

Tribunale di Piacenza

Procedura Esecutiva Immobiliare **R.G. 113/2022**

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Sig. G.E. Dott.ssa Evelina Iaquinti

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

1. Premessa

Lo scrivente, dottore ingegnere Riccardo Rampini, con studio in via Cavour 2, Cortemaggiore (Piacenza), iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Piacenza al n. 1164, in data 03.03.2023 veniva nominato esperto dal Sig. Giudice Esecutore e, in data 07.03.2023, prestava giuramento di rito per via telematica 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 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, il quale dovrà essere allegato alla perizia;
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 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;**

Accettato l'incarico ed esaminata la documentazione di causa, 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 07.03.2023 reperiva per via telematica l'estratto di mappa, la planimetria e le visure catastali relativi ai beni oggetto di causa.



Lo stesso giorno prendeva contatto con il Custode Giudiziario nominato al fine di programmare l'accesso all'immobile.

In data 03.04.2022 il Custode Giudiziario delegava i propri Ausiliari nello svolgimento delle Operazioni.

Nei giorni successivi, lo scrivente si coordinava con i Custodi Delegati per pianificare le operazioni di primo accesso all'immobile, che veniva fissato per il giorno 14.04.2023 alle ore 15:00.

In data 14.04.2023 alle ore 15:00 lo scrivente eseguiva il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa, alla presenza dei Custodi Delegati e del debitore. Lo scrivente procedeva nei rilievi geometrici e fotografici dei luoghi.

In data 19.04.2023 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castell'Arquato al fine di verificare la conformità urbanistica del bene. Depositava inoltre la domanda per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 04.05.2023 reperiva copia digitale dell'atto di compravendita dell'immobile.

In data 11.05.2023 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castell'Arquato al fine di ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

Lo scrivente procedeva quindi 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 causa risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castell'Arquato (si vedano anche la visura catastale, la planimetria catastale e l'estratto di mappa allegati alla presente Relazione).

Catasto Fabbricati

Comune di **Castell'Arquato (PC)**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
6	54	1 5	A/3	5	7,5 vani	Totale: 143 m ² Totale escluse aree scoperte: 127 m ²	€ 445,44	Case Sparse Molineto n. 32, Piano T-1

Intestato a:

. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

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

Si precisa che, come verificato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castell'Arquato, l'indirizzo riportato in visura catastale risulta errato: la località "Case Sparse Molineto" si trova infatti ubicata in altra zona del territorio Comunale. L'indicazione corretta è invece Frazione Vigostano n. 32.

Catasto Terreni

Comune di **Castell'Arquato (PC)**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
6	54	ENTE URBANO	-	-	03	40	-	-

Confini

• Foglio 6 - Mappale 54 - Sub. 1 graffato Sub. 5

L'unità immobiliare confina:

- a Nord: con il foglio 6 mappale 49;
- a Est: con il foglio 6 mappale 56;
- a Sud: con il foglio 6 mappali 58 e 59 (strada di accesso);
- a Ovest: con il foglio 6 mappale 53.

Relativamente all'identificazione dei subalterni, si precisa che non risulta disponibile l'Elaborato Planimetrico catastale.



QUESITO 2

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;

Descrizione del bene e stato di conservazione

Il bene oggetto di causa è costituito da un fabbricato indipendente, comprendente un'abitazione con relative pertinenze, oltre ad area cortilizia ad uso esclusivo ubicato nel Comune di Castell'Arquato, Frazione Vigostano n. 32 (Figura 1).



Figura 1 - Foto aerea con evidenziato il bene oggetto di causa

L'immobile è raggiungibile percorrendo uno stradello in ghiaia di lunghezza pari a circa 30 m che, a partire dalla strada che attraversa la frazione di Vigostano (via Vigostano), conduce al nucleo di fabbricati comprendente anche l'immobile oggetto di causa (Figura 2).



Figura 2 - Stradello d'ingresso con indicato il fabbricato oggetto di causa



Dallo stradello è possibile accedere alla proprietà sia tramite un'apertura carrabile, priva di cancello, sia tramite un ingresso pedonale, dotato di cancelletto con rete metallica e catenaccio, entrambi collocati lungo il confine meridionale dell'area cortilizia ad uso esclusivo (Figura 3).



Figura 3 - Il bene oggetto di causa con l'accesso dallo stradello d'ingresso

Dal cortile è possibile accedere sia alla porzione abitativa del fabbricato, sia agli altri locali di pertinenza (si vedano anche la Documentazione Fotografica e la Planimetria Catastale allegate alla presente Relazione).

• Foglio 6 - Mappale 54 - Sub. 1 graffato Sub. 5

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato indipendente, comprendente una porzione abitativa composta da vari ambienti ubicati al piano terra e al primo piano, e una porzione a deposito che include tre locali (di cui due al piano terra e uno al piano primo). A questi si aggiungono un portico e un'area cortilizia ad uso esclusivo.

Abitazione

L'accesso all'abitazione avviene dal cortile interno di proprietà, mediante l'ingresso collocato al piano terra, coperto da un portichetto d'ingresso e dotato di porta blindata.

Al piano terra, l'abitazione è composta da soggiorno (provvisto di due camini), cucina abitabile, disimpegno e bagno cieco (dotato di lavabo, piatto doccia e wc).

Al primo piano, l'abitazione è composta da disimpegno, corridoio, due camere da letto e un bagno (dotato di lavabo, vasca, wc e bidet).

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- | | |
|-----------------------|---|
| - Strutture portanti: | pietra, laterizio, legno |
| - Facciate esterne: | parzialmente intonacate |
| - Tramezze interne: | muratura |
| - Soffitto: | piano terra: piano, h = 2,55 m;
primo piano: inclinato a travi in legno (disimpegno) e piano, h = 2,80 m |
| - Pavimenti: | piastrelle in ceramica |
| - Intonaci: | pareti intonacate e tinteggiate in vari colori |



- Rivestimenti: piano terra: piastrelle in ceramica per cucina e bagno;
primo piano: piastrelle in ceramica per bagno
- Serramenti: in legno con vetro singolo; alcune finestre dotate di inferriate, con antoni o persiane in legno e zanzariere
- Porta d'ingresso: blindata
- Porte interne: assenti, tranne bagno al primo piano (in legno e vetro smerigliato)
- Impianto elettrico: sottotraccia (non è verificata la conformità)
- Impianto idraulico: da rete idrica comunale (non è verificata la conformità)
- Impianto gas: metano da rete comunale (non è verificata la conformità)
- Impianto di riscaldamento: predisposto (non è verificata la conformità)
- Elementi riscaldanti: nessuno
- Impianto acqua sanitaria: predisposto (non è verificata la conformità)
- Riscaldamento sanitaria: assente
- Impianto di condizionamento: assente
- Impianto antifurto: assente
- Impianto video di sicurezza: assente
- Grado di finitura: discreto
- Stato di conservazione: discreto

Al momento del sopralluogo, i locali apparivano in discreto stato di conservazione.

Sia gli ambienti al piano terra, sia quelli al primo piano, mostravano segni di recenti interventi edilizi non portati a termine, con carenze costruttive di finiture e di impianti.

L'abitazione risulta priva di una scala di collegamento tra il piano terra e il primo piano (al fine di accedere al primo piano per visionare gli ambienti si è reso necessario utilizzare temporaneamente una scala a pioli).

La rampa di scala rappresentata in planimetria catastale in prossimità nell'ambiente identificato come "cucina" risulta infatti demolita, e nello spazio risultante trovano ora collocazione un disimpegno e un bagno (Figura 4).

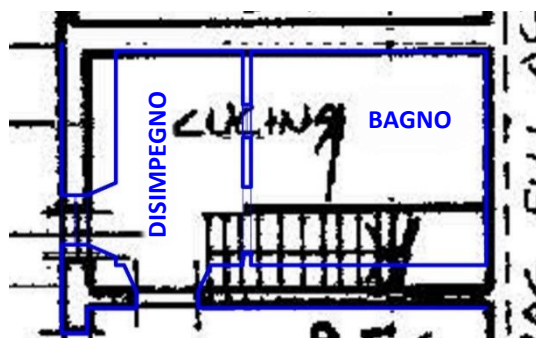


Figura 4 - Estratto della planimetria catastale con rappresentata l'attuale conformazione del disimpegno e del bagno a seguito della demolizione della scala

Il debitore, presente durante il sopralluogo, informava di avere eseguito i lavori di realizzazione del bagno, e di avere a suo tempo installato una scala a chiocciola nel vano disimpegno, ma di averla successivamente rimossa.



Si rilevava inoltre l'assenza di tutte le porte interne, dei relativi telai e cornici (coprifili), ad esclusione della porta del bagno al primo piano.

Risultava altresì assente la quasi totalità dei sistemi di illuminazione, degli interruttori, delle prese e delle placche elettriche.

Anche gli impianti sanitari del bagno al piano terra apparivano incompleti e/o mancanti: il wc risultava privo della vaschetta, il bidet assente (si rilevavano tracce della sua rimozione), il piatto doccia privo della doccetta e del box. Sul pavimento del bagno si rilevavano inoltre tracce di un precedente parziale allagamento.

Sempre al piano terra, nella stanza più a sud, predisposta a cucina, risultavano mancanti il lavello e la relativa impiantistica. Nell'angolo sud-orientale della stanza d'ingresso al piano terra, si rilevava la presenza di un secondo camino adiacente a quello più vecchio. Si segnala inoltre la presenza del portichetto d'ingresso, di recente realizzazione, e non rappresentato in planimetria catastale.

Al primo piano, si evidenzia la presenza di puntelli a sostegno del soffitto a travi in legno nel locale disimpegno sovrastante il bagno del piano terra, una volta ospitante la scala.

Si rilevavano infine alcune tracce di risalita di umidità nei locali al piano terra ed evidenti tracce di umidità con parziale distacco di tinteggiatura sul soffitto del bagno al primo piano.

I locali si presentavano sostanzialmente liberi da materiale, e non abitati.

La **superficie lorda** dell'abitazione è pari a circa **124 mq**, di cui circa 58 mq relativi alla porzione al piano terra e circa 66 mq relativi alla porzione al primo piano.

Locali deposito

I locali deposito di pertinenza dell'abitazione sono costituiti da due locali al piano terra e da uno al primo piano, tutti ubicati nella porzione più settentrionale del fabbricato.

Piano terra

Entrambi i depositi al piano terra risultano accessibili unicamente dal cortile.

Il deposito più a sud dei due, confinante con la porzione abitativa e identificato in planimetria catastale come "*cantina*", è costituito da un unico vano di forma rettangolare di dimensioni pari a circa 2,65 m x 4,90 m.

I muri (sia interni che di facciata) in laterizio e pietra risultano non intonacati né tinteggiati. L'ingresso è costituito da un'unica apertura priva di porta.

Al momento del sopralluogo, il locale si presentava occupato da materiale vario.

Il deposito più a nord dei due, ubicato nell'angolo nord-orientale dell'intera proprietà, risulta costituito da un unico ambiente di forma leggermente trapezoidale, di dimensioni pari a circa 3,60 m x 4,70 m. Contrariamente a quanto rappresentato in planimetria catastale, i due piccoli vani sul lato sud non risultano presenti, poiché demoliti.

L'intero ambiente risulta inoltre privo di copertura. Il debitore, presente durante il sopralluogo, informava di avere rimosso il tetto in lamiera, precedentemente esistente, per motivi di sicurezza.

I muri (sia interni che di facciata) in laterizio risultano non intonacati né tinteggiati. L'ingresso al locale è costituito da un'unica ampia apertura priva di porta.

Al momento del sopralluogo, il locale si presentava occupato da materiale vario.

Primo piano

Il deposito al primo piano si trova ubicato al di sopra di quello più a sud dei due depositi al piano terra, risultando pertanto confinante con il bagno al primo piano dell'abitazione. L'ambiente ha una forma quadrata di dimensioni pari a circa 2,50 m x 2,50 m

L'accesso al deposito è possibile solo dall'esterno, tramite un'apertura collocata al primo piano che affaccia sul cortile, priva però di porta e di scala di accesso (al fine di visionare il locale si è reso necessario utilizzare temporaneamente una scala a pioli).

I muri (sia interni che di facciata) in laterizio risultano non intonacati né tinteggiati. Il soffitto è inclinato a falda unica, con travi in legno.



Al momento del sopralluogo, il locale si presentava parzialmente occupato da materiale vario.

Tutti i locali deposito risultano privi di impianti.

La **superficie lorda** totale dei locali deposito è pari a circa **48 mq.**

Portico

Il portico è costituito da uno spazio pavimentato in getto di calcestruzzo di forma leggermente trapezoidale, di dimensioni pari a circa 3,50 m x 6,50 m, circondato su tre lati da muri e privo di copertura.

Il debitore, presente durante il sopralluogo, informava di avere rimosso il tetto in lamiera, precedentemente esistente, per motivi di sicurezza. I muri sono in laterizio, privi di intonaco e tinteggiatura.

Il lato est del portico è costituito dal muro di facciata del fabbricato comprendente i locali deposito già descritti in precedenza, con le relative aperture d'accesso.

Il muro lungo il lato nord, in laterizio, costituisce invece confine di proprietà, e risulta privo di aperture.

Il muro lungo il lato ovest, in laterizio e calcestruzzo, presenta invece due aperture (una porta e una finestra, prive di infissi e di telai), che consentono il collegamento con l'adiacente porzione del cortile di proprietà.

Il portico risulta privo di impianti.

La **superficie lorda** del portico è pari a circa **34 mq.**

Area cortilizia

L'area cortilizia, ad uso esclusivo, si estende a ovest del fabbricato principale e del portico, mediante una conformazione a "L".

La porzione di superficie più modesta, di forma rettangolare e collocata a ovest del portico, occupa una superficie pari a circa 30 mq e risulta inerbita, seppure in stato di abbandono.

La porzione di superficie più ampia, di conformazione rettangolare e prospiciente la facciata della parte abitativa del fabbricato, occupa invece una superficie pari a circa 90 mq e risulta pavimentata in calcestruzzo.

Si precisa che l'atto di compravendita (allegato alla presente Relazione) riporta quanto segue: *"il muro che delimita l'area scoperta è di pertinenza esclusiva dell'immobile in oggetto"*.

La **superficie totale** dell'area cortilizia è pari a circa **120 mq.**

La **superficie commerciale** dell'intera unità immobiliare è pari a circa **143 mq.**

Vincoli

Non risultano atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione.

QUESITO 3

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;

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava non abitato.



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, il quale dovrà essere allegato alla perizia;

• Foglio 6 - Mappale 54 - Sub. 1 graffato Sub. 5

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato che comprende l'unità immobiliari oggetto di causa è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967, come dichiarato anche nell'atto di compravendita (allegato alla presente Relazione). Successivamente, non risultano pratiche edilizie relative ai beni oggetto di causa.

Gli interventi edilizi che hanno interessato sia la porzione abitativa, sia la porzione destinata a deposito e portico, risultano pertanto eseguiti in assenza di titolo abilitativo, come confermato dal debitore durante il sopralluogo, e verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castell'Arquato.

Secondo il vigente R.U.E., l'area su cui sussistono i fabbricati oggetto di causa risulta inclusa tra gli "Ambiti consolidati dei nuclei frazionali", la porzione abitativa del fabbricato viene classificata come "AR - Abitazione Rurale tradizionale", mentre la porzione a deposito e portico come "RT - Rustico Tradizionale" (Figura 5).

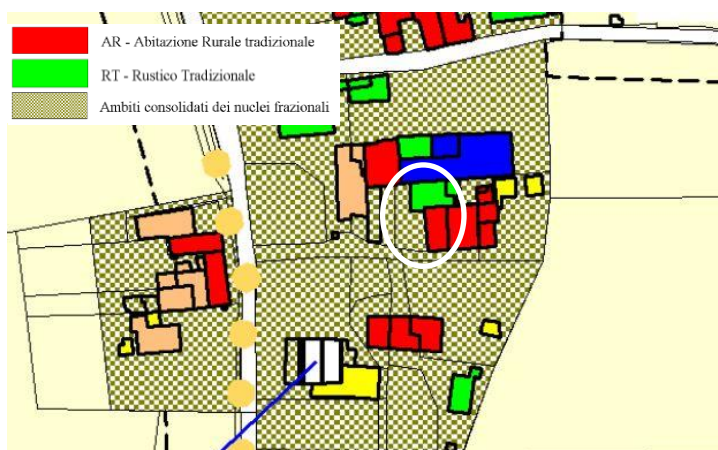


Figura 5 - Stralcio della Tavola 3b del R.U.E. di Castell'Arquato, e relativa legenda, con evidenziato l'immobile oggetto di causa

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 3189 del 06.05.2023 (allegato alla presente Relazione), attesta che gli strumenti urbanistici in vigore classificano i suddetti immobili come segue:

- **Ambito consolidato dei nuclei frazionali.**
- **Zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 36bis P.T.C.P.)**

REGOLARITÀ CATASTALE

Dal confronto tra le planimetrie catastali dell'unità immobiliare in esame e lo stato dei luoghi si rilevano le analoghe difformità già evidenziate per la regolarità edilizia, oltre ad alcune differenze nello spessore dei muri e nell'ubicazione delle aperture.



QUESITO 5

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;

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castell'Arquato, le difformità urbanistiche rilevate risultano sanabili.

In modo particolare, le varie opere realizzate, tra cui la modifica di distribuzione di spazi interni al piano terra e primo, la realizzazione del nuovo bagno al piano terra, la rimozione delle coperture dei locali deposito e del portico e la realizzazione del portichetto d'ingresso, possono essere sanate mediante la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria, con costo pari a € 2.000,00 al netto di spese tecniche e diritti di segreteria, così per un costo stimato in **€ 3.500,00**.

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 **€ 800,00** (euro **Ottocento/00**).

COSTO TOTALE

L'ammontare totale delle spese per la regolarizzazione edilizia e catastale risulta pari a (€ 3.500,00 + € 800,00) = **€ 4.300,00**.

QUESITO 6

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;

Il bene non fa parte di un Condominio, pertanto l'informazione non risulta necessaria.

QUESITO 7

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;

LOTTO 1

• Foglio 6 - Mappale 54 - Sub. 1 graffato Sub. 5

Il lotto è costituito dall'unità immobiliare oggetto di causa, censita al **Foglio 6, Mappale 54, Subalterno 1 graffato al Subalterno 5.**

Come evidenziato in risposta al Quesito n. 2, trattasi di un fabbricato indipendente, comprendente un'abitazione con relative pertinenze, oltre ad area cortilizia ad uso esclusivo ubicato nel Comune di Castell'Arquato, Frazione Vigostano n. 32

La superficie commerciale del lotto risulta pari a **143 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 Castell'Arquato;
- dell'ubicazione del bene nella frazione di Vigostano;
- delle caratteristiche di accesso alla proprietà;
- dell'epoca di costruzione degli immobili;
- dello stato di conservazione degli immobili;
- della distribuzione degli ambienti interni;
- del livello di finiture interne;
- delle tipologie e delle caratteristiche degli impianti a servizio degli immobili;
- dell'ubicazione dei vani al piano terra e al primo piano del fabbricato;
- dell'assenza di scala di collegamento interna;
- delle caratteristiche dei locali deposito e del portico di pertinenza;
- dell'assenza di autorimessa;
- della presenza di area cortilizia di pertinenza ad uso esclusivo;
- dell'appetibilità del bene sul mercato;

il valore può essere così di seguito espresso:

Valore del bene	a corpo	€ 78.000,00
-----------------	---------	--------------------

equivalente ad un valore unitario per superficie commerciale pari a circa **€ 545/mq.**

CORREZIONI DI STIMA

1) Oneri di regolarizzazione urbanistica

Come evidenziato in risposta al Quesito 5, gli oneri per la regolarizzazione edilizia risultano pari a € 3.500,00, mentre gli oneri per la regolarizzazione catastale risultano pari a € 800,00, così per un totale pari a **€ 4.300,00.**

2) Stato d'uso e di manutenzione

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

Come evidenziato in risposta al Quesito 6, il bene non fa parte di un condominio.

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	€ 78.000,00
1) Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	-€ 4.300,00
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	€ 0,00
6) Riduzione del valore di mercato (10% stima iniziale)	-€ 7.800,00
Valore di Stima Finale dell'Immobile	€ 65.900,00
Arrotondato in	€ 66.000,00

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 **€ 66.000,00 (euro Sessantaseimila/00)**.

QUESITO 8

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;

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 9

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;



A parere dello scrivente, da quanto è stato possibile riscontrare durante il sopralluogo, 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 10

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

Come evidenziato in risposta al Quesito 6, il bene non fa parte di un condominio.

QUESITI 11 - 12

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;**

Il sottoscritto ha predisposto quanto richiesto secondo le indicazioni fornite.

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

Cortemaggiore, lì 25 maggio 2023.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Riccardo Rampini

