

Copia

Tribunale di Piacenza

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 136/2014

precedente:

ITALFONDIARIO SPA

esecutato:

Sig. G.E. Dott. Giovanni Picciau

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

1. Premessa

Lo scrivente, dottore ingegnere Riccardo Rampini, nato a Fiorenzuola d'Arda il 12.03.1975, con studio in via Cavour 2, Cortemaggiore (Piacenza), iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Piacenza al n. 1164, in data 24.09.2014 veniva nominato esperto dal sig. G.E. Dott. Giovanni Picciau e in data 02.10.2014 si presentava all'udienza per il giuramento di rito e riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale o la relazione notarile sostitutiva, verificando la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. In caso di mancanza od inidoneità di tale documentazione, sospendere immediatamente le operazioni e segnalare al Giudice la situazione;

- ove invece la documentazione sia correttamente agli atti, predisporre una relazione scritta contenente:

1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; la specificazione se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

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

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 comma 2 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, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;

4. l'attestazione circa esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente art. 63 disp. atto c.c.), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ed in particolare:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;
- atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritto di prelazione;
- il regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto di atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;

altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione);

5. l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione;

6. 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, e costi delle eventuali sanatorie o regolarizzazioni catastali;

7. la valutazione estimativa 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, anche eventualmente indicando un abbattimento forfetario di circa il 20% rispetto al valore venale del bene, 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 caratteristiche da indicare;

8. l'indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;

9. 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;

10. 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;

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

12. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 4 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);

13. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie in formato pdf ed un altro cd-rom in formato "word" delle perizie che sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita.

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

2. Operazioni peritali

Il sottoscritto ha provveduto ad esaminare l'atto di pignoramento e la certificazione notarile e catastale agli atti, verificandone l'idoneità.

Lo scrivente ha pertanto proceduto nello svolgimento delle necessarie operazioni peritali.

In data 04.12.2014 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgonovo con lo scopo di reperire la documentazione necessaria per l'analisi e la verifica della regolarità edilizia. Nonostante ripetute e approfondite ricerche da parte dei tecnici comunali, nessuna pratica concernente gli immobili oggetto di stima è stata reperita. Contestualmente, lo scrivente richiedeva il certificato di verifica anagrafica concernente l'esecutato e ricercava riferimenti utili a contattare il medesimo.

Lo stesso giorno si recava presso i beni per un primo sopralluogo e, non trovandoli abitati, procedeva ad un primo rilievo fotografico dell'esterno.

In data 09.12.2014 contattava lo studio degli Avv. Sonzini e Avv. Perini per reperire informazioni utili a contattare l'esecutato.

Durante gli stessi giorni eseguiva indagini di mercato sul web e individuava il sito dell'agenzia immobiliare Studio Castello di Borgonovo Val Tidone, sulle cui pagine veniva pubblicizzata la vendita di immobili comprendenti quelli di proprietà dell'esecutato.

In data 13.12.2014, contattava il titolare dell'agenzia immobiliare Studio Castello di Borgonovo Val Tidone sig. Alfredo Gardella, la quale forniva i contatti dell'Avvocato che assiste l'esecutato, Dott.ssa Nicoletta Passerini.

In data 16.12.2014 contattava l'Avv. Nicoletta Passerini e chiedeva la possibilità di visitare gli immobili. La stessa comunicava la probabile definizione della causa in tempi brevi grazie all'avvenuta accettazione della proposta da parte di Italfondario S.p.A. ed evidenziava la non necessità a procedere con i sopralluoghi. Lo stesso giorno contattava l'Avv. Mauro Sonzini il quale confermava l'avvenuta accettazione della proposta da parte di Italfondario S.p.A., ma allo stesso tempo riteneva comunque utile la perizia di stima.

Lo scrivente procedeva in ogni caso nelle operazioni peritali e in data 17.12.2014 contattava mediante posta elettronica l'Avv. Nicoletta Passerini, chiedendo disponibilità per l'accesso ai locali da parte dell'esecutato, suo assistito. Si concordava il sopralluogo per il giorno 18.12.2014 alle ore 13:00.

Il giorno 18.12.2014 alle ore 13:00 si presentava sul luogo e, con la presenza dell'esecutato sig. Elion Helmi, procedeva nel rilievo fotografico e planimetrico anche interno degli immobili.

Reperiva quindi le visure catastali aggiornate ed effettuava le necessarie ispezioni telematiche ipotecarie.

Con il consenso dell'esecutato, reperiva l'atto di acquisto degli immobili tramite l'agenzia immobiliare Studio Castello di Borgonovo Val Tidone, nella persona del sig. Alfredo Gardella.

Si recava presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Piacenza e reperiva le necessarie planimetrie catastali.

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

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

3. Risposte ai quesiti

QUESITO 1

1. L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; la specificazione se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

Identificazione catastale

I beni oggetto di pignoramento risultano così censiti al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati del Comune di Borgonovo (si vedano anche le visure catastali e gli estratti di mappa allegati alla presente relazione):

Catasto Terreni

Intestatario: _____, nato in Albania il 19/06/1988, C.F. _____ Proprietario per la quota di 1/1.

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
7	90	Vigneto	U	00	17	01	€ 21,96	€ 10,54
7	93	Semin. Arbor.	2	00	05	90	€ 4,27	€ 5,18
7	95	Semin. Irrig.	3	00	02	60	€ 1,30	€ 2,42
7	26	Ente Urbano	-	00	02	80	-	-
7	91	Ente Urbano	-	00	01	59	-	-

Catasto Fabbricati

Intestatario: _____, nato in Albania il 19/06/1988, C.F. _____ 419Z100R, Proprietario per la quota di 1/1.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
7	26	2	C/6	1	29 m ²	€ 67,40	Borgonovo Val Tidone (Pc) Località Fornace Agazzino, Piano T
7	26	3	A/6	1	4,5 vani	€ 125,50	Borgonovo Val Tidone (Pc) Località Fornace Agazzino, Piano T-1
7	91	-	C/2	1	114 m ²	€ 253,17	Borgonovo Val Tidone (Pc) Località Fornace Agazzino, Piano T-1

La categoria catastale C/6 corrisponde alla definizione "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)", la categoria A/6 corrisponde a quella (non più in uso) di "Abitazioni di tipo rurale", mentre la categoria C/2 corrisponde a "Magazzini e locali di deposito".

Confini

• Foglio 7 - Mappale 90

Il terreno confina:

- a Nord: con il mappale 91 del foglio 7 (anch'esso oggetto di stima);
- ad Est: con il mappale 93 del foglio 7 (anch'esso oggetto di stima);
- a Sud: con il mappale 44 del foglio 7;
- ad Ovest: con il Rio della Chiesa.

• Foglio 7 - Mappale 93

Il terreno confina:

- a Nord: con mappale 26 del foglio 7 (anch'esso oggetto di stima) e con il mappale 30 del foglio 7;
- ad Est: con il mappale 95 del foglio 7 (anch'esso oggetto di stima) e con il mappale 92 del foglio 7;
- a Sud: con i mappali 92 e 44 del foglio 7;
- ad Ovest: con i mappali 90, 91 e 26 del foglio 7 (anch'essi tutti oggetto di stima).

• Foglio 7 - Mappale 95

Il terreno confina:

- a Nord: con strada vicinale Agazzino Casella ed il mappale 30 del foglio 7;
- ad Est e a Sud: con il mappale 94 del foglio 7;
- ad Ovest: con il mappale 93 del foglio 7 (anch'esso oggetto di stima) e con il mappale 30 del foglio 7

• Foglio 7 - Mappale 26

L'immobile confina:

- a Nord: con strada vicinale Agazzino Casella;
- ad Est: con il mappale 93 del foglio 7 (anch'esso oggetto di stima) e con il mappale 30 del foglio 7;
- a Sud: con i mappali 93 e 91 del foglio 7 (anch'essi entrambi oggetto di stima);
- ad Ovest: con il mappale 91 del foglio 7 (anch'esso oggetto di stima) e con il Rio della Chiesa.

• Foglio 7 - Mappale 91

L'immobile confina:

- a Nord: con mappale 26 del foglio 7 (anch'esso oggetto di stima);
- ad Est: con i mappali 26 e 93 del foglio 7 (anch'essi entrambi oggetto di stima);
- a Sud: con i mappali 90 e 93 del foglio 7 (anch'essi entrambi oggetto di stima).;
- ad Ovest: con il Rio della Chiesa.

Verifica della rispondenza dei dati catastali con quelli dell'atto di pignoramento

L'individuazione catastale dell'immobile è corretta. I dati catastali del pignoramento sono corretti.

Diritti reali pignorati

Il pignoramento è relativo alla piena proprietà dell'intero bene in capo all'esecutato.

Estremi dell'atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà ventennale

Alla signor _____ la piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta giusto atto di vendita in Notar Onorato Mario del 21/12/2006 trascritto il 11/01/2007 ai nn. 714/517, da potere di _____, Bosnia ed Erzegovina (EE) 11/01/1974 e _____ ed Erzegovina (EE) 11/04/1974 (si veda anche l'atto di compravendita allegato alla presente relazione).

Ai Sig.ri _____ gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita in Notar Giancani Luigi del 22/06/2000 trascritto il 30/06/2000 ai nn. 7057/5135, da potere di _____, Borgonovo Val Tidone (PC) 02/05/1920 e B _____ ieti (CH) 29/08/1928.

Ai Sig. _____ a gli immobili erano così pervenuti:

- In parte per successione in morte di _____ sta deceduta il 13/01/1956 (Den. 20 vol. 156 dell'Ufficio del Registro di Castel San Giovanni) trascritta il 04/08/1956 ai nn. 2785/1688, devoluta per legge.

Nota: Alla data del 11/07/2014 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte della Sig.ra _____ a.

- In parte giusto atto di vendita in Notar Bonadè Paolo del 28/01/1963 trascritto il 21/02/1963 ai nn. 1259/1085, da potere di _____ a, Borgonovo Val Tidone (PC) 12/05/1915 e _____, Borgonovo Val Tidone (PC) 17/03/1927

- In parte per successione in morte di _____ Sarmato (PC) 16/11/1912 deceduta il 22/01/1986 (Den. 1697 vol. 311 dell'Ufficio del Registro di Piacenza del 05/05/1992) trascritta il 27/01/1993 ai nn. 988/835, devoluta per legge.

Nota: Alla data del 11/07/2014 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte della Sig.ra _____ i.

- In parte per successione in morte di _____ Borgonovo Val Tidone (PC) 02/05/1920 deceduta il 21/03/1990 (Den. 1698 vol. 311 dell'Ufficio del Registro di Piacenza del 05/05/1992) trascritta il 23/01/1993 ai nn. 874/763, devoluta per legge.

Nota: Alla data del 11/07/2014 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte della Sig.ra _____ a.

- Ed in parte giusto scrittura privata di atto di vendita autenticata dal Notaio Fantigrossi Amedeo il 08/01/1991 trascritta il 07/02/1991 ai nn. 1945/1654, da potere di _____ Borgonovo Val Tidone (PC) 01/05/1929, _____ le, Borgonovo Val Tidone (PC) 05/04/1950 e _____, Borgonovo Val Tidone (PC) 18/05/1958

Si allegano alla presente relazione copia delle visure storiche per immobile e delle ispezioni ipotecarie, riportanti la situazione informatizzata aggiornata rispettivamente al 16.12.2014 e al 23.12.2014.

QUESITO 2

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

I beni oggetto di stima sono costituiti da alcuni fabbricati rurali, con pertinenze annesse, e tre lotti di terreno a destinazione agricola, posti nel Comune di Borgonovo Val Tidone, Frazione Agazzino, Località La Casella.

Nella fattispecie, gli immobili vengono di seguito descritti (si veda anche la documentazione fotografica allegata alla presente relazione).

• Foglio 7 - Mappale 90

Trattasi di terreno agricolo non edificato a giacitura pianeggiante e di superficie (catastale) pari a 1.701 mq. Il lotto si sviluppa lungo la direttrice principale nord-sud ed affianca lungo l'intero lato ovest il Rio della Chiesa.

Il terreno confina con due mappali facenti anch'essi parte degli immobili oggetto di stima, più specificatamente ad est con il mappale 93 (anch'esso terreno agricolo) e a nord con il mappale 91 (fabbricato).

Al momento del sopralluogo il terreno risultava incolto e occupato da vegetazione spontanea ed infestante, ma libero da arbusti o ostacoli in genere.

• Foglio 7 - Mappale 93

Trattasi di terreno agricolo non edificato a giacitura pianeggiante e di superficie (catastale) pari a 590 mq. Il lotto presenta una conformazione a "N", con la porzione più occidentale che si estende lungo una striscia di larghezza media pari circa a 3,5 m che si sviluppa in direzione nord-sud per circa 105 m. Il corpo centrale del lotto presenta invece una forma più regolare, seppure con una rientranza sul lato nord-occidentale al confine con il mappale 26 del foglio 7 (anch'esso oggetto di stima).

Il terreno confina con gli altri mappali anch'essi oggetto di stima e tra essi si trova compreso, più specificatamente ad est con il mappale 95 (anch'esso terreno agricolo) e ad ovest con i mappali 90 (terreno agricolo), 91 e 26 (fabbricati e relative pertinenze).

Al momento del sopralluogo il terreno risultava incolto e occupato da vegetazione spontanea ed infestante. Il lato sud del lotto presentava alcuni picchetti delineanti la linea di confine con il mappale 92 (di altra proprietà e non facente parte degli immobili oggetto di stima). La porzione di terreno più settentrionale, posta in prossimità del confine con il mappale 30 (bene non facente parte degli immobili oggetto di stima), risultava infine occupata da una modesta struttura a pergola in legno e da un cordolo in muratura (h = circa 25 cm) a livello del terreno dal quale si elevano ridotte porzioni di pilastri, anch'esse in muratura (h = circa 70 cm).

• Foglio 7 - Mappale 95

Trattasi di terreno agricolo non edificato a giacitura pianeggiante e di superficie (catastale) pari a 260 mq. Il lotto presenta una conformazione regolare con direttrice principale lungo l'orientamento nord-sud e confina con uno dei mappali facenti anch'essi parte degli immobili oggetto di stima, più specificatamente ad ovest con il mappale 93 (anch'esso terreno agricolo).

Al momento del sopralluogo il terreno risultava incolto e occupato da vegetazione spontanea ed infestante. La porzione più a nord del lotto, confinante con la strada vicinale Agazzino Casella si presentava pavimentata con grigliato in autobloccanti di calcestruzzo e dotata di un accesso carrabile regolato da cancello metallico ad apertura manuale. Il lato nord-orientale del lotto risultava parzialmente occupato da un serbatoio per impianto a G.P.L. (la cui conformità non è verificata) in parte delimitato da recinzione in rete metallica, oltre che da alcuni materiali derivanti da demolizioni edili.

• Foglio 7 - Mappale 26

Trattasi di lotto edificato comprendente:

- **Subalterno 3**: porzione di fabbricato di tipo rurale in muratura sviluppantesi lungo il lato nord dell'area, a ridosso della strada vicinale Agazzino Casella, destinato ad **abitazione**, unitamente a locale adibito a **portico**, oltre ad altro fabbricato distaccato di pertinenza, collocato nella parte meridionale della proprietà al confine con i mappali 91 e 93 e identificato in planimetria catastale come **ripostiglio/cantina/legnaia**;
- **Subalterno 2**: locale per **deposito per mezzi agricoli/autorimessa**.

Subalterno 3

L'immobile è costituito da un fabbricato adibito ad **abitazione** di tipo rurale, da un locale adibito a **portico** e da un edificio distaccato, di pertinenza, identificato in planimetria catastale come **ripostiglio/cantina/legnaia**.

Abitazione

L'abitazione occupa la porzione orientale del fabbricato ed è dotata di due ingressi affiancati che affacciano entrambi verso sud sul cortile di pertinenza.

L'accesso all'immobile avviene indifferentemente da una delle due porte d'ingresso (una con vecchia anta piena in legno, l'altra con porta a vetro in legno).

Le due stanze al piano terreno risultano collegate da un'apertura lungo la parete divisoria. La stanza più ad est delle due, dotata di un vecchio camino in muratura, consente di accedere al primo piano mediante una ripida scala in legno. Le stanze al primo piano risultano planimetricamente sovrapposte alle due al piano terra e mantengono una conformazione analoga.

Le principali caratteristiche costruttive dell'abitazione sono le seguenti:

- Strutture portanti: laterizio e sasso
- Tetto: travi e travetti in legno/tavolato, copertura in coppi
- Tramezze interne: murature in laterizio e sasso
- Soffitto: piano in legno e laterizio, $h = 2,30$ m (piano terra)
legno a falde inclinate, $h_{\min} = 1,60$ m - $h_{\max} = 2,90$ m (primo piano)
- Intonaci: vecchio intonaco ampiamente distaccato (pareti interne e facciate)
- Pavimenti: mattonelle in graniglia (piano terra), tavelle in laterizio (primo piano)
- Rivestimenti: nessuno
- Serramenti esterni: in legno con antoni a due partite in legno (in pessimo stato o mancanti)
- Porte d'ingresso: anta in legno / porta a vetro con telaio in legno (in pessimo stato)
- Porte interne: in legno
- Impianto elettrico: nessuno
- Impianto di riscaldamento: nessuno
- Grado di finitura: pessimo
- Stato di conservazione: pessimo

Al momento del sopralluogo, i locali si presentavano in pessimo stato di conservazione. Le pareti interne ed esterne mostravano evidenti segni di incuria con tracce di umidità, ampi distacchi di intonaco, serramenti rotti e/o mancanti. La scala in legno che porta al primo piano denotava segni di instabilità.

Le travi della porzione di tetto più orientale risultavano di recente sostituzione ed in discreto stato. La restante parte del tetto e in generale la copertura in coppi mostrava condizioni mediocri.

I locali si presentavano privi di arredi.

Portico

Il locale identificato in planimetria catastale come "portico" risulta ad oggi inesistente (restano evidenti i segni d'innesto delle travi e della copertura sul lato ovest della porzione di edificio identificato catastalmente come Subalterno 2 - si veda più avanti).

Cantina

L'edificio di pertinenza dell'abitazione, identificato in planimetria catastale come ripostiglio/cantina/legnaia, si trova collocato al confine con i mappali 91 e 93 nella parte sud-orientale della proprietà.

Al momento del sopralluogo lo scrivente rilevava, in sostituzione dell'edificio, la presenza di un fabbricato in muratura a due piani di recente realizzazione, in stato di costruzione, con tettoia aggettante sul lato est. Il locale interno risultava costituito da una stanza principale e da un piccolo locale ad essa collegato. Con riferimento alle planimetrie catastali allegate, quest'ultimo vano occupava una porzione dell'edificio insistente sul mappale 91 del foglio 7 (anch'esso facente parte degli immobili oggetto di stima).

Le principali caratteristiche costruttive dell'edificio sono le seguenti:

- Strutture portanti: laterizio e calcestruzzo armato
legno, sostegni con pali in cemento forato per vigneti (tettoia lato est)
- Tetto: assente (edificio in costruzione interrotto al secondo piano)
tegole marsigliesi (tettoia lato est)
- Tramezze interne: laterizio
- Soffitto: piano in latero-cemento, h = 2,80 m (piano terra)
- Intonaci: intonaco con evidenti e diffuse tracce di muffa ed umidità (interno)
assente (esterno)
- Pavimenti: mattonelle in ceramica, battiscopa in ceramica
- Rivestimenti: nessuno
- Serramenti esterni: in legno con (in mediocre stato)
- Porta d'ingresso: assente
- Porte interne: a vetro in legno
- Impianto elettrico: nessuno
- Impianto di riscaldamento: nessuno
- Grado di finitura: discreto
- Stato di conservazione: scadente

Al momento del sopralluogo, i locali si presentavano in pessimo stato di conservazione. Le pareti interne mostravano evidenti segni di infiltrazioni con tracce di muffe ed umidità e distacchi di intonaco. I locali si presentavano privi di arredi.

La tettoia aggettante sul lato est dell'edificio è costituita da pali forati in cemento per vigneti, sostenenti un solaio a falda inclinata in legno e tegole marsigliesi in cattivo stato di conservazione.

Subalterno 2

Il locale di deposito mezzi agricoli/autorimessa occupa la porzione più occidentale del fabbricato e si sviluppa come estensione dell'edificio costituente l'appartamento precedentemente descritto (subalterno 3). L'accesso all'immobile avviene verso il lato sud dell'edificio, dal cortile di pertinenza.

Il locale è costituito da un unico ambiente che si erge a tutt'altezza fino all'intradosso della copertura. Il lato ovest dell'edificio è costituito da un muro in mattoni che presenta segni d'innesto di travi e copertura ora mancanti, originariamente relative all'edificio di pertinenza del subalterno 3 ed identificato in planimetria catastale come "portico".

Le principali caratteristiche costruttive del locale deposito sono le seguenti:

- Strutture portanti: muratura in laterizio
- Tetto: travi e travetti in legno, sottocoppo in Eternit, copertura in coppi
- Tramezze interne: nessuna
- Soffitto: a falde inclinate in legno e coppi (tetto)
- Intonaci: vecchio intonaco quasi totalmente mancante
- Pavimenti: laterizio
- Rivestimenti: nessuno
- Serramenti esterni: piccola finestra in legno (in pessimo stato)
- Porte d'ingresso: nessuna
- Porte interne: nessuna
- Impianto elettrico: nessuno
- Impianto di riscaldamento: nessuno
- Grado di finitura: pessimo
- Stato di conservazione: scadente

Al momento del sopralluogo, il locale si presentava in stato di conservazione scadente. Le pareti interne ed esterne mostravano evidenti segni di incuria con tracce di umidità, ampi distacchi di intonaco. Una porzione della parete a nord risultava parzialmente ricostruita con mattoni pieni.

Sebbene la copertura si presentasse in discreto stato di conservazione, è da porre in evidenza la presenza di sottocoppo in Eternit.

Alla data del sopralluogo, il deposito risultava occupato da un quadriciclo leggero ("minicar") oltre che da materiale d'arredo di scarto.

Trattasi di lotto edificato comprendente un fabbricato catastalmente destinato a **magazzino**, in parte con soprastante portico, oltre a **legnaia** e **pozzo**.

La porzione di fabbricato sul lato occidentale del magazzino è di fatto costituito da una vecchia stalla in muratura con soprastante fienile. L'accesso al piano terreno avviene dal lato nord, dalla porzione di cortile di pertinenza, confinante con il mappale 26 del foglio 7 (anch'esso oggetto di stima).

Il locale è costituito da due ambienti collegati, il secondo dei quali presenta una porta affacciante sul lato sud al confine con il mappale 90 del foglio 7 (anch'esso oggetto di stima).

Il soffitto dei locali è costituito da travi e travetti in legno, oltre che da elementi metallici, sostenuti mediante montanti provvisori. Il primo piano del fabbricato non è risultato accessibile.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- Strutture portanti: muratura in laterizio pieno
- Tetto: travi e travetti in legno, copertura in coppi
- Tramezze interne: muratura in laterizio pieno
- Soffitto: piano in latero-cemento / travetti in legno e coppi (piano terra)
a falde inclinate in legno e coppi (tetto)
- Intonaci: vecchio intonaco quasi totalmente mancante
- Pavimenti: laterizio
- Rivestimenti: nessuno
- Serramenti esterni: nessuno
- Porte d'ingresso: nessuna
- Porte interne: nessuna
- Impianto elettrico: nessuno
- Impianto di riscaldamento: nessuno
- Grado di finitura: pessimo
- Stato di conservazione: pessimo

Al momento del sopralluogo, il locale si presentava in stato di conservazione scadente. Le pareti interne ed esterne mostravano evidenti segni di incuria con tracce di umidità e ampi distacchi di intonaco. Il soffitto del piano terreno mostrava rilevanti segni di ammaloramento, con distacco e rottura di tavelle, travetti in legno ammalorati e aggiustamenti e rinforzi con sostegni temporanei.

Si rilevava la presenza di lastre di Eternit al di sopra del solaio del piano terra.

Alla data del sopralluogo, il deposito risultava parzialmente occupato da cumuli di legna e dalla presenza di alcune foglie di tabacco in essiccazione.

La porzione di fabbricato sul lato orientale del magazzino, al momento del sopralluogo è risultata costituita da un locale in muratura che presentava recenti segni di ristrutturazione e riedificazione. L'edificio

mostrava un unico ambiente, accessibile da portone metallico a due ante che affaccia sul lato nord. Il solaio dell'edificio non risultava completato e la copertura temporanea non impermeabile, evidenziando numerose infiltrazioni d'acqua che si riversano all'interno del fabbricato.

Il piccolo locale più ad est dell'edificio, come precedentemente evidenziato, risulta ora collegato al fabbricato più a sud del mappale 26 sub 3 ("cantina") mediante un recente intervento di ricostruzione non portato a termine.

Nella parte a sud-est del lotto risulta presente un pozzo in muratura, ancora esistente al momento del sopralluogo, la cui efficienza e salubrità non è verificata. Affiancato al pozzo si rilevava la costruzione di un piccolo forno in muratura.

Come verrà evidenziato successivamente, tutti gli interventi di recente attuazione realizzati sui fabbricati dei vari mappali non hanno trovato riscontro né in ambito catastale, né tantomeno in quello di autorizzazioni amministrative di carattere urbanistico.

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 comma 2 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, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;

Al momento del sopralluogo i beni risultavano disabitati ed in totale stato di abbandono.

QUESITO 4

4. l'attestazione circa esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente art. 63 disp. atto c.c.), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attività edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ed in particolare:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;
- atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritto di prelazione;
- il regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto di atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;

altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione);

Non risultano formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, a carico dell'acquirente, gravanti sul bene. L'esecutato confermava di essere celibe, come attestato anche dalla verifica anagrafica prodotta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Borzonovo Val Tidone il 04.12.2014, allegata alla presente relazione.

QUESITO 5

5. l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione;

Dalle ispezioni telematiche effettuate dallo scrivente in data 23.12.2014 e allegate alla presente, è emerso che la piena proprietà delle unità immobiliari di cui trattasi è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate dalla procedura o comunque non opponibili dall'acquirente (come attestato anche dalla "Certificato Notarile" agli atti):

ISCRIZIONE del 11/01/2007 - Registro Particolare 131, Registro Generale 716, Pubblico ufficiale ONORATO MARIO, Repertorio 75286/8869 del 21/12/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

TRASCRIZIONE del 10/06/2014 - Registro Particolare 4157, Registro Generale 5519, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 1950/2014 del 21/05/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Costi di cancellazione

Come indicato dagli uffici dell'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Piacenza, i costi di cancellazione sono i seguenti:

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo: € 35,00**

- **Pignoramento: € 200,00 (imposta) + € 35,00 (tassa) + € 59,00 (bollo) = € 294,00**

QUESITO 6

6. 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, e costi delle eventuali sanatorie o regolarizzazioni catastali;

Regolarità Edilizia

Le tipologie costruttive e la natura dei materiali costituenti i vecchi fabbricati denotano una costruzione degli stessi anteriore al 01.09.1967, evidenza attestata anche nella dichiarazione della parte venditrice riportata sull'atto di compravendita dei beni (allegato alla presente relazione). La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica di tali fabbricati non risulta pertanto necessaria.

Lo stesso atto di compravendita fa riferimento inoltre anche ad "opere di ristrutturazione dei tetti di copertura eseguite giusta autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Borgonovo Val Tidone il 28/8/1981 prot. 2311". Tale provvedimento non è risultato però reperibile presso gli archivi del Comune di Borgonovo Val Tidone.

Per quanto concerne le porzioni aggiunte, demolite o modificate, non risulta rilasciato alcun provvedimento amministrativo che ne autorizzasse l'attuazione.

Per tali porzioni si rende pertanto necessario richiedere il relativo Permesso in Sanatoria presso l'Autorità Comunale competente.

Per l'incombenza, si stima un costo complessivo, comprendente spese tecniche, pari a € 2.000,00.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, prodotto dal Comune di Gazzola in data 25.07.2014, prot. n. 7046, e già agli atti in allegato alla Certificazione Notarile, classifica i mappali 90, 93 e 95 del foglio 7 (terreni oggetto di stima) come segue:

- Zona comparto cerealicola RUE art. 66
- Progetto tutela valorizzazione PSC art. 19 comma 2

Regolarità Catastale

Al 16.12.2014, i diversi interventi di costruzione, modifica e demolizione attuati sui diversi fabbricati non trovano riscontro sulle planimetrie catastali.

Le difformità riguardano in modo particolare (si vedano le planimetrie catastali allegate):

- Foglio 7 - Mappale 26 - Sub 3: Portico, Ripostiglio, Cantina (piano terra), Legnaia (primo piano)
- Foglio 7 - Mappale 91: porzione orientale del fabbricato (piano terra), Legnaia (primo piano)

Si rende pertanto necessario procedere alle necessarie variazioni catastali presso la competente Agenzia del Territorio.

Per l'incombenza, si stima un costo complessivo, comprendente spese tecniche, pari a € 750,00.

QUESITO 7

7. la valutazione estimativa 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, anche eventualmente indicando un abbattimento forfetario di circa il 20% rispetto al valore venale del bene, 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 caratteristiche da indicare;

La valutazione estimativa dei singoli lotti 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.

• Foglio 7 - Mappale 90

Come già evidenziato in risposta ai Quesiti n. 1 e 2, trattasi di terreno agricolo non edificato a giacitura pianeggiante e di superficie (catastale) pari a 1.701 mq.

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

- dell'ubicazione del bene nel territorio;
- della collocazione rispetto alla rete viaria principale;
- della natura non edificatoria del terreno;
- dell'ubicazione del lotto rispetto agli altri beni oggetto di stima;
- dell'ubicazione del lotto rispetto alla strada vicinale;
- delle potenzialità di impiego del lotto;
- dello stato di conservazione del bene;

il valore può essere così espresso:

Valore Terreno	a corpo	€ 5.955,00
----------------	---------	------------

In ragione della natura esecutiva della vendita il valore dell'immobile viene ridotto del 10%.

Valore terreno	€ 5.955,00
Abbattimento forfetario del 10%	-€ 595,50
	€ 5.359,50

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce al **lotto oggetto di stima** il valore arrotondato di **€ 5.360,00** (diconsi euro **Cinquemilatrecentosessanta/00**).

• Foglio 7 - Mappale 93

Come già evidenziato in risposta ai Quesiti n. 1 e 2, trattasi di terreno agricolo non edificato a giacitura pianeggiante e di superficie (catastale) pari a 590 mq.

A causa della conformazione del lotto, lo scrivente ritiene che il valore del bene possa essere determinato solo in funzione del potenziale interesse derivante dall'accorpamento con il mappale 90 (anch'esso oggetto di stima) e/o con il mappale 92 (di altra proprietà) del foglio 7.

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

- dell'ubicazione del bene nel territorio;
- della collocazione rispetto alla rete viaria principale;
- della natura non edificatoria del terreno;
- dell'ubicazione del lotto rispetto agli altri beni oggetto di stima;
- dell'ubicazione del lotto rispetto alla strada vicinale;
- delle potenzialità di impiego del lotto;
- dello stato di conservazione del bene;

il valore può essere così espresso:

Valore Terreno	a corpo	€ 1.475,00
----------------	---------	------------

In ragione della natura esecutiva della vendita il valore dell'immobile viene ridotto del 10%.

Valore terreno	€ 1.475,00
Abbattimento forfetario del 10%	-€ 147,50
	€ 1.327,50

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce al **lotto oggetto di stima** il valore arrotondato di **€ 1.330,00** (diconsi euro **Milatrecentotrenta/00**).

• Foglio 7 - Mappale 95

Come già evidenziato in risposta ai Quesiti n. 1 e 2, trattasi di terreno agricolo non edificato a giacitura pianeggiante e di superficie (catastale) pari a 260 mq.

Considerata l'ubicazione e le modeste dimensioni del lotto, lo scrivente ritiene che il valore del bene possa essere determinato solo in funzione del potenziale interesse derivato dall'accorpamento con il mappale 93 (anch'esso oggetto di stima) e/o con il mappale 94 (di altra proprietà) del foglio 7.

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

- dell'ubicazione del bene nel territorio;
- della collocazione rispetto alla rete viaria principale;
- della natura non edificatoria del terreno;
- dell'ubicazione del lotto rispetto agli altri beni oggetto di stima;
- dell'ubicazione del lotto rispetto alla strada vicinale;
- delle potenzialità di impiego del lotto;
- dello stato di conservazione del bene;

il valore può essere così espresso:

Valore Terreno	a corpo	€ 780,00
----------------	---------	----------

In ragione della natura esecutiva della vendita il valore dell'immobile viene ridotto del 10%.

Valore terreno	€ 780,00
Abbattimento forfetario del 10%	-€ 78,00
	€ 702,00

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce al lotto oggetto di stima il valore arrotondato di € 705,00 (diconsi euro Settecentocinque/00).

Il valore totale dei terreni oggetto di stima risulta pertanto:

Foglio	Mappale	Sup. [mq]	Valore
7	90	1701	€ 5.360,00
7	93	590	€ 1.330,00
7	95	260	€ 705,00
Valore Terreni			€ 7.395,00

• Foglio 7 - Mappale 26

Come già evidenziato in risposta ai Quesiti n. 1 e 2, trattasi di lotto edificato comprendente:

- **Subalterno 3**: porzione di fabbricato di tipo rurale in muratura sviluppatasi lungo il lato nord dell'area, a ridosso della strada vicinale Agazzino Casella, destinato ad **abitazione**, unitamente a locale adibito a **portico**, oltre ad altro fabbricato distaccato di pertinenza, collocato nella parte meridionale della proprietà al confine con i mappali 91 e 93 e identificato in planimetria catastale come **ripostiglio/cantina/legnaia**;
- **Subalterno 2**: locale per **deposito per mezzi agricoli/autorimessa**.

La superficie lorda totale dei fabbricati esistenti risulta pari a circa 200 mq.

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

- dell'ubicazione del bene nel territorio;
- della collocazione rispetto alla rete viaria principale;
- dell'ubicazione del bene rispetto agli altri beni oggetto di stima;
- dell'ubicazione del bene rispetto alla strada vicinale;

- delle potenzialità di impiego del bene;
- della vetustà e del cattivo stato di conservazione dei fabbricati;
- dell'assenza di impianti idrici, elettrici e di riscaldamento a servizio dei fabbricati;
- degli interventi di parziale costruzione, modifica e demolizione messi in opera sui fabbricati in assenza di autorizzazione amministrativa;
- dello stato di conservazione dell'area di pertinenza;

a giudizio dello scrivente, la stima del bene può essere espressa solo in funzione del suo valore di demolizione.

Considerando il più probabile valore di mercato dell'area resa libera e di tutto ciò che risulta dalla demolizione, meno le spese necessarie per la demolizione stessa, il valore può essere così espresso:

Valore immobile	a corpo	€ 22.390,00
-----------------	---------	-------------

In ragione della natura esecutiva della vendita il valore dell'immobile viene ridotto del 10%.

Valore immobile	€ 22.390,00
Abbattimento forfetario del 10%	-€ 2.239,00
	€ 20.151,00

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce al lotto oggetto di stima il valore arrotondato di € 20.150,00 (diconsi euro Ventimilacentocinquanta/00).

• Foglio 7 - Mappale 91

Come già evidenziato in risposta ai Quesiti n. 1 e 2, trattasi di lotto edificato comprendente un fabbricato catastalmente destinato a magazzino, in parte con soprastante portico, oltre a legnaia e pozzo. La superficie lorda totale dei fabbricati esistenti risulta pari a circa 160 mq.

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

- dell'ubicazione del bene nel territorio;
- della collocazione rispetto alla rete viaria principale;
- dell'ubicazione del bene rispetto agli altri beni oggetto di stima;
- dell'ubicazione del bene rispetto alla strada vicinale;
- delle potenzialità di impiego del bene;
- della vetustà e del cattivo stato di conservazione dei fabbricati;
- dell'assenza di impianti idrici, elettrici e di riscaldamento a servizio dei fabbricati;
- della presenza del pozzo idrico;
- degli interventi di parziale costruzione, modifica e demolizione messi in opera sui fabbricati in assenza di autorizzazione amministrativa;
- dello stato di conservazione dell'area di pertinenza;

a giudizio dello scrivente, la stima del bene può essere espressa solo in funzione del suo valore di demolizione.

Considerando il più probabile valore di mercato dell'area resa libera e di tutto ciò che risulta dalla demolizione, meno le spese necessarie per la demolizione stessa il valore può essere così espresso:

Valore immobile	a corpo	€ 17.925,00
-----------------	---------	-------------

In ragione della natura esecutiva della vendita il valore dell'immobile viene ridotto del 10%.

Valore immobile	€ 17.925,00
Abbattimento forfetario del 10%	-€ 1.792,50
	€ 16.132,50

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce al **lotto oggetto di stima** il valore arrotondato di **€ 16.130,00** (diconsi euro **Sedicimilacentotrenta/00**).

Il valore totale dei lotti edificati oggetto di stima risulta pertanto:

Foglio	Mappale	Valore
7	26	€ 20.150,00
7	91	€ 16.130,00
Valore Lotti Edificati		€ 36.280,00

Da tale valore devono essere dedotte le spese necessarie per le sanatorie urbanistiche e le variazioni catastali (si veda risposta al Quesito n. 6).

Valore Lotti Edificati	€ 36.280,00
Spese per sanatoria	-€ 2.000,00
Spese per regolarizzazione catastale	-€ 750,00
Valore Netto Lotti Edificati	€ 33.530,00

• VALORE DI STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

Il valore dell'**intero compendio immobiliare oggetto di stima** (terreni + lotti edificati) risulta pertanto:

Valore Terreni	€ 7.395,00
Valore Netto Lotti Edificati	€ 33.530,00
Valore Totale	€ 40.925,00

- 25% = 30.683,75

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce all'**intero compendio immobiliare** il valore di **€ 40.925,00** (diconsi euro **Quarantamilanovecentoventicinque/00**).

QUESITO 8

8. l'indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;

Il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore **non comporta il pagamento dell'IVA** da parte dell'aggiudicatario, fatto salvo quanto previsto dal D.P.R 633/72 e dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 22/E del 28/06/2013.

QUESITO 9

9. 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 degli immobili pignorati in capo al debitore esecutato, pertanto il parere non risulta necessario.

QUESITO 10

10. 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;

I beni versano in totale stato di incuria. Al momento del sopralluogo, i fabbricati non mostravano, per quanto accertabile, segni evidenti di compromissioni strutturali. Tutti gli edifici risultano comunque soggetti ad un progressivo e rapido deterioramento derivante principalmente dalla loro vetustà e dalla mancata manutenzione, oltre che dalle intemperie e dalle condizioni climatiche alle quali sono soggetti.

Resta inteso che, qualora la situazione di incuria ed abbandono dovesse perdurare nel tempo, potrebbero rendersi necessari interventi per la messa in sicurezza dei singoli beni.

QUESITO 11

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

I beni oggetto di stima non fanno parte di un condominio.

QUESITI 12 - 13

12. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 4 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);

13. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie in formato pdf ed un altro cd-rom in formato "word" delle perizie che 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 ed i relativi allegati, questi sono stati depositati tramite piattaforma informatica ministeriale secondo le disposizioni relative al Processo Civile Telematico.

Cortemaggiore, lì 27 dicembre 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Riccardo Rampini