

Tribunale di Piacenza

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 185/2019

Promossa da:

JULIET S.P.A.

Contro:

██████████ + ██████████

Sig. G.E. Dott. Antonino Fazio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 16.11.2021 veniva nominato esperto dal sig. G.E. Dott. Antonino Fazio e, in data 22.11.2021, per via telematica, a causa delle limitazioni imposte dalla situazione sanitaria, prestava 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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, 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 22.11.2021 prendeva contatto con il Custode Giudiziario al fine di programmare l'accesso all'immobile, che si fissava per il giorno 10.12.2021 alle ore 9:15. Reperiva inoltre per via telematica l'estratto di mappa, le planimetrie e le visure catastali.

In data 10.12.2021 veniva contattato dal Custode Giudiziario, il quale avvisava di essere costretto a rimandare il sopralluogo a data da definirsi.

In data 20.12.2021 prendeva contatto con il Custode Giudiziario al fine di fissare una nuova data per l'accesso all'immobile. Si stabiliva il giorno 18.01.2022 alle ore 9:30.

In data 18.01.2022 alle ore 9:30 eseguiva il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa, alla presenza del Custode Giudiziario e degli occupanti l'immobile. Lo scrivente procedeva nei rilievi geometrici e fotografici dei luoghi.



In data 20.01.2022 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cortemaggiore al fine di individuare con il Responsabile le pratiche edilizie relative ai beni oggetto di causa. Lo stesso giorno inviava per via telematica la relativa richiesta di accesso agli atti per la consultazione delle pratiche.

In data 26.01.2022 riceveva comunicazione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cortemaggiore che le pratiche edilizie risultavano disponibili per la consultazione a partire dal 28.01.2022.

In data 28.01.2022 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cortemaggiore e consultava le pratiche edilizie reperite.

In data 31.01.2022 si recava presso gli immobili oggetto di causa al fine di verificare alcune difformità edilizie rilevate.

In data 01.02.2022 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cortemaggiore e con il Responsabile analizzava le difformità rilevate, reperendo informazioni relative alla sanabilità e ai relativi costi di regolarizzazione.

Esegua quindi indagini sulla commerciabilità dei beni, 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3. Risposte ai quesiti

QUESITO 1

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



Identificazione catastale

I beni oggetto di causa risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cortemaggiore (si vedano anche le visure catastali, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa allegati alla presente Relazione).

Catasto Fabbricati

Comune di **Cortemaggiore (PC)**

• Foglio 37 Particella 189 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di **Cortemaggiore (PC)**, Foglio 37 Particella 189

Classamento: **Rendita: Euro 1.039,37, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 11,5 vani**

Indirizzo: **Via Besenzone n. 2 Piano S1-T-1**

Dati di superficie: **Totale: 219 m², Totale escluse aree scoperte: 218 m²**

Intestati catastali:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a Napoli (NA) il 11/01/1979

Diritto: Proprietà per 1/2

2. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a Osio Sotto (BG) il 03/01/1982

Diritto: Proprietà per 1/2



• Foglio 37 Particella 189 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di **Cortemaggiore (PC)**, Foglio 37 Particella 189

Classamento: **Rendita: Euro 134,12, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 49 m²**

Indirizzo: **Via Besenzone n. 2 Piano S1**

Dati di superficie: **Totale: 57 m²**

Intestati catastali:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a Napoli (NA) il 11/01/1979

Diritto: Proprietà per 1/2

2. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a Osio Sotto (BG) il 03/01/1982

Diritto: Proprietà per 1/2



La categoria catastale A/7 corrisponde alla definizione "Abitazioni in villini", mentre la categoria C/6 alla definizione "Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse" (nella fattispecie, trattasi di autorimessa).



Confini

• Foglio 37 Particella 189

La particella, costituita in corpo unico dalle unità immobiliari oggetto di causa, confina:

- a Nord e a Est: con strada pubblica (via Besenzone);
- a Sud: con il foglio 37 particelle 234, 235, 236;
- a Ovest: con il torrente Arda.



QUESITO 2

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

I beni oggetto di causa consistono in un'abitazione indipendente in villino, costituita da due piani fuori terra oltre a piano interrato, dotata di cantina e area cortilizia di pertinenza, e da un'autorimessa, collocata al piano interrato del medesimo fabbricato, ubicati nel Comune di Cortemaggiore, via Besenzone n. 2 (si vedano anche le planimetrie delle pratiche edilizie, le planimetrie catastali e la documentazione fotografica allegata alla presente Relazione).



Figura 1 - Foto aerea con evidenziato il fabbricato che comprende le unità immobiliari oggetto di causa

Il fabbricato comprendente i beni oggetto di causa si trova collocato al margine orientale del centro abitato di Cortemaggiore, lungo la S.P. 26 (via Besenzone), in prossimità del ponte stradale che attraversa il torrente Arda (Figura 1). L'accesso alla proprietà avviene direttamente da via Besenzone, mediante un cancello carrabile ad apertura manuale, che conduce all'area cortilizia che circonda l'edificio.

• Foglio 37 Particella 189 Subalterno 2 (Abitazione con cantina e area cortilizia di pertinenza)

Abitazione

L'accesso all'abitazione avviene dalla porta in legno collocata al piano terra del lato nord dell'edificio, che affaccia verso via Besenzone.

Il piano terra dell'immobile è composto da corridoio d'ingresso, cucina abitabile, studio, soggiorno, ampio vano attualmente destinato a laboratorio di sartoria, bagno (dotato di lavabo, wc e doccia), e vano scale. Connesso a questi ambienti mediante un'apertura nel disimpegno adiacente il bagno, si trova un locale a veranda chiusa, con struttura in legno, che occupa il volume della scaffa sud-occidentale del fabbricato.



Questo vano aggiuntivo è attualmente destinato all'accoglienza dei clienti del servizio sartoria offerto dagli occupanti l'immobile.

Il vano scale interno conduce al pianerottolo del piano superiore dove, mediante una porta blindata, si accede ai locali.

Il primo piano è costituito da corridoio d'ingresso, tre camere da letto, soggiorno, bagno (dotato di lavabo, wc, bidet e doccia), oltre a un piccolo affaccio frontale costituito da portafinestra dotata di ringhiera.

La porzione di immobile al piano interrato risulta invece accessibile esclusivamente dall'esterno, dal lato sud dell'edificio, scendendo il modesto dislivello che caratterizza la parte più meridionale dell'area cortilizia di pertinenza. Mediante una porta metallica è possibile accedere al locale caldaia e, da esso, ai diversi locali deposito e cantina di pertinenza dell'unità immobiliare. Mediante un'apertura interna, è possibile accedere al locale autorimessa confinante (costituente unità immobiliare autonoma, compresa nel compendio oggetto di causa).

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- Strutture portanti: laterizio, calcestruzzo armato, legno
- Copertura: tetto multifalda con tegole marsigliesi
- Facciate esterne: intonacate (con tracce della precedente tinteggiatura nel corpo centrale del fabbricato)
- Tramezze interne: muratura
- Soffitto: piano (h = 2,70 m)
- Pavimenti: mattonelle in ceramica
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate in vari colori
- Rivestimenti: piastrelle in ceramica per cucina e bagni
- Serramenti: in legno con vetro singolo, dotati di zanzariere e veneziane
- Porta d'ingresso: in legno e vetro
- Porte interne: in legno, blindata per l'ingresso al primo piano
- Impianto elettrico: sottotraccia (non è verificata la conformità)
- Impianto idraulico: presente (non è verificata la conformità)
- Impianto gas: assente; bombola del gas per il fornello della cucina (non è verificata la conformità)
- Impianto di riscaldamento: caldaia a pellet (non è verificata la conformità)
- Elementi riscaldanti: radiatori metallici
- Riscaldamento acqua sanitaria: boiler elettrico per produzione di acqua calda (non è verificata la conformità)
- Impianto di condizionamento: assente
- Impianto antifurto: assente
- Impianto video di sicurezza: assente
- Grado di finitura: buono
- Stato di conservazione: discreto



Al momento del sopralluogo, i locali interni apparivano in buono stato di conservazione, mentre le facciate evidenziavano segni di degrado con perdita dell'originale tinteggiatura e parziali distacchi di intonaco. Anche il cornicione del tetto mostrava tracce di deterioramento.

I vari locali si presentavano arredati, e la cucina dotata di piano cottura ed elettrodomestici.

Gli occupanti l'immobile informavano dell'assenza di allaccio alla rete fognaria e della presenza di fossa biologica; informavano altresì dell'assenza di allaccio alla rete del gas metano.

Durante il sopralluogo, l'immobile risultava abitato dai genitori degli esecutati.

Area cortilizia di pertinenza

L'area cortilizia di pertinenza circonda il fabbricato su tre lati e si sviluppa per una superficie pari a circa 1.000 mq. L'area, interamente circondata da una rete metallica, è costituita essenzialmente da terreno inerbito, con la presenza di alcuni alberi e arbusti. La giacitura del terreno è principalmente piana, con la presenza, nella parte sud-occidentale, di un declivio, che raccorda il vialetto carrabile d'ingresso, adiacente all'argine del torrente Arda, con il retro del fabbricato, nel quale trovano collocazione i locali caldaia e deposito, e l'annessa autorimessa. Porzioni dell'area sono destinate a pollaio, con la presenza di una struttura in legno per il ricovero degli animali.

La **superficie commerciale** dell'unità immobiliare (tenuto conto anche del locale aggiuntivo costituito dalla veranda in legno) risulta pari a circa **340 mq**.

• Foglio 37 Particella 189 Subalterno 3 (Autorimessa)

L'autorimessa si trova ubicata al piano interrato dell'edificio, e risulta accessibile dal lato sud percorrendo il vialetto carrabile d'ingresso che si raccorda con l'area retrostante il fabbricato. La stradina risulta parzialmente inghiaia, mentre il pendio e l'area antistante l'ingresso dell'autorimessa sono a terreno inerbito (pertanto con limitazioni alla carrabilità).

L'autorimessa è catastalmente costituita da un unico vano di conformazione rettangolare, di dimensioni interne pari a circa 4,00 m x 12,15 m, con una superficie utile pari a circa 48 mq. Come verrà evidenziato successivamente, la porzione più interna del locale risulta in realtà separata, a costituire un vano a differente destinazione. L'effettiva superficie utile della porzione attualmente adibita ad autorimessa risulta pertanto pari a circa 32 mq.

L'ingresso all'autorimessa è dotato di serranda metallica basculante, con apertura di larghezza pari a circa 2,20 e altezza pari a circa 1,90 m.

All'interno dell'autorimessa è presente anche un'apertura che consente il collegamento diretto con i locali cantina/caldaia confinanti, di pertinenza dell'unità immobiliare abitativa.

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- | | |
|-----------------------|---|
| - Strutture portanti: | laterizio, calcestruzzo armato |
| - Facciate esterne: | intonacate |
| - Tramezze interne: | muratura |
| - Soffitto: | piano (h = 2,15 m) con solaio in latero-cemento a vista, intonacato nella porzione più interna del locale |
| - Pavimenti: | battuto in cemento, mattonelle in ceramica nella porzione più interna del locale |
| - Intonaci: | pareti intonacate |
| - Rivestimenti: | nessuno |
| - Serramenti: | in legno con vetro singolo |



- | | |
|---------------------------|--|
| - Porta d'ingresso: | serranda metallica basculante (L = 2,20, h = 1,90) |
| - Porte interne: | in legno |
| - Impianto elettrico: | in canaline fuori traccia (non è verificata la conformità) |
| - Impianto idraulico: | assente |
| - Grado di finitura: | mediocre |
| - Stato di conservazione: | discreto |



Al momento del sopralluogo, l'immobile appariva in discreto stato di conservazione. Si rilevava la trasformazione della porzione più interna del locale in un vano adibito a palestra (dotato di pavimento in mattonelle di ceramica e pareti intonacate).

La **superficie commerciale** dell'unità immobiliare è pari a circa **57 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;

- Foglio 37 Particella 189 Subalterno 2 (Abitazione con cantina e area cortilizia di pertinenza)
- Foglio 37 Particella 189 Subalterno 3 (Autorimessa)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato che comprende le unità immobiliari oggetto di causa è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 (l'abitabilità si attesta in data 29/08/1952).

Dalle ricerche svolte con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, è emerso che l'immobile è stato quindi oggetto di un intervento di ampliamento del fabbricato nel lato sud-orientale, in forza di Concessione per la "Costruzione di Opere Edili di Piccola Entità" del 22/08/1970. Il relativo Certificato di Abitabilità risulta rilasciato in data 02/12/1972.

Successivamente, in data 20/01/2010 risulta presentata la D.I.A. n. 12/10 per interventi di manutenzione straordinaria. In particolare, la pratica edilizia riguarda "*lavori interni di manutenzione straordinaria [...] eseguiti solo al **piano primo dell'edificio***", più specificatamente: *rifacimento dei pavimenti e rivestimenti, rifacimento dell'impianto idrico-sanitario di carico e scarico, rifacimento dell'impianto della rete gas, rifacimento dell'impianto elettrico, imbiancatura delle pareti interne* (si veda la "Relazione Tecnico Descrittiva" della D.I.A. a pag. 3, allegata alla presente Relazione).

Altri interventi oggetto della stessa pratica riguardano la "*realizzazione dell'ingresso pedonale e carrabile con nicchia contatori*" e la "*realizzazione di tettoia in legno con parcheggio auto*".

Dall'analisi degli elaborati dello stato di fatto e di progetto allegati alla D.I.A., si rileva che la rappresentazione grafica dei piani non oggetto di intervento (interrato, terra, copertura), evidenzia una situazione edilizia che non risulta determinata da precedenti procedimenti autorizzativi.

Infatti, dal confronto con le planimetrie allegata alla Concessione del 1970, così come dalla comparazione con le Planimetria Catastali, redatte nel 2000, si rilevano ad esempio, al piano terra, l'assenza della parete divisoria interna della cucina e la presenza del bagno nella parte meridionale dell'edificio; mentre al piano interrato, si riscontra la realizzazione del locale palestra nella zona più interna dell'autorimessa, oltre ad alcuni elementi divisorii aggiuntivi in prossimità del locale caldaia. Anche la realizzazione del locale bagno nella parte meridionale del corridoio al primo piano non risulta oggetto della pratica edilizia.

Inoltre, sulle stesse tavole grafiche allegata alla D.I.A. del 2010, viene rappresentato un volume aggiuntivo, ubicato nell'angolo sud-occidentale dell'edificio, costituito da una "*veranda con struttura in legno*", la cui



realizzazione non risulta autorizzata da alcun provvedimento edilizio. La superficie lorda di questo vano aggiuntivo è pari a circa 17 mq.

Va infine precisato che, quanto riprodotto nelle tavole allegate alla D.I.A. del 2010, costituisce una buona rappresentazione dello stato di fatto dei luoghi, fatte salve la mancata rappresentazione della finestra del muro ovest nella camera da letto nord-occidentale al primo piano (probabilmente per mero errore grafico), e la raffigurazione di progetto della tettoia in legno per parcheggio, struttura ad oggi non esistente.

REGOLARITÀ CATASTALE

Dal confronto tra le planimetrie catastali dell'unità immobiliare in esame e lo stato dei luoghi si rilevano le differenze già evidenziate al punto precedente. In modo particolare, non risultano riportate le modifiche oggetto di intervento di manutenzione straordinaria oggetto della D.I.A. del 2010, sopra citata, né le altre differenze evidenziate al punto precedente, rappresentate nelle tavole grafiche allegate alla stessa pratica edilizia.

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 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;

- Foglio 37 Particella 189 Subalterno 2 (Abitazione con cantina e area cortilizia di pertinenza)
- Foglio 37 Particella 189 Subalterno 3 (Autorimessa)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cortemaggiore, le differenze rilevate risultano sanabili.

In modo particolare, le differenze relative alla diversa distribuzione di spazi interni, con la realizzazione di nuovi vani (bagni al piano terra e primo piano, palestra, ecc.), possono essere sanate mediante la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria, con costo pari a € 1.000,00 al netto di spese tecniche e diritti di segreteria, così per un costo stimato in **€ 2.000,000**.

La realizzazione del volume aggiuntivo costituito dalla veranda con struttura in legno, può altresì essere sanata, mediante la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria i cui costi risultano pari al doppio del costo di costruzione, e comunque non inferiore a € 2.000,00, al netto di spese tecniche e diritti di segreteria, così per un costo stimato in **€ 3.000,000**

Il costo totale per la regolarizzazione edilizia risulta pertanto pari a **€ 5.000,00 (euro Cinquemila/00)**.

REGOLARITÀ CATASTALE

Le differenze rilevate necessitano di una denuncia di variazione catastale presso la competente Agenzia del Territorio per ciascuna unità immobiliare. 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 (€ 5.000,00 + € 800,00) = **€ 5.800,00**.

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 non fa parte di un condominio.

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 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 37 Particella 189 Subalterno 2** (Abitazione con cantina e area cortilizia di pertinenza)
- **Foglio 37 Particella 189 Subalterno 3** (Autorimessa)

Il lotto è costituito dall'unità immobiliare censita al **Foglio 37, Particella 189, Subalterno 2** unitamente all'unità immobiliare censita al **Foglio 37, Particella 189, Subalterno 3**.

Come evidenziato in risposta al Quesito n. 2, trattasi di un'abitazione indipendente, costituita da due piani fuori terra, oltre a piano interrato con cantina di pertinenza, con relativa area cortilizia ad uso esclusivo, e da un'autorimessa, collocata al piano interrato del medesimo fabbricato, ubicati nel Comune di Cortemaggiore, via Besenzone n. 2

Per quanto l'autorimessa costituisca unità immobiliare autonoma, si ritiene che il bene possa risultare d'interesse soprattutto a servizio dell'unità abitativa già oggetto di stima.

La superficie commerciale dell'intero lotto risulta pari a (340 mq + 57 mq) = **397 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 Cortemaggiore;
- 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;
- della presenza di un vano aggiuntivo costituito da veranda in legno;
- della presenza di autorimessa a servizio dell'abitazione;
- della presenza di area verde di pertinenza ad uso esclusivo;
- dell'appetibilità del bene sul mercato;



il valore può essere così di seguito espresso:

Valore del bene	a corpo	€ 159.000,00
-----------------	---------	--------------

equivalente ad un valore unitario per superficie commerciale pari a circa € 400/mq.

CORREZIONI DI STIMA

1) Oneri di regolarizzazione urbanistica

Come evidenziato in risposta al Quesito 4, gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono pari a € 5.000,00, mentre gli oneri per la regolarizzazione catastale risultano pari a € 800,00, così per un totale pari a € 5.800,00.

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 5, l'immobile 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	€ 159.000,00
1) Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	-€ 5.800,00
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)	-€ 15.900,00
Valore di Stima Finale dell'Immobile	€ 137.300,00
Arrotondato in	€ 137.000,00

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 **€ 137.000,00 (euro Centotrentasettemila/00)**.

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, per quanto riscontrato durante il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di causa, 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;

L'immobile oggetto di causa non fa parte di un condominio.

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.
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 04 febbraio 2022.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Riccardo Rampini



1. Documentazione Fotografica
2. Visure Catastali
3. Estratto di Mappa Catastale
4. Planimetrie Catastali
5. Pratiche Edilizie

