

Tribunale di Piacenza

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 37/2020

Promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro:



Sig. G.E. Dott. Antonino Fazio



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 31.10.2021 veniva nominato esperto dal sig. G.E. Dott. Antonino Fazio e, in data 09.11.2021, 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 obblazioni 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;



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, salvo 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 09.11.2021 prendeva contatto con il Custode Giudiziario al fine di programmare l'accesso all'immobile, che si fissava per il giorno 30.11.2021 alle ore 15:00. Reperiva inoltre per via telematica l'estratto di mappa, le planimetrie e le visure catastali.

In data 30.11.2021 alle ore 15:00 eseguiva il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa, alla presenza del Custode Giudiziario e dell'Esecutato. Lo scrivente procedeva nei rilievi geometrici e fotografici dei luoghi.

In data 03.12.2021 contattava l'Ufficio Tecnico del Comune di Alseno e inoltrava per via telematica la richiesta di accesso agli atti per la consultazione delle pratiche edilizie relative al bene oggetto di causa. Lo stesso giorno effettuava ricerche ipocatastali al fine di reperire eventuale documentazione utile per la migliore identificazione dei subalterni costituenti l'unità immobiliare oggetto di causa.

In data 04.12.2021 riceveva comunicazione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Alseno che le pratiche risultavano disponibili per la consultazione.

In data 07.12.2021 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alseno e consultava l'unica pratica disponibile. Nessun'altra pratica veniva individuata, nonostante le ricerche svolte da parte del Referente e del Responsabile dell'Ufficio. Lo scrivente evidenziava al Responsabile dell'Ufficio Tecnico le difformità già rilevate durante il sopralluogo, al fine di verificarne la regolarizzazione e i relativi costi di sanatoria.

In data 10.12.2021, riscontrate alcune incongruenze nell'identificazione catastale dell'immobile e nella sua rappresentazione grafica, contattava il Professionista che a suo tempo aveva provveduto a depositare la Planimetria Catastale, al fine di ottenere chiarimenti. Il Professionista si impegnava a reperire eventuale documentazione utile.

In data 12.01.2022, ricontattava lo stesso Professionista al fine di verificare l'eventuale rinvenimento di documentazione utile ad una più corretta identificazione catastale. Il Professionista informava di non essere stato in grado di reperire alcun documento.

In data 18.01.2022 contattava l'Ufficio Tecnico del Comune di Alseno per fissare un incontro con il Responsabile dell'Ufficio al fine di analizzare le difformità rilevate, verificare la loro sanabilità e determinare i relativi costi di regolarizzazione. Si fissava l'incontro per il giorno 25.01.2022.

In data 25.01.2022 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alseno e con il Responsabile analizzava le difformità rilevate durante il sopralluogo, reperendo informazioni relative alla sanabilità e ai costi di regolarizzazione.

Eseguiva 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.



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 Alseno (si vedano anche la visura catastale, la planimetria catastale e l'estratto di mappa allegati alla presente Relazione):

Catasto Fabbricati

Comune di Alseno (PC)

- Foglio 13 Particella 91 Subalterno 56
- Foglio 13 Particella 155 Subalterno 6 (graffato)
- Foglio 13 Particella 186 Subalterno 9 (graffato)

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di Alseno (PC), Foglio 13, Particella 91

Classamento: Rendita: Euro 188,25, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: Via Roma n. 74 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 98 m², Totale escluse aree scoperte: 96 m²

Intestati catastali

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

Diritto: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

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

Confini

L'unità immobiliare confina:

- a Nord: con il vuoto su via Roma (S.S. n. 9 via Emilia);
- a Est: con il foglio 13 particella 214 (area cortilizia interna);
- a Sud: il foglio 13 particella 186';
- a Ovest: con il foglio 13 particella 91'.

(Nota: i subalterni costituenti l'unità immobile oggetto di causa non risultano rappresentati nell'elaborato planimetrico catastale, né indicati nell'elenco dei subalterni. La loro corretta distinzione grafica, e conseguentemente la completa identificazione dei loro confini rispetto ai subalterni di altre proprietà, non risulta possibile).



QUESITO 2

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

- **Foglio 13 Particella 91 Subalterno 56**
- Foglio 13 Particella 155 Subalterno 6 (graffato)
- Foglio 13 Particella 186 Subalterno 9 (graffato)



Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento, situato al secondo piano di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Alseno, in via Roma 216 (Figura 1).



Figura 1 - Foto aerea con evidenziato il fabbricato che comprende l'unità immobiliare oggetto di causa

La porta d'ingresso alla palazzina affaccia direttamente su via Roma (S.S. n. 9 Emilia), in corrispondenza del civico 216 (ex 76, ex 44). Tramite una porta a vetri, dotata di impianto citofonico e apertura automatica, si accede al vano scale comune, che consente di salire al pianerottolo del secondo piano dove trova collocazione l'ingresso dell'appartamento (si vedano anche la Documentazione Fotografica e le Planimetrie Catastali allegate alla presente Relazione).

Appartamento

L'appartamento è situato al secondo (e ultimo) piano di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra. Dal pianerottolo al secondo piano, dove non sono presenti ingressi ad altri immobili, mediante una porta in legno, si accede all'appartamento.

L'immobile è composto da disimpegno d'ingresso, due camere da letto (di cui una matrimoniale), soggiorno, cucina e bagno (dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno), oltre a un balcone.

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- | | |
|-----------------------|--|
| - Strutture portanti: | laterizio, calcestruzzo armato |
| - Facciate esterne: | intonacate e tinteggiate in vari colori (marrone, arancione, giallo) |
| - Tramezze interne: | muratura |
| - Soffitto: | piano (h = 2,85 m) |
| - Pavimenti: | mattonelle in ceramica e in graniglia |



- Intonaci:	pareti intonacate e tinteggiate in vari colori (giallo, azzurro, bianco, viola, verde)
- Rivestimenti:	piastrelle in ceramica cucina (h = 1,50 m) e bagno (h = 1,60 m)
- Serramenti:	in legno con doppio vetro e tapparelle in PVC
- Porta d'ingresso:	in legno e vetro
- Porte interne:	in legno e vetro
- Impianto elettrico:	sottotraccia (non è verificata la conformità)
- Impianto idraulico:	presente (non è verificata la conformità)
- Impianto gas:	metano da rete comunale (non è verificata la conformità)
- Impianto di riscaldamento:	caldaia con boiler per produzione di acqua calda (non è verificata la conformità)
- Elementi riscaldanti:	radiatori metallici
- Riscaldamento acqua sanitaria:	caldaia con boiler 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:	discreto
- Stato di conservazione:	mediocre

Al momento del sopralluogo, i locali apparivano in mediocre stato di conservazione e privi di arredamento, ad esclusione di due armadi, collocati ognuno in ciascuna delle camere da letto, e di una cabina-armadio ubicata nella scaffa orientale del disimpegno adiacente la cucina.

La cucina risultava completamente priva di arredi, pensili ed elettrodomestici. Nelle pareti d'angolo tra il disimpegno d'ingresso e il soggiorno si segnala la presenza di due aperture passanti, tamponate con pannelli in legno.

Si rilevavano tracce di muffa e umidità nei muri e nei soffitti dei vari ambienti. Diversi interruttori elettrici e apparati illuminanti risultavano rimossi, con la presenza di fili elettrici scoperti.

La soletta del balcone della cucina presentava segni di degrado, con distacco di porzioni nella parte inferiore. Anche la tettoia in legno dello stesso balcone mostrava segni di deterioramento.

Infine, le facciate del fabbricato evidenziavano distacchi d'intonaco in più punti e la porta esterna d'ingresso presentava una rottura nel vetro inferiore.

Durante il sopralluogo, l'immobile risultava libero da occupanti.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa **98 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 13 Particella 91 Subalterno 56
- Foglio 13 Particella 155 Subalterno 6 (graffato)
- Foglio 13 Particella 186 Subalterno 9 (graffato)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato che comprende l'unità immobiliare in esame è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'immobile oggetto di causa è stato oggetto di una pratica edilizia per modifica di destinazione d'uso con Licenza di Costruzione n. 10 del 14.02.1964 (allegata alla presente Relazione). Da ricerche svolte con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Alseno non è stato possibile reperire altri provvedimenti autorizzativi relativi al bene in oggetto.

Dal confronto tra l'elaborato grafico relativo alla pratica edilizia del 1964 e lo stato dei luoghi, si sono rilevate le seguenti difformità.

Si evidenzia innanzitutto una differente distribuzione degli ambienti interni, e l'assenza della piccola finestrella nel disimpegno in prossimità del locale identificato come "bagno" (Figura 2 - sinistra).

In planimetria viene inoltre rappresentata la prosecuzione dell'immobile verso il lato sud, con la presenza di un locale identificato come "letto" e di un ulteriore locale confinante, solo parzialmente raffigurato.

In realtà, il fabbricato si interrompe in corrispondenza del muro meridionale che separa il locale "bagno" e l'adiacente corridoio, dal locale "letto" (Figura 2 - destra). Parte di quest'ultimo vano è in realtà occupato dall'esistente balcone, che affaccia sul vuoto (per completezza, si confronti anche la planimetria catastale allegata alla presente Relazione).



Figura 2 - Planimetria di progetto (sinistra) e sovrapposizione in tratteggio blu con quanto rilevato in sede di sopralluogo (destra)

Relativamente alla planimetria allegata alla pratica edilizia, va evidenziato che le pareti divisorie interne e i muri collocati nella porzione meridionale del fabbricato sono rappresentati graficamente con campitura in rosso, colore che nelle tavole comparative di progetto convenzionalmente rappresenta gli elementi di nuova costruzione (in colore giallo, invece, sono normalmente rappresentati gli elementi in demolizione).

Osservando lo stato di fatto attuale del fabbricato, non paiono emergere segni evidenti di interventi edilizi che ne possano avere trasformato la volumetria, né di modifiche alla posizione e alla dimensione delle

aperture sulle facciate. Non è da escludere pertanto che la pratica reperita del 1964 sia relativa a un progetto di intervento edilizio autorizzato ma non realizzato.

A seguito delle verifiche effettuate con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Alseno, le difformità rilevate risultano sanabili, fatta salva la verifica dei requisiti igienico-sanitari degli attuali locali bagno e cucina.

REGOLARITÀ CATASTALE

Dal confronto tra la planimetria catastale dell'immobile (associata al **Foglio 13 Particella 186 Sub 9**) e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità (si veda la Planimetria Catastale allegata alla presente Relazione).

Si evidenzia innanzitutto l'errata indicazione dell'orientamento. Il nord si trova in realtà diretto verso la parte inferiore destra della planimetria (si veda il confronto con l'orientamento corretto, rappresentato in Figura 2).

Si rilevano quindi la mancata rappresentazione della finestra nel muro sud-orientale della cucina, l'errata rappresentazione del numero e delle dimensioni dei gradini del vano scala, oltre ad alcune differenze dimensionali dei vari ambienti.

Si fa presente inoltre che i subalterni costituenti l'immobile oggetto di causa non risultano rappresentati nell'elaborato planimetrico, né indicati nell'elenco dei subalterni. La loro corretta distinzione grafica non risulta pertanto possibile.

Infine, si segnala l'errata indicazione dell'indirizzo riportato nella visura catastale, oggi via Roma n. 216.

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 obblazioni 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 13 Particella 91 Subalterno 56**
- Foglio 13 Particella 155 Subalterno 6 (graffato)
- Foglio 13 Particella 186 Subalterno 9 (graffato)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Alseno, le difformità rilevate risultano sanabili mediante la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria e il pagamento di una sanzione, fatta salva la verifica dei requisiti igienico-sanitari degli attuali locali bagno e cucina.

I costi di sanatoria risultano pari al doppio del costo di costruzione relativo alle differenze rilevate, e comunque non inferiore a € 2.000,00, al netto di spese tecniche e diritti di segreteria, così per un totale stimato in € 3.000,00 (euro Tremila/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 € 600,00 (euro Seicento/00).

COSTO TOTALE

L'ammontare totale delle spese per la regolarizzazione edilizia e catastale risulta pari a (€ 3.000,00 + € 600,00) = **€ 3.600,00**.



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. L'Esecutato comunicava che le spese relative alle parti comuni vengono divise tra i proprietari.

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, salvo 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 13 Particella 91 Subalterno 56
- Foglio 13 Particella 155 Subalterno 6 (graffato)
- Foglio 13 Particella 186 Subalterno 9 (graffato)

Il lotto è costituito dall'unità immobiliare censita al **Foglio 13, Particella 91, Subalterno 56** graffata con il **Foglio 13, Particella 155, Subalterno 6** e il **Foglio 13, Particella 186, Subalterno 9**.

Come evidenziato in risposta al Quesito n. 2, trattasi di un appartamento, ubicato al secondo piano di un fabbricato nel Comune di Alseno, in via Roma 216 (ex 76, ex 44), composto da disimpegno d'ingresso, due camere da letto (di cui una matrimoniale), soggiorno, cucina e bagno (dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno), oltre a un balcone.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta pari a 98 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 Alseno;
- delle caratteristiche di accesso alla proprietà;
- dell'epoca di costruzione dell'immobile;
- dello stato di conservazione dell'immobile;
- dell'ubicazione dell'appartamento al secondo e ultimo piano del fabbricato;
- della distribuzione degli ambienti interni;
- del livello di finiture interne;
- delle caratteristiche degli impianti a servizio dell'immobile;
- dell'assenza di impianto ascensore;
- dell'assenza di cantina di pertinenza;
- dell'assenza di autorimessa;
- dell'appetibilità del bene sul mercato;

il valore può essere così di seguito espresso:

Valore del bene	a corpo	€ 62.000,00
------------------------	----------------	--------------------

equivalente ad un valore unitario per superficie commerciale pari a circa € 633/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 € 3.000,00, mentre gli oneri per la regolarizzazione catastale risultano pari a € 600,00, così per un totale pari a € 3.600,00.

2) Stato d'uso e di manutenzione

Per lo stato d'uso e di manutenzione, il valore dell'immobile viene ridotto del 2% sul valore iniziale di stima.

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. Non risultano pertanto spese condominiali insolute.

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	€ 62.000,00
1) Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	-€ 3.600,00
2) Stato d'uso e di manutenzione (2% stima iniziale)	-€ 1.240,00
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)	-€ 6.200,00
Valore di Stima Finale dell'Immobile	€ 50.960,00
Arrotondato in	€ 51.000,00



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 **€ 51.000,00 (euro Cinquantunomila/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, li 11 febbraio 2022.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Riccardo Rampini

