

\*\*\*

Procedimento esecutivo n. R.G. 74/2022

\*\*\*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**AGGIORNAMENTO**

\*\*\*

All'Ill.mo Giudice **DOTT.SSA MARIA ROSARIA SCIURPA**, si trasmette  
aggiornamento di relazione peritale di Consulenza Tecnica di Ufficio per  
l'esecuzione immobiliare

PROMOSSA DA

-----  
creditore procedente

CONTRO

----- debitore executato.

\*\*\*

**1 - DATI DELL'ESECUTATO**

\*\*\*

**2 - DATI DELL'ESPERTO**

**ARCH. DIEGO FABIO CASTELLETTI**, iscritto all'Ordine degli Architetti

della Provincia di Bergamo al n. 2096 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Piacenza, domiciliato in Piacenza, via Scalabrini n. 45. Recapito telefonico n. 035/791414; indirizzo di posta elettronica: info@studiocastelletti.it; P.E.C.: diegofabio.castelletti@archiworldpec.it.

### 3 - PREMESSE

L'Ill.mo Giudice Dott. Stefano Aldo Tiberti, in data 1 settembre 2025, incaricava me sottoscritto arch. Diego Fabio Castelletti già Consulente Tecnico d'Ufficio della procedura emarginata in epigrafe, al fine di predisporre un aggiornamento di perizia dei beni di cui al LOTTO 1 (allegato 1).

\*\*\*

### 4 - ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, in data 23 settembre 2025 si recava presso gli immobili riferiti al LOTTO 1, alla presenza del Custode.

\*\*\*

### 5 - RISPOSTA AL QUESITO

\*\*\*

#### TESTO DEL QUESITO

*"redazione di un aggiornamento di perizia al fine di stabilire l'attuale valore del bene<sup>2</sup>, tenuto conto dei danni subiti e delle necessarie spese per il ripristino"*

*Nota 2: L'Esperto, come valore commerciale del bene, potrà utilizzare il valore di base d'asta raggiunto nell'ultima vendita giudiziaria, detraendo poi dalla stessa i costi dei danni subiti e degli interventi necessari.*

#### **RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 1**

Il valore di base d'asta, raggiunto nell'ultima vendita giudiziaria, è stato pari a:

**183.600,00 € (centotrantatremilaseicento/00 euro).**

\*\*\*

Durante il sopralluogo si è riscontrata una situazione di diffusi danneggiamenti interni agli immobili, ed in particolare:

- Danneggiamento di intonaci.
- Rottura dei sanitari.
- Rottura delle piastrelle di rivestimento ed in parte dei pavimenti.
- Rottura di tavolati.
- Rottura e/o rimozione di prese ed interruttori elettrici.
- Rottura di quadri elettrici.
- Rimozione di porte e telai.
- Rottura e/o rimozione di davanzali.
- Rottura rivestimento camino.

Il tutto come meglio visibile nella documentazione fotografica che si allega (allegato 2).

\*\*\*

Per il ripristino dello stato ante danneggiamenti, tenuto conto:

- Dei costi per la parte edile, compreso lo smaltimento dei materiali di risulta frutto dei danneggiamenti.
- Dei costi per la parte impiantistica.
- Del costo dei professionisti per pratiche edilizie, direzione lavori e sicurezza.
- Della redazione dei certificati di conformità degli impianti.
- Dell'attuale costo dei materiali per le costruzioni.

- Della qualità delle finiture,  
si stima un costo al metro quadro pari a **250,00 € (duecentocinquanta/00 euro)**.

\*\*\*

La superficie dell'immobile, come da perizia già agli atti, è pari a **370,00 mq** (non si considera la cantina che non ha subito danni).

\*\*\*

Ne consegue che il costo degli interventi necessari per riparare i danni subiti dall'immobile ammontano a:  $250,00 \text{ €/mq} \times 370,00 \text{ mq} = \mathbf{92.500,00 \text{ €}}$  (**novantaduemilacinquecento/00 euro**),

Pertanto l'attuale valore di mercato del bene sarà ottenuto sottraendo dal valore base d'asta dell'ultima vendita giudiziarie il costo degli interventi di ripristino:

Valore di Mercato =  $183.600,00 - 92.500,00 \text{ €} = 91.100,00 \text{ €}$  che arrotondato risulta essere:

**Nuovo Valore di Mercato del LOTTO 1**

**91.000,00 € (novantunomila/00 euro)**

\*\*\*

#### 6 - CONGEDO DELL'ESPERTO

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

Piacenza, 23 ottobre 2025

Il C.T.U. INCARICATO

Arch. Diego Fabio Castelletti

  
The stamp is rectangular and blue, containing the text: "DIEGO FABIO CASTELLETTI", "P.I. 035791414", "VIA D'ADDA 2", and "ARCHITETTO".

**7 - ALLEGATI**

ALLEGATO 1 – Decreto di nomina dell'esperto.

ALLEGATO 2 – Documentazione fotografica

\*\*\*