



## PREMESSO CHE

Nell'esecuzione immobiliare n. 147/2013 promossa da **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PA** nei confronti del signor [REDACTED] l'Ill.mo signor Giudice Esecutore dott. Antonio Fazio, nominava il sottoscritto Arch. Alessandro Galluppi quale esperto.

In data 26 Marzo 2014 lo scrivente si presentava all'udienza e prestava il giuramento di rito ed il Giudice conferiva all'esperto l'incarico riportato di seguito.

## 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 catastali 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 od 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 vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ed in particolare
  - a. domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;
  - b. atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
  - c. 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 ed 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 forfettario 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.

14. L'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare del 23.12.2010 e a quantificare l'onorario a percentuale sull'importo stimato secondo quanto previsto dall'art. 13 del DM 30.05.2002 nella misura media delle percentuali previste per ogni scaglione, con distinzione degli importi dovuti a titolo di onorario, di spese con IVA e di quelle non assoggettate ad IVA.

## OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico, il sottoscritto professionista, in data 18 Giugno 2014 inviava lettera raccomandata A.R. all'esecutato, fissando la data del sopralluogo all'immobile pignorato per il giorno 10 Luglio 2014 alle ore 9.30.

In tale data e a tale ora il sottoscritto professionista eseguiva il sopra indicato sopralluogo all'immobile di cui è oggetto, rilevando le caratteristiche tecnico costruttive e di finitura e redigeva la documentazione fotografica.

Sempre in data 10 Luglio 2014 lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castell'Arquato (PC) per verificare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata, del rilascio del Certificato di Agibilità/Abitabilità, nonché per accertare la sua classificazione nel P.R.G. vigente.

In data 28 Marzo 2014 effettuava le visure presso il Servizio Catastale dell'Agenzia del Territorio di Piacenza per la verifica della posizione catastale.

Sempre in data 10 Luglio 2014 lo stesso si recava all'Ufficio Anagrafe del Comune di Castell'Arquato (PC) per reperire i relativi Certificati di Famiglia e Residenza dell'esecutato.

In data 11 Settembre 2014 effettuava le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della stessa Agenzia al fine di verificare i pignoramenti, i passaggi di proprietà, le iscrizioni e gli annotamenti nel ventennio.

Il sottoscritto ha altresì eseguito le indagini sulla commercialità del bene pignorato, al fine di poter determinare il valore di mercato dello stesso alla data attuale.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Arch. Alessandro Galluppi, con studio professionale in Via IV Novembre n. 158 – Piacenza, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Piacenza n. 382, nella qualità di esperto si pregia di relazionare l'Ill.mo Giudice di quanto segue.

**Il sottoscritto Consulente ha preliminarmente verificato ed accertato che la documentazione di cui all'ex art. 567, Il comma cpc, depositata dal creditore precedente è completa; sono infatti presenti i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, i certificati catastali nonché l'estratto della mappa censuaria.**

## RISPOSTE

1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali 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;

### **RISPOSTA:**

1.a) - Le unità oggetto di pignoramento, site in Comune di Castell'Arquato (Pc), Frazione Vigostano, Loc. Giarola n°8, sono parte dell'azienda agricola (agriturismo) "Tenuta Giarola S.r.l." e confinano con:

**Lato Nord:** Area cortilizia mapp. 229, Sub. 2, **Lato Est:** con Canale Consortile San Giovanni,

**Lato Sud:** con Tenuta Giarola S.r.l., **Lato Ovest:** Mapp.142, 140 e 137.

1.b) – Gli immobili pignorati risultano Intestati a:

██████████ nato a Fiorenzuola d'Arda (Pc) il 10 Aprile 1964,

C.F.: ██████████ proprietà 1/1.

Questi sono censiti con i seguenti dati identificati e di classamento:

### **Catasto Fabbricati del Comune di Castell'Arquato:**

Foglio 5 – Map. 91, Sub. 1 – piano PT – Cat. A/2 – Classe 3 – Cons. 1,5 vani;

R.Catastale € 108,46, Località Giarola, Castell'Arquato (Pc);

Foglio 5 – Map. 91, Sub. 2 – piano PT – Cat. A/2 – Classe 3 – Cons. 2,5 vani;

R.Catastale € 180,76, Località Giarola, Castell'Arquato (Pc);

Foglio 5 – Map. 91, Sub. 3 – piano PT – Cat. C/7 – Classe U – Cons. 10 mq.;

R.Catastale € 18,08, Località Giarola, Castell'Arquato (Pc);

Foglio 5 – Map. 91, Sub. 4 – piano P1 – Cat. A/2 – Classe 3 – Cons. 1,5 vani;

R.Catastale € 108,46, Località Giarola, Castell'Arquato (Pc);

Foglio 5 – Map. 91, Sub. 5 – piano P1 – Cat. A/2 – Classe 3 – Cons. 2,5 vani;

R.Catastale € 180,76, Località Giarola, Castell'Arquato (Pc);

Foglio 5 – Map. 91, Sub. 6 – ente comune, Località Giarola, Castell'Arquato (Pc);

Foglio 5 – Map. 91, Sub. 7 – ente comune, Località Giarola, Castell'Arquato (Pc);

Foglio 5 – Map. 139, Sub. 1 – piano PT – Cat. A/2 – Classe 3 – Cons. 1,5 vani;

R.Catastale € 108,46, Località Giarola, Castell'Arquato (Pc);

Foglio 5 – Map. 192, – piano PT – Cat. C/7 – Classe U – Cons. 20 mq.;

R.Catastale € 36,15, Località Giarola, Castell'Arquato (Pc);

**Catasto Terreni del Comune di Castell'Arquato:**

Foglio 5 – Map.91 – Ente Urbano – are 01.12 – senza reddito;

Foglio 5 – Map.139 – Ente Urbano – are 02.18 – senza reddito;

Foglio 5 – Map.192 – Ente Urbano – are 00.20 – senza reddito;

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare pignorata in capo al debitore esecutato **è conforme** alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

Dal sopralluogo eseguito in data 10 Luglio 2014 il sottoscritto ha riscontrato che la planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata **risulta conforme** rispetto allo stato di fatto.

1.c) – Lo scrivente ha verificato che i dati identificativi dell'unità immobiliare di cui trattasi risultanti dagli atti catastali **corrispondono** ai dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

1.d) – Il pignoramento immobiliare notificato in data 30 Maggio 2013 e trascritto a Piacenza in data 24 Luglio 2013 **RP 5653 / 17989 RG**, riguarda la **proprietà esclusiva** delle unità immobiliari oggetto di stima in capo all'esecutato [REDACTED] coniugato con la Sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

1.e) – [REDACTED] nato a Fiorenzuola d'Arda (Pc) il 10 Aprile 1964, è diventato **proprietario esclusivo** delle unità immobiliari oggetto di stima per acquisto dai **Sig.ri** [REDACTED] nato a Castell'Arquato (PC) in data 16.03.1935 – C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a Castell'Arquato (PC) in data 26.09.1937 – C.F.: [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 29.12.2006 a repertorio n. 189895/19470 rogato in Piacenza dal Notaio Motti Dott. Sergio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Piacenza in data **10 gennaio 2007 ai nn. R.G.521/398 R.P.**

Al ventennio gli immobili in oggetto risultano di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]

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

**RISPOSTA:**

L'immobile è collocato in località Giarola n°8, frazione di Vigostano, nel Comune di Castell'Arquato (PC).

La zona, in aperta campagna, dista circa 7 km. dal capoluogo Comunale, ove sono ubicati i principali servizi, ed a circa 30 Km dalla città di Piacenza.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento si presentano come un unico corpo di fabbrica disposto su due livelli e diviso in 5 unità immobiliari di diverse metrature che compongono il blocco camere/mini-appartamenti a scopo di affitto per soggiorni turistici dell'azienda agrituristica "Tenuta Giarola" che si sviluppa anche su altri mappali non interessati dal pignoramento in oggetto.

Il complesso, recentemente ristrutturato (anni: dal 2003 al 2006), è la tipica abitazione rurale della bassa pianura, presenta murature perimetrali in laterizio, in parte a faccia vista ed in parte intonacate, che appaiono in perfetto stato, mentre i divisori interni sono in forati anch'essi intonacati.

Le finiture sono le medesime in tutto il complesso, i pavimenti sono in granito-gres così come i rivestimenti nei bagni, le porte interne in legno massello con maniglie in ottone si presentano in ottimo stato mentre quelle d'ingresso alle unità (sempre in legno) necessitano di una consistente manutenzione, i serramenti con doppi vetri in legno, i solai in latero-cemento sono anch'essi intonacati mentre la copertura è in legno con travi, e travetti e perlinato in assito.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono ultimati, fatta eccezione per alcuni collegamenti di quello elettrico di tipo entro traccia.

**Il complesso è alimentato dal pozzo da cui si alimenta l'azienda agricola, manca di conseguenza l'allaccio all'Acquedotto Comunale.**

**L'impianto di riscaldamento è assente, il progetto di ristrutturazione lo prevedeva di tipo elettrico a pompe di calore, impianto predisposto ma non ancora ultimato (mancano per l'appunto split ed unità esterne).** Il manto di copertura è in coppi vecchi con lattoneria in preverniciato mancante di pluviali. L'unica via d'accesso al complesso è la strada vicinale che attraversa i mappali dell'azienda agrituristica non interessati al pignoramento.

Le finiture sopra descritte si presentano complessivamente in buono stato di conservazione, eccetto alcune parti che necessitano di manutenzione o ultimazione.

**Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato in oggetto sono le seguenti:**

- <u>Strutture portanti verticali:</u>	in muratura portante a mattoni faccia vista.
- <u>Copertura:</u>	a falde inclinate, con orditura in legno e manto in coppi
- <u>Intonaci</u>	in malta di calce idraulica
- <u>pavimenti</u>	in ceramica
- <u>Porte d'ingresso</u>	in legno non blindate
- <u>Serramenti</u>	in legno di tipo a vetrocamera
- <u>Impianto elettrico:</u>	entro traccia a norma
- <u>Conservazione immobile:</u>	buono

Per determinare la consistenza commerciale dell'unità immobiliare soggetta a pignoramento il sottoscritto ha calcolato la superficie comprensiva delle murature esterne. Le superfici di portici e balconi, essendo pertinenziali, sono state calcolate in misura netta.

In base a tale criterio di misurazione, ai fini estimativi si esamina la seguente superficie:

<b>Corpo camere agriturismo:</b>	<b>mq. 204,00</b>
<b>Portici:</b>	<b>mq. 46,90</b>
<b>Scala esterna e balconi:</b>	<b>mq. 18,00</b>
<b>Aree cortilizie:</b>	<b>mq. 37,00</b>

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 od altro, verificando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore de 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;

**RISPOSTA:**

Le unità oggetto di pignoramento risultano affittate dall'esecutato [REDACTED] alla Soc. Tenuta Giarola S.r.l., con sede in Castell'Arquato, Loc. Giarola, Fraz. Vigostano, CAP 29014,

C.F. e P.I. 01373890332, mediante contratto in forma di scrittura privata a data certa stipulato in data 12 Luglio 2010 e **registrato presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Piacenza in data 7 Luglio 2014, riferimenti : Ufficio TGX – Serie 3T - n°4232, data d’inizio locazione 12 Luglio 2010, data di fine locazione 11 Luglio 2022, di valore dichiarato pari a 2.400 Euro annui, (interamente versati in anticipo per tutta la durata della locazione entro i primi due anni dalla data di stipula), per un valore complessivo di €. 28.800,00.**

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 vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ed in particolare
- a. domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;
  - b. atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all’edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
  - c. 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);

**RISPOSTA:**

4.a) – Nella presente esecuzione immobiliare si registra l’intervento “EQUITALIA CENTRO S.P.A.” con sede in Bologna, C.F. 03078981200, per Euro 80.490,00 oltre a interessi legali.

4.b) – non esistono asservimenti di alcun genere sul bene oggetto di pignoramento.

4.c) – Dal certificato di Matrimonio rilasciato dall’Anagrafe del Comune di Castell’Arquato (PC) in data 10 Luglio 2014 (all. D) risulta che l’esecutato è **unito in matrimonio** con la Sig.ra ■■■■■ nata a Piacenza il 23 Novembre 1967, in regime di **separazione dei beni**.

5. l'esistenza di formalità, vincoli ed 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;

**RISPOSTA:**

Dalle visure nei Pubblici RR.II. effettuate dallo scrivente in data 11 Settembre 2014 è emerso che la **proprietà esclusiva** dell'unità immobiliare oggetto di stima in capo al debitore esecutato [REDACTED] nato a Fiorenzuola d'Arda (Pc) il 10 Aprile 1964, C.F.: [REDACTED] è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

**a – Iscrizione in data 10 Gennaio 2007 RP 93 / 522 RG ;**

**Ipoteca volontaria** per Euro 425.000,00 a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PA" con sede in Sondrio, Piazza Garibaldi n° 16, C.F. 00053810149 a garanzia di mutuo concesso al Sig. [REDACTED] di Euro 250.000,00 mediante atto ricevuto da dal notaio Motti dott. Sergio in data 29 Dicembre 2006, rep. N. 189896/19471,

**b – Iscrizione in data 29 Aprile 2009 RP 1137 / 6409 RG ;**

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo per totale di Euro 140.000,00, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PA" con sede in Sondrio, Piazza Garibaldi n° 16, C.F. 00053810149, contro Sig. [REDACTED] pubblico ufficiale Tribunale Rep. N° 726/2009 del 8 Aprile 2009.

**c – Iscrizione in data 10 Agosto 2012 RP 1263 / 9318 RG ;**

**Ipoteca legale** derivante da ruolo (Art.77 del D.P.R. n° 602 del 1 973), per totale di Euro 80.490,00, a favore di "EQUITALIA CENTRO S.P.A." con sede in Bologna, C.F. 03078981200, contro [REDACTED] Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Rep. N° 318/8512 del 2 Agosto 2012.

**d – Trascrizione in data 24 Luglio 2013 ai numeri RP 5653 / 7989 RG;**

**Pignoramento immobiliare**, eseguito dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 30 Maggio 2013 – Rep. n. 1431/2013, a favore della Società richiedente "BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PA" con sede in Sondrio, Piazza Garibaldi n° 16, C.F. 00053810149, contro Sig. [REDACTED]

**e – Trascrizione in data 9 Settembre 2014 ai numeri RP 6436 / 8538 RG;**

**Pignoramento immobiliare**, eseguito dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 30 Maggio 2014 – Rep. n. 2234, per Notifica di Sentenza Provvisoriamente Esecutiva, a favore di Fallimento “CONFORTI FIORI S.r.l.”, nella persona del Curatore Fallimentare Dott. Filippo Giuffrida, contro Sig. ██████████ per totali Euro 43.495,43.

**N.B.** Si fa presente che il pignoramento immobiliare di cui al punto e, fallimento “CONFORTI FIORI S.r.l.”, potrà essere cancellato a seguito della riunione delle due esecuzioni immobiliari.

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.

**RISPOSTA:**

6.a) Dalle visure eseguite dallo scrivente in data 10 Luglio 2014 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castell'Arquato (Pc), è emerso che le unità oggetto di pignoramento sono state ristrutturate in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- **DIA n°57/03 del 22/05/2003 Prot. Gen. 2128**
- **DIA n°69/06 del 18/07/2006 Prot. Gen. 3375**
- **DIA n°85/06 del 31/08/2006 Prot. Gen. 3980**

Opere di ristrutturazione chiuse con il rilascio del Certificato di Agibilità con richiesta presentata in data 31/08/2006, Prot. Gen. 3981.

6.b) . L'area su cui insiste il fabbricato ed il fabbricato stesso oggetto della presente stima risulta così classificata dal RUE vigente del Comune di Castell'Arquato:

**AMBITO AD ALTAVOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA (Art. 39 - N.T.A.).**

**EDIFICI NON PIU' CONNESSI O FUNZIONALI ALL'AGRICOLTURA (Art. 43 - N.T.A.).**

**Rt – Rustico Tradizionale**

6.c) – Considerato che l'oggetto dell'esecuzione risultano essere unità immobiliari urbane avente area di pertinenza di superficie inferiore a mq. 5.000, non si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica (art. 30 - comma 2 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380), in quanto non necessario nel caso in esame.

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 forfettario 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;

#### **RISPOSTA:**

Essendo l'immobile oggetto di stima costituito da un unico corpo di fabbrica suddiviso in 5 unità immobiliari di dimensioni e caratteristiche a tipologia alberghiera lo stesso dovrà essere alienato in un unico lotto così costituito:

***Proprietà esclusiva di fabbricato rurale da due piani fuori terra composto da 5 unità immobiliari, tre monocalci (due al piano terreno ed uno al piano primo) e due bilocali (uno al piano terreno ed uno al piano primo), ciascuna dotata di servizio igienico, oltre a un locale tecnico (anch'esso dotato di servizio), due portici ed un area cortilizia pertinenziale, sito in Comune di Castell'Arquato (PC), frazione di Vigostano, loc. Giarola n°8. Le unità immobiliari sopra descritte risultano censite al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Castell'Arquato con i seguenti dati catastali:***

#### **Catasto Fabbricati del Comune di Castell'Arquato:**

Foglio 5 – Map. 91, Sub. 1 – piano PT – Cat. A/2 – Classe 3 – Cons. 1,5 vani;

R.Catastale € 108,46, Località Giarola, Castell'Arquato (Pc);

Foglio 5 – Map. 91, Sub. 2 – piano PT – Cat. A/2 – Classe 3 – Cons. 2,5 vani;

R.Catastale € 180,76, Località Giarola, Castell'Arquato (Pc);

Foglio 5 – Map. 91, Sub. 3 – piano PT – Cat. C/7 – Classe U – Cons. 10 mq.;

R.Catastale € 18,08, Località Giarola, Castell'Arquato (Pc);

Foglio 5 – Map. 91, Sub. 4 – piano P1 – Cat. A/2 – Classe 3 – Cons. 1,5 vani;

R.Catastale € 108,46, Località Giarola, Castell'Arquato (Pc);

Foglio 5 – Map. 91, Sub. 5 – piano P1 – Cat. A/2 – Classe 3 – Cons. 2,5 vani;  
R.Catastale € 180,76, Località Giarola, Castell’Arquato (Pc);  
Foglio 5 – Map. 91, Sub. 6 – ente comune, Località Giarola, Castell’Arquato (Pc);  
Foglio 5 – Map. 91, Sub. 7 – ente comune, Località Giarola, Castell’Arquato (Pc);  
Foglio 5 – Map. 139, Sub. 1 – piano PT – Cat. A/2 – Classe 3 – Cons. 1,5 vani;  
R.Catastale € 108,46, Località Giarola, Castell’Arquato (Pc);  
Foglio 5 – Map. 192, – piano PT – Cat. C/7 – Classe U – Cons. 20 mq.;  
R.Catastale € 36,15, Località Giarola, Castell’Arquato (Pc);

**Catasto Terreni del Comune di Castell’Arquato:**

Foglio 5 – Map.91 – Ente Urbano – are 01.12 – senza reddito;  
Foglio 5 – Map.139 – Ente Urbano – are 02.18 – senza reddito;  
Foglio 5 – Map.192 – Ente Urbano – are 00.20 – senza reddito;

Il sottoscritto ritiene che il procedimento di stima più consono per la determinazione del valore del bene immobiliare sia quello sintetico comparativo, infatti, la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi nei dintorni o in zone analoghe, consente un preciso riscontro con il mercato immobiliare, punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

Inoltre si è considerato il valore indicato per fabbricati con simili caratteristiche dall’osservatorio del mercato immobiliare consultabile dal sito web dell’Agenzia delle Entrate. Che attribuisce agli immobili assimilabili al bene di cui all’oggetto sia per caratteristiche tecnico costruttive che per collocazione geografica un valore variabile dagli 800 ai 1.000 Euro per metro quadrato, per immobili in normale stato di conservazione. Di conseguenza lo scrivente ritiene di ottenere dalla combinazione dei dati reperiti un “più probabile valore di mercato”, che consentirà una valutazione adeguata dell’immobile sottoposto ad esecuzione.

Da questo si sottrarrà un valore indicativo che l’esperto ritiene approssimarsi il più possibile alla spesa necessaria per ultimare i lavori di ristrutturazione oltre che alle spese per completare l’impianto di riscaldamento/condizionamento ed allacciare il fabbricato all’acquedotto. Il medesimo verrà poi opportunamente abbattuto forfettariamente del 20%, al fine di tenere conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dell’assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.



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;

**RISPOSTA:**

Il trasferimento dell'immobile oggetto di pignoramento non comporterà il pagamento dell'IVA, in quanto l'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione non costituisce bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dal soggetto debitore.

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;

**RISPOSTA:**

Nel caso di cui trattasi l'esecuzione immobiliare ha per oggetto la proprietà esclusiva dell'immobile pignorato in capo al Signor ██████████ pertanto il parere non è necessario.

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.

**RISPOSTA:**

Come descritto in precedenza l'immobile si presenta in buono stato di conservazione per cui si ritiene che non ci siano opere da eseguire urgentemente con la finalità della conservazione o del ripristino di funzionalità compromesse del bene in oggetto.

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

**RISPOSTA:**

I fabbricati che compongono il complesso non sono parte di 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);

**RISPOSTA:**

Il sottoscritto CTU, in base dei rilievi eseguiti sul posto, ha provveduto alla redazione dell'elaborato grafico (all. E). Sono state allegate altresì n. 14 fotografie (all. A) relative agli esterni ed interni dell'immobile oggetto di pignoramento e dell'autorimessa.

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.

**RISPOSTA:**

Con la presente relazione peritale il sottoscritto predispone n°2 cd-rom (all. F) sui quali sono stati masterizzati i file della relazione di cui sopra in formato PDF con denominazione "Esecuzione numero 147-2013 [REDAZIONE]" ed una cartella con denominazione "Fotografie Esecuzione numero 147-2013 [REDAZIONE]" contenente le 14 immagini in formato jpg allegate alla presente (all. A), oltre ad un altro cd-rom (all. G) sul quale è masterizzato il file della relazione di cui sopra in formato WORD con denominazione "Esecuzione numero 147-2013 [REDAZIONE]"

14. l'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare del 23.12.2010 e a quantificare l'onorario a percentuale sull'importo stimato secondo quanto previsto dall'art. 13 del DM 30.05.2002 nella misura media delle percentuali previste per ogni scaglione, con distinzione degli importi dovuti a titolo di onorario, di spese con IVA e di quelle non assoggettate ad IVA.

**RISPOSTA:**

L'esperto ha provveduto a redigere il calcolo di quanto dovuto a saldo della prestazione eseguita secondo quanto richiesto conteggiando le proprie competenze in base a quanto indicato nell'art. 13 del DM 30.05.2002, provvedendo ad esporre le spese sostenute in forma distinta, dividendo le medesime tra: soggette ad IVA e NON soggette ad IVA (Vedi Allegato G).

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti l'esperto chiude la presente relazione peritale in data: 15/09/2014

L'esperto

- Arch. Alessandro Galluppi –



Allegati alla relazione peritale:

Allegato A - Documentazione fotografica

Allegato B - Documentazione catastale

Allegato C - Documentazione Urbanistica

Allegato D - Documentazione Anagrafica

Allegato E - Elaborato Grafico

Allegato F - 3 CD-ROM contenenti File della Relazione e delle immagini

Allegato G - Liquidazione Competenze e spese, art. 13 del DM 30.05.2002