oltre alla portafinestra in legno, l'apertura è dotata anche di una seconda portafinestra in alluminio.

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- Strutture portanti: laterizio, calcestruzzo armato

- Copertura: tetto a due falde con copertura in tegole

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAMPINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53e0cf1dece27929572427378f60e81f

- Facciate esterne: intonacate e tinteggiate in colore giallo

- Tramezze interne: muratura

- Soffitto: piano (h = 3,00 m) / ingresso controsoffittato per impianto di ventilazione (h = 2,65)

- Pavimenti: mattonelle in graniglia

- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate in bianco / carta da parati nell'ingresso e nella camera da letto matrimoniale

- Rivestimenti: piastrelle in ceramica bagno (h = 1,75 m) e cucina (h = 1,60 m)

- Serramenti: in legno con vetro singolo / alluminio con vetro singolo per balcone lato sud e seconda portafinestra per balcone lato nord / avvolgibili in legno

- Porta d'ingresso: in legno con serratura doppia

- Porte interne: a vetri con telaio in legno

- Impianto elettrico: sottotraccia (non è verificata la conformità)

- Impianto gas: metano da rete comunale (non è verificata la conformità)

- Impianto di riscaldamento: generatore di aria calda a gas nel locale cucina, con condotti d'aerazione ubicati nel controsoffitto dell'ingresso e collegati alle varie stanze (non è verificata la conformità)

- Impianto idraulico: presente (non è verificata la conformità)

- Riscaldamento acqua sanitaria: boiler a gas per acqua sanitaria nel locale cucina (non è verificata la conformità)

- Elementi riscaldanti: assenti

- Impianto di condizionamento: assente

- Impianto antifurto: assente

- Grado di finitura: discreto

- Stato di conservazione: mediocre

Al momento del sopralluogo, i locali apparivano in mediocre stato di conservazione. In modo particolare si rilevavano tracce di umidità nei soffitti della camera da letto matrimoniale e del soggiorno, segnalate anche dall'esecutato presente al sopralluogo, e distacchi, in più punti, della carta da parati dell'ingresso e della camera da letto matrimoniale.
La copertura in lastre ondulate del balcone sul lato sud presentava diverse fessure e parti mancanti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAMPINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53e0cf1dece27929572427378f60e81f

Al momento del sopralluogo, i locali risultavano arredati e occupati dall'esecutato [redacted], il quale dichiarava che l'immobile ospita anche i suoi due fratelli (tra cui l'altro esecutato [redacted]), i quali si trovavano all'estero durante il sopralluogo.

La **superficie lorda** dell'appartamento è pari a circa **67 mq**.

Cantina
La cantina si trova ubicata al piano seminterrato del fabbricato ed è raggiungibile dal vano scale condominiale interno.
La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è la prima a destra lungo il corridoio del vano cantine.

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- Strutture portanti:	calcestruzzo armato
- Tramezze interne:	assenti
- Soffitto:	piano (h = 2,15 m)
- Intonaci:	pareti intonacate
- Pavimenti:	mattonelle in ceramica
- Rivestimenti:	assenti
- Serramenti:	finestra a vetri sul lato nord
- Porta d'ingresso:	in legno
- Porte interne:	assenti
- Impianto elettrico:	presente (non è verificata la conformità)
- Impianto idraulico:	assente
- Impianto gas:	assente
- Impianto di riscaldamento:	assente
- Impianto di condizionamento:	assente
- Impianto antifurto:	assente
- Grado di finitura:	mediocre
- Stato di conservazione:	mediocre

Al momento del sopralluogo, il locale appariva in mediocre stato di conservazione con tracce di distacco di intonaco. Il soffitto e la parete nord sono interessate dal passaggio di impianti condominiali.
I locali risultano occupati da materiale vario.

La **superficie lorda** della cantina è pari a circa **9 mq**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAMPINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53e0cf1dece27929572427378f60e81f

La **superficie commerciale** dell'intera unità immobiliare risulta pari a circa **71 mq**.

QUESITO 3

3. 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;

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato che comprende gli immobili oggetto di stima risulta iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967, come dichiarato anche nell'atto d'acquisto dell'immobile (allegato alla presente relazione).
Relativamente all'immobile oggetto di causa, si rileva la presenza del Certificato di Conformità e Abitabilità n. 162 del 03/04/2009 a seguito di Deposito di Scheda Tecnica Descrittiva (senza opere) prot. 17621 del 13/03/2008.
Non risultano altre pratiche edilizie relative alle unità immobiliari in oggetto e/o presentate dalla proprietà.

Al momento del sopralluogo, si rilevavano le seguenti difformità.

Il balcone ubicato sul lato sud, accessibile dalla cucina mediante portafinestra, e su cui affaccia la finestra del bagno, risulta trasformato in veranda, mediante l'installazione di telai in alluminio con vetri e finestre, e di una tettoia in lastre ondulate.
Il secondo balcone, di dimensioni pari a circa 0,80 m x 2,10 m, ubicato sul lato nord e accessibile dal soggiorno (presente in maniera analoga anche nell'appartamento sottostante), non compare sulla planimetria catastale e non risulta realizzato a seguito di provvedimento autorizzativo.
Si rilevano infine modeste differenze nell'ubicazione di alcune aperture.

Dalle verifiche effettuate con il Tecnico Istruttore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Piacenza, le difformità rilevate risultano sanabili e possono essere regolarizzate in un'unica soluzione mediante il pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00, oltre a spese tecniche e diritti di segreteria, così per un totale stimato in **€ 1.600,00** (euro **milleseicento/00**).
Per quanto concerne la veranda, questa può, in alternativa, essere rimossa, riportando così il balcone allo stato originale. In tal caso, i costi di sanatoria, anche se relativi unicamente al balcone sul lato nord, restano invariati.

REGOLARITÀ CATASTALE

Al momento del sopralluogo, si sono rilevate le stesse difformità rilevate nell'analisi della regolarità edilizia.
Le difformità rilevate necessitano di una denuncia di variazione catastale presso la competente Agenzia del Territorio. I costi per la regolarizzazione catastale, comprensivi di spese tecniche, vengono stimati pari a **€ 400,00** (euro **quattrocento/00**).

QUESITO 4

4. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAMPINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53e0cf1dece279295724273 78f60e81f

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;

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate con il Tecnico Istruttore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Piacenza, le difformità rilevate risultano sanabili e possono essere regolarizzate in un'unica soluzione mediante il pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00, oltre a spese tecniche e diritti di segreteria, così per un totale stimato in **€ 1.600,00** (euro **milleseicento/00**).
Per quanto concerne la veranda, questa può, in alternativa, essere rimossa, riportando così il balcone allo stato originale. In tal caso, i costi di sanatoria, anche se relativi unicamente al balcone sul lato nord, restano invariati.

REGOLARITÀ CATASTALE

Le difformità rilevate necessitano di una denuncia di variazione catastale presso la competente Agenzia del Territorio. I costi per la regolarizzazione catastale, comprensivi di spese tecniche, vengono stimati pari a **€ 400,00** (euro **quattrocento/00**).

QUESITO 5

5. 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;

L'unità immobiliare oggetto di causa fa parte del condominio denominato "Gloria".
Dai dati forniti dall'Amministratore Condominiale (si vedano i documenti allegati alla presente Relazione), l'importo delle spese fisse di gestione e di manutenzione relativamente all'immobile oggetto di causa, preventivato per l'anno solare 2018 è pari a € 1.370,11. A questa cifra va a sommarsi un debito pari a € 1.369,38, così per un totale pari a **€ 2.739,49**.
Dal 1 gennaio 2018 al 22 novembre 2018 (data della mail di risposta dell'Amministratore Condominiale) risultano versati **€ 450,00**.
Il debito totale nei confronti del Condominio risulta pertanto pari a (€ 2.739,49 - € 450,00) = **€ 2.289,49**.
Non risultano deliberate spese straordinarie.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

L'Amministratore Condominiale informava della presenza di un Atto di Intervento del Condominio "Gloria" per il recupero di spese condominiali non pagate.

QUESITO 6

6. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAMPINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53e0cf1dece279295724273 78f60e81f

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;

La valutazione estimativa del lotto viene condotta secondo il criterio del più probabile valore di mercato, mediante metodo sintetico per valori tipici unitari, per comparazione con altri immobili simili per tipologia, posizione e stato complessivo di conservazione.

LOTTO 1
• Foglio 116 - Mappale 472 - Sub. 5

Il lotto è costituito dall'unità immobiliare censita al **Foglio 116, mappale 472, sub 5**.
Come evidenziato in risposta al Quesito n. 2, trattasi di un appartamento con cantina di pertinenza facente parte del condominio denominato "Gloria", sviluppato su tre piani fuori terra, oltre a piano seminterrato, e ubicato nel Comune di Piacenza, via Domenico Valmagini 19.

La **superficie commerciale** dell'unità immobiliare risulta pari a circa **71 mq**.

Sulla scorta di quanto sopra esposto, espletate le opportune ricerche di mercato, in ragione:

- dell'ubicazione del bene nel territorio;
- della collocazione del bene rispetto alla rete viaria principale;
- dell'ubicazione del bene nel territorio del Comune di Piacenza;
- delle caratteristiche di accesso alla proprietà;
- dell'epoca di costruzione dell'immobile;
- dello stato di conservazione dell'edificio;
- dell'ubicazione al secondo (e ultimo) piano dell'appartamento;
- della distribuzione degli ambienti interni;
- del livello di finiture interne;
- delle caratteristiche degli impianti a servizio dell'immobile;
- dell'assenza di impianto ascensore;
- della presenza di cantina di pertinenza;
- delle gestione condominiale dell'immobile;
- dell'assenza di autorimessa a servizio dell'appartamento;
- dell'appetibilità del bene sul mercato;

il valore può essere così di seguito espresso.

Valore Immobile	a corpo	**€ 53.000,00**

equivalente ad un valore unitario per superficie commerciale pari a circa **€ 746/mq**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAMPINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53e0cf1dece279295724273781f60e81f

CORREZIONI DI STIMA

1) Oneri di regolarizzazione urbanistica

I costi necessari per la regolarizzazione edilizia (comprensivi di spese tecniche) risultano pari a **€ 1.600,00** mentre quelli necessari per la regolarizzazione catastale (comprensivi di spese tecniche) risultano invece pari a **€ 400,00**.
Il totale degli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale risulta pertanto pari a (€ 1.600,00 + € 400,00) = **€ 2.000,00**.

2) Stato d'uso e di manutenzione

Non si ritengono necessarie correzioni per lo stato d'uso e manutenzione.

3) Stato di possesso

Non si ritengono necessarie correzioni per lo stato di possesso.

4) Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo

Non sono necessarie correzioni per oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo.

5) Spese condominiali insolute

Dai dati forniti dall'Amministratore Condominiale, emerge un debito nei confronti del Condominio pari a **€ 2.289,49**.

6) Riduzione del valore di mercato

In ragione della natura esecutiva della vendita e dell'assenza di garanzia per vizi occulti, il valore dell'immobile viene ridotto del 10% sul valore iniziale di stima.

Pertanto, il valore di stima dell'intero lotto, al netto delle correzioni, risulta pari a:

Valore di stima iniziale	**€ 53.000,00**
1) Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	-€ 2.000,00
2) Stato d'uso e di manutenzione	€ 0,00
3) Stato di possesso	€ 0,00
4) Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
5) Spese condominiali insolute	-€ 2.289,49
6) Riduzione del valore di mercato (10% stima iniziale)	-€ 5.300,00
Valore di Stima Finale dell'Immobile	**€ 43.410,51**
Arrotondato in	**€ 43.400,00**

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce all'intero lotto in esame, nello stato di fatto in cui si trova, il valore di **€ 43.400,00** (**euro Quarantatremilaquattrocento/00**).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAMPINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53e0cf1dece279295724273781f60e81f

QUESITO 7

7. 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;

Nel caso in esame l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì l'intera proprietà del compendio immobiliare, pertanto il parere non risulta necessario.

QUESITO 8

8. 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;

A parere dello scrivente non si evidenzia la necessità di effettuare interventi di manutenzione urgenti per il ripristino di funzionalità compromessa o per evitare la compromissione della funzionalità stessa.

QUESITO 9

9. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;

Il nominativo e i recapiti dell'Amministratore del Condominio "Gloria" sono i seguenti:

CATTANI AMMINISTRAZIONE
Daria Cattani
Via Manfredi, 64
29122 Piacenza
tel: 0523-453664
mail: dariacattani@gmail.com

QUESITI 10 - 11

10. 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);

11. 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.

Il sottoscritto ha predisposto quanto richiesto secondo le indicazioni fornite.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAMPINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53e0cf1dece279295724273781f60e81f

Per quanto concerne i file contenenti la relazione peritale ed i relativi allegati, questi sono stati depositati tramite piattaforma informatica ministeriale secondo le disposizioni relative al Processo Civile Telematico.

Cortemaggiore, lì 11 gennaio 2019.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Riccardo Rampini

ALLEGATI

1. Documentazione Fotografica
2. Visure Catastali
3. Estratto di Mappa
4. Planimetria Catastale
5. Pratiche Edilizie
6. Atto di Compravendita
7. Spese Condominiali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAMPINI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53e0cf1dece27929572427378f60e81f