Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare n. 170/2019 promossa da **"ALICUDI SPV S.r.l."**, e per essa, quale procuratrice speciale, **"INTRUM ITALY S.p.a."** (già "**CAF S.p.a."**), contro i sig.ri [redacted] **e** [redacted] l'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore, Dott. Tiberti Stefano Aldo, nominava lo scrivente ing. Graziano Negri quale esperto.

In data 14/02/2020 lo scrivente si presentava alla cancelleria del Tribunale e prestava il giuramento di rito.

Dopodiché l'Ill.mo Sig. Giudice conferiva all'esperto l'incarico riportato al paragrafo seguente.

Il Giudice dell'Esecuzione

CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico:

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

2. *la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;*

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 II c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il 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;*

4. *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;*

5. *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*

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

6. *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, sulle 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;*

7. *la valutazione estimativa* ***del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti****, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto estimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% – in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;*

8. *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 sull'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;*

9. *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;*

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

10. *il nominativo e il recapito dell'Amministratore condominiale qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un condominio;*

11. *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);*

12. *predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata ed la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e degli altri dati sensibili;*

L'esperto si coordinerà con il Custode per l'accesso ai luoghi e per le valutazioni di ordine tecnico-giuridico eventualmente necessarie ed ulteriori rispetto a quanto già riferito dal Delegato.

L'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare 25.07.2019 (disponibile sul sito internet del Tribunale di Piacenza) e a quantificare l'onorario finale 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.

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

2. OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico, in data 24/03/2020 l'esperto depositava istanza di proroga al termine della consegna perizia causa emergenza sanitaria COVID-19. In data 31/03/2020 il Giudice Esecutore concedeva la proroga spostando la data di deposito perizia al 30/06/2020.

In data 20/05/2020, inviava lettera raccomandata a.r. ai debitori esecutati, fissando il sopralluogo agli immobili pignorati per il giorno 28/05/2020 alle ore 10:00 (**All. H** alla presente).

In data 28/05/2020 alle ore 08:30, lo scrivente, alla presenza dei debitori esecutati, effettuava quindi il sopralluogo agli immobili pignorati, verificandone le caratteristiche costruttive, di finitura, e lo stato di conservazione, redigendo inoltre documentazione fotografica. (**All. F** alla presente).

In pari data, lo scrivente effettuava l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia e Urbanistica del Comune di Rivergaro, al fine di verificare la regolarità edilizia degli immobili pignorati (**All. B** alla presente) e richiedeva il Certificato di Destinazione Urbanistica dei Terreni oggetto di pignoramento, e lo ritirava il giorno stesso (**All. C** alla presente).

In data 17/06/2020 lo scrivente richiedeva in via telematica all'Ufficio Territoriale di Piacenza dell'Agenzia delle Entrate di Piacenza un controllo al fine di verificare l'esistenza di un eventuale contratto di locazione degli immobili oggetto di stima, o altre tipologie di contratti in essere. In pari data riceveva riposta dallo stesso Ufficio e recuperava copia dell'unico contratto (locazione) esistente e d'interesse (**All. D** alla presente).

In data 18/06/2020 lo scrivente eseguiva inoltre indagini sulla commercialità dei beni, al fine di determinarne il valore di mercato alla data attuale.

Dopodiché il sottoscritto ing. Graziano Negri, con studio in via Pascoli n. 1 a Bonina Nuova presso il Comune di Calendasco, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 1305, nella qualità di esperto si pregia relazionare quanto segue.

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

3. RISPOSTE AD EVASIONE DELL'INCARICO

Punto 1

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

Risposta dell'esperto

1.1 Identificazione del bene

Gli immobili che ricomprendono i beni pignorati sono:

- **a)** n.1 fabbricato ad uso civile abitazione;
- **b)** fabbricati e manufatti a servizio di attività zootecnica comprendenti:
  - b.1) n.1 stalla;
  - b.2) n.1 fienile;
  - b.3) n.1 cassero ad uso deposito/fienile;
  - b.4) n.1 concimaia;
  - b.5) n.2 vasche per liquami;
  - b.6) n.1 fabbricato ad uso deposito/portico *(unità collabenti)*;
- **c)** appezzamenti di terreno: n.5 boschi cedui e n.3 seminativi.

1.2 Dati catastali

Le unità immobiliari di cui trattasi, alla data odierna, risultano censite con i seguenti dati catastali:

Intestazione e titolo:

- [redacted] nata a Gazzola (PC) il 25/05/1936, c.f. [redacted] oprietà per ½ in regime di comunione dei beni;
- [redacted] nato a Gazzola (PC) il 25/10/1931, c.f. [redacted] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0fafd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Catasto Terreni del Comune di RIVERGARO

1) **Foglio 10 - Mappale 9 – Bosco Ceduo Classe 2 – Sup. are 2,70 – R.D. Euro 0,35 - R.A. Euro 0,06**

   derivante da "Atto Pubblico del 12/04/1995, Voltura in atti dal 16/10/1995, Repertorio n.66813, Rogante Notaio dott. Fantigrossi, Sede Castel San Giovanni, Registrazione n.3592.1/1995", a sua volta derivante da "Frazionamento del 15/02/1977 in atti del 31/10/1978, n.19579"

2) **Foglio 10 - Mappale 59 – Bosco Ceduo Classe 2 – Sup. are 4,50 – R.D. Euro 0,58 – R.A. Euro 0,09**

   derivante da "Atto Pubblico del 12/04/1995, Voltura in atti dal 16/10/1995, Repertorio n.66813, Rogante Notaio dott. Fantigrossi, Sede Castel San Giovanni, Registrazione n.3592.1/1995", a sua volta derivante da "Impianto meccanografico del 01/04/1977"

3) **Foglio 10 - Mappale 65 – Semin. Irrig. Classe 2 – Sup. are 72,20 – Deduz. A3; A5; A6; A7 – R.D. Euro 42,88 – R.A. Euro 74,58**

   derivante da "Atto Pubblico del 12/04/1995, Voltura in atti dal 16/10/1995, Repertorio n.66813, Rogante Notaio dott. Fantigrossi, Sede Castel San Giovanni, Registrazione n.3592.1/1995", a sua volta derivante da "Impianto meccanografico del 01/04/1977"

4) **Foglio 10 - Mappale 81 – Semin. Classe 3 – Sup. are 42,60 – R.D. Euro 18,70 – R.A. Euro 30,80**

   derivante da "Atto Pubblico del 12/04/1995, Voltura in atti dal 16/10/1995, Repertorio n.66813, Rogante Notaio dott. Fantigrossi, Sede Castel San Giovanni, Registrazione n.3592.1/1995", a sua volta derivante da "Frazionamento del 15/02/1977 in atti del 31/10/1978, n.19579"

Intestazione e titolo:

– [redacted] nata a Gazzola (PC) il 25/05/1936, c.f. [redacted]D, proprietà per 1/1

Catasto Terreni del Comune di RIVERGARO

5) **Foglio 10 - Mappale 63 – Bosco Ceduo Classe 2 – Sup. are 6,00 – R.D. Euro 0,77 – R.A. Euro 0,12**

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

derivante da "Atto Pubblico del 15/02/1977, Voltura in atti dal 31/10/1978, Repertorio n.60751, Rogante Notaio dott. Tagliaferro, Sede Castel San Giovanni, Registrazione a Piacenza n.1081 del 07/03/1977, n. 19579", a sua volta derivante da "Impianto meccanografico del 01/04/1977"

6) **Foglio 10 - Mappale 64 – Bosco Ceduo Classe 2 – Sup. are 7,60 – R.D. Euro 0,98 – R.A. Euro 0,16**
derivante da "Atto Pubblico del 15/02/1977, Voltura in atti dal 31/10/1978, Repertorio n.60751, Rogante Notaio dott. Tagliaferro, Sede Castel San Giovanni, Registrazione a Piacenza n.1081 del 07/03/1977, n. 19579", a sua volta derivante da "Impianto meccanografico del 01/04/1977"
7) **Foglio 10 - Mappale 80 – Bosco Ceduo Classe 2 – Sup. are 2,30 – R.D. Euro 0,30 – R.A. Euro 0,05**
derivante da "Atto Pubblico del 15/02/1977, Voltura in atti dal 31/10/1978, Repertorio n.60751, Rogante Notaio dott. Tagliaferro, Sede Castel San Giovanni, Registrazione a Piacenza n.1081 del 07/03/1977, n. 19579"
8) **Foglio 10 - Mappale 282 – Semin. Classe 3 – Sup. are 82,00 – R.D. Euro 36,00 – R.A. Euro 59,29**
derivante da "Tipo mappale del 25/01/2013 Prot. n. 0007018 in atti dal 25/01/2013 presentato il 25/01/2013, n. 7018.1/2013"

Catasto Fabbricati del Comune di RIVERGARO

9) **Foglio 10 - Mappale 283 – Subalterno 1 – Cat. D/10 – Rendita Euro 20.248,00 – Località Casa Bassa n.138 - Piano T-1**
derivante da "Variazione toponomastica del 05/01/2016 Prot. n. PC0001481 in atti dal 05/01/2016, Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n.1278.1/2016", derivante a sua volta da "Costituzione del 05/04/2013 Prot. n. PC0026696 in atti del 05/04/2013, Registrazione Costituzione n.1844.1/2013"
10) **Foglio 10 – Mappale 283 - Subalterno 2 – Cat. A/3 – Classe 2 - Cons. 6,5 vani – Sup. Cat. 115 mq – Rendita Euro 328,98 – Località Casa Bassa n.138 – Piano T-1**
derivante da "Variazione toponomastica del 05/01/2016 Prot. n. PC0001482 in atti dal 05/01/2016, Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

n.1279.1/2016", derivante a sua volta da "Costruzione del 05/04/2013 Prot. n. PC0026696 in atti del 05/04/2013, Registrazione costruzione n.1844.1/2013"

11) **Foglio 10 – Mappale 283 - Subalterno 3 – Cat. unità collabenti - Località Casa Bassa n.138 – Piano T-1**

derivante da "Variazione toponomastica del 05/01/2016 Prot. n. PC000148 in atti dal 05/01/2016, Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n.12.1/2016", derivante a sua volta da "Unità Afferenti edificate su aree di corte del 09/04/2013 Prot. n. PC0027384 in atti dal 09/04/2013, Registrazione unità afferenti edificate su aree di corte n.1877.1/2013"

* ---------- *

1.3 Confini

1) **TERRENO: Foglio 10 - Mappale 9 – Bosco Ceduo**

confina come segue, partendo da nord e procedendo in senso orario: bosco ceduo oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 59)*, terreno seminativo oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 81)*, bosco ceduo oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 80)*, torrente "rio finale"

2) **TERRENO: Foglio 10 - Mappale 59 – Bosco Ceduo**

confina come segue, partendo da nord e procedendo in senso orario: Strada Provinciale 35, terreno seminativo oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 65),* terreno seminativo oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 81),* bosco ceduo oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 9)*, torrente "rio finale", terreno altra proprietà non oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 77)*

3) **TERRENO: Foglio 10 - Mappale 65 – Seminativo irriguo**

confina come segue, partendo da nord e procedendo in senso orario: Strada Provinciale 35, terreno altra proprietà non oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 30)*, terreno seminativo oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 81)*, bosco ceduo oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 59)*

4) **TERRENO: Foglio 10 - Mappale 81 – Seminativo**

confina come segue, partendo da nord e procedendo in senso orario: terreno seminativo oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 65)*, terreno altra proprietà non oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 30)*, terreno seminativo oggetto di pignoramento *(foglio 10,*

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0fafd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

mappale 282), bosco ceduo oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 80)*, bosco ceduo oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 9)*

5) **TERRENO: Foglio 10 - Mappale 63 – Bosco Ceduo**

confina come segue, partendo da nord e procedendo in senso orario: area oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 283)*, torrente "rio finale".

6) **TERRENO: Foglio 10 - Mappale 64 – Bosco Ceduo**

confina come segue, partendo da nord e procedendo in senso orario: area oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 283)*, torrente "rio finale", terreno seminativo oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 282)*

7) **TERRRENO: Foglio 10 - Mappale 80 – Bosco Ceduo**

confina come segue, partendo da nord e procedendo in senso orario: terreno seminativo oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 282),* torrente "rio finale", bosco ceduo oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 9)*, terreno seminativo oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 81)*

8) **TERRENO: Foglio 10 - Mappale 282 – Seminativo**

confina come segue, partendo da nord e procedendo in senso orario: terreno seminativo oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 81),* terreno di altra proprietà non oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 30),* area oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 283),* bosco ceduo oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 64),* torrente "rio finale", bosco ceduo oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 80)*

9) **FABBRICATI: Foglio 10 - Mappale 283 – Subalterno 1 – Cat. D/10**

i fabbricati agricoli ricompresi in tale subalterno confinano come segue, partendo da nord e procedendo in senso orario: bene comune non censibile (cortile, aia, piazzali di manovra) non oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 283, sub.4)*

10) FABBRICATO: Foglio 10 – Mappale 283 - Subalterno 2 – Cat. A/3

confina come segue, partendo da nord e procedendo in senso orario: bene comune non censibile (cortile, aia, piazzali di manovra) non oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 283, sub.4)*

11) FABBRICATI: Foglio 10 – Mappale 283 – Subalterno 3 – Cat. unità collabenti

confinano come segue, partendo da nord e procedendo in senso orario: bene comune non censibile (cortile, aia, piazzali di manovra) non oggetto di pignoramento *(foglio 10, mappale 283, sub.4)*

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

1.4 Verifica della corrispondenza dei dati catastali ai dati indicati negli atti di pignoramento

Lo scrivente ha verificato che gli identificativi catastali risultano corrispondenti a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

E' tuttavia necessario sottolineare una precisazione: non è stato indicato nel pignoramento il bene immobile censito catastalmente al foglio 10 mappale 283 subalterno 4, classificato come "bene comune non censibile". Tale immobile rappresenta l'area cortilizia, l'aia e gli spazi di manovra che circondano tutti i fabbricati ad uso rurale, unitamente alla residenza, oggetto di pignoramento. E' pur vero che il "BCNC" segue sempre i beni principali come pertinenza, ma trattandosi, in questo caso specifico, di una pertinenza fondamentale per l'attività rurale in questione, lo scrivente ritiene importante porre in evidenza comunque questo aspetto.

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 2

2. *la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;*

Risposta dell'esperto

2.1 Descrizione dell'immobile pignorato

Come già anticipato, gli immobili pignorati in esame possono essere così elencati:

a) n.1 fabbricato ad uso civile abitazione;

b) fabbricati e manufatti a servizio di attività zootecnica comprendenti:

b.1) n.1 stalla;

b.2) n.1 fienile;

b.3) n.1 cassero ad uso deposito/fienile;

b.4) n.1 concimaia;

b.5) n.2 vasche per liquami;

b.6) n.1 fabbricato ad uso deposito/portico (unità collabenti);

c) appezzamenti di terreno: n.5 boschi cedui e n.3 seminativi.

Il fabbricato di cui alla lett. **a)** censito catastalmente al *foglio 10, mappale 283, subalterno 2*, è composto da due piani fuori terra.

L'edificazione originaria risale sicuramente molto prima del 01/09/1967.

Il piano terra è costituito da una camera, un soggiorno, una sala da pranzo, un locale bagno e un ripostiglio sotto vano scala.

Il piano primo è costituito da due camere da letto e l'accesso al piano avviene tramite vano scala interno.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato di cui alla lett. **a)**, sono le seguenti:

- strutture portanti verticali: pareti in muratura intonacate e tinteggiate;
- strutture portanti orizzontali: solaio d'interpiano in latero-cemento intonacato all'intradosso;
- copertura: del tipo a capanna, struttura in legno a vista con trave e travetti, manto in coppi;

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- gronde: muratura intonacata;
- lattoneria: rame;
- esterni: intonaco tinteggiato.

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura dell'abitazione di cui alla lett. **a),** sono le seguenti:

- tramezzature: pareti in muratura intonacata;
- intonaci: al civile tinteggiati;
- pavimenti: in gres/ceramica;
- rivestimenti: in ceramica (nei locali bagno e cucina);
- serramenti esterni: in legno dotati di vetro singolo;
- porte interne: in legno;
- porte d'ingresso: porta in legno e vetro smerigliato, non blindata;
- impianto elettrico: del tipo parzialmente sotto-traccia;
- impianto idrico-sanitario: completo per cucina e bagno;
- impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia murale a gas metano di tipo combinato a acqua calda sanitaria con elementi radianti tipo termoventilconvettore, è presente una stufa a legna al piano terra
- impianto di raffrescamento: non presente;
- cancello: non presente;
- citofono: presente solo campanello;
- grado di finitura: in linea con la tipologia dell'immobile all'epoca dell'edificazione;
- stato di conservazione: scarso, presente un notevole stato di degrado dovuto all'umidità di condensa e/o di risalita interessante pareti e soffitti.

La zona d'appartenenza dell'unità immobiliare oggetto di stima di cui alla lett. **a)** è classificata dal R.U.E. vigente del Comune di Rivergaro come ***"TERRIORIO RURALE Capo 4.6 – AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA" - "ART. 4.6.4"***; e classificata dal P.S.C. vigente del Comune di Rivergaro come ***"ZONA DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERANEI" – "ART. 36 BIS PTCP".***

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Si specifica che, relativamente all'unità immobiliare oggetto di stima di cui alla lett. **a)**, durante gli accessi agli atti, effettuati presso l'Archivio Comunale, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio, né atto di asservimento urbanistico ancora valido, cessioni di cubatura o limiti all'edificabilità.
Non si rilevano inoltre diritti di prelazione.

Per la determinazione della consistenza commerciale dell'unità immobiliare di cui trattasi, lo scrivente ha calcolato la superficie comprensiva delle murature interne ed esterne (1/2 per quelle a confine con altre unità immobiliari).

In base a tale criterio di misurazione, le superfici commerciali prese in esame ai fini estimativi sono le seguenti:

a) fabbricato ad uso civile abitazione costituito da un piano terra e un piano primo

fgl. 10 mapp. 283 sub. 2:	**mq**	**115**
TOTALE - lett. a)	**mq**	**115**

ASTAlegale.net

I fabbricati e i manufatti a servizio di attività zootecnica di cui alla lett. **b)** sono composti da:

b.1) n.1 stalla, censita catastalmente *foglio 10, mappale 283, sub. 1*;
b.2) n.1 fienile, censito catastalmente *foglio 10, mappale 283, sub. 1*;
b.3) n.1 cassero ad uso deposito/fienile, censito catastalmente *foglio 10, mappale 283, sub. 1*;
b.4) n.1 concimaia, censita catastalmente *foglio 10, mappale 283, sub. 1*;
b.5) n.2 vasche per liquami, censite catastalmente *foglio 10, mappale 283, sub. 1*;
b.6) n.1 fabbricato ad uso deposito/portico (unità collabenti), censito catastalmente *foglio 10, mappale 283, sub. 3*;

Il fabbricato stalla di cui alla lett. **b.1)** è composto da un piano fuori terra.
L'inizio dell'edificazione risale all'anno 2007, relativamente all'intervento edilizio autorizzato con provvedimento conclusivo del Procedimento Unico n.245/06 del 13/12/2006, rilasciato il 22/10/2007.

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il fabbricato è utilizzato esclusivamente per attività zootecnica ed è composto da una stalla per l'allevamento bovino (ospitava alla data del sopralluogo circa 280 capi di bestiame) e da alcuni locali ad uso pertinenziale della stalla stessa.

Accorpati catastalmente, ma anche connessi al fabbricato stalla soprattutto dal punto di vista funzionale, ci sono:

- n.4 silos in vetro-resina per mangimi;
- n.1 concimaia, di cui alla lett. **b.4)**;
- n.2 vasche liquami, di cui alla lett. **b.5)**;

così come già elencati a pag. 5 della presente.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato di cui alla lett. **b.1)**, sono le seguenti:

- strutture portanti verticali: colonne in acciaio;
- copertura: del tipo a capanna, struttura in legno lamellare a vista con trave e travetti, manto in lastre ondulate di fibro-cemento;
- lattoneria: in lamiera d'acciaio;

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura del fabbricato di cui alla lett. **b.1)**, sono le seguenti:

- tramezzature: pareti in laterizio presenti solo nella porzione adibita a “sala latte”, spogliatoi e servizi;
- intonaci: al civile presenti solo nella porzione adibita a “sala latte”, spogliatoi e servizi;
- pavimenti: in gres solo nella porzione adibita a “sala latte”, spogliatoi e servizi, in calcestruzzo del tipo industriale all'interno della stalla;
- rivestimenti: presenti solo nel locale bagno;
- serramenti esterni: in legno;
- porte interne: in legno;
- porte d’ingresso: in legno;
- portoni d'accesso: in legno;
- impianto elettrico: presente e a vista, tranne nella porzione adibita a “sala latte”, spogliatoi e servizi, dove è del tipo sotto-traccia;
- impianto idrico-sanitario: presente con tubazioni a vista, tranne nella porzione

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

adibita a “sala latte”, spogliatoi e servizi, dove è del tipo sotto-traccia;

- impianto di riscaldamento: presente solo nella porzione adibita a “sala latte”, spogliatoi e servizi, tipo termoventilconvettore;
- impianto di raffrescamento: non presente;
- grado di finitura: in linea con la tipologia dell’immobile;
- stato di conservazione: buono.

L'area scoperta destinata a concimaia, unitamente alle due vasche per liquami, costituisce un accessorio fondamentale per la conduzione dell'attività zootecnica.
La concimaia, di cui alla lett. **b.4)**, ha superficie pari a 352,92 mq ed è contornata da alte pareti in calcestruzzo armato in ottime condizioni di conservazione.
Le due vasche per i liquami, di cui alla lett. **b.5)**, hanno entrambe diametro pari a 17,06 metri con pareti in calcestruzzo armato alte 5 metri. Entrambe si trovano i ottimo stato di conservazione.

ASTAlegale.net

Il fabbricato fienile di cui alla lett. **b.2)**, è composto da un piano fuori terra.
L'inizio dell'edificazione risale all'anno 2007, relativamente all'intervento edilizio autorizzato con provvedimento conclusivo del Procedimento Unico n.245/06 del 13/12/2006, rilasciato il 22/10/2007.
Il fabbricato è utilizzato solo ed esclusivamente per attività agricola come deposito attrezzi agricoli e fienile, ed è aperto sui tutti e quattro i lati.
Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato di cui alla lett. **b.2)**, sono le seguenti:

- strutture portanti verticali: colonne in acciaio;
- copertura: del tipo a capanna, struttura in legno lamellare a
- vista con trave e travetti, manto in lastre ondulate di fibro-cemento;
- lattoneria: in lamiera d'acciaio;

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura del fabbricato di cui alla lett. **b.2)**, sono le seguenti:

- tramezzature: non presenti;
- intonaci: non presenti;

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

- pavimenti: in calcestruzzo del tipo industriale;
- serramenti esterni: non presenti;
- porte interne: non presenti;
- porte d'ingresso: non presente;
- impianto elettrico: non presente;
- impianto idrico-sanitario: non presente;
- impianto di riscaldamento: non presente;
- impianto di raffrescamento: non presente;
- grado di finitura: in linea con la tipologia dell'immobile;
- stato di conservazione: ottimo.

Il fabbricato "cassero" di cui alla lett. **b.3)** è composto da due piani fuori terra.
L'edificazione originaria risale sicuramente prima del 01/09/1967.
Il piano terra è costituito da un unico locale adibito a deposito, mentre al piano primo si trova un fienile.
Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato di cui alla lett. **b.3)**, sono le seguenti:

- strutture portanti verticali: pilastri e pareti in mattoni pieni faccia a vista;
- strutture portanti orizzontali: orizzontamento d'interpiano in volte di mattoni pieni;
- copertura: del tipo a capanna, struttura in legno a vista con travi e travetti in legno, manto in coppi;
- lattoneria: non presente;
- esterni: mattoni pieni faccia a vista;

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura del fabbricato di cui alla lett. **b.3)**, sono le seguenti:

- tramezzature: non presenti;
- intonaci: non presenti;
- pavimenti: calcestruzzo non lisciato;
- serramenti esterni: in acciaio e vetro singolo;
- porte interne: non presenti;
- porte d'ingresso: portone in legno;
- impianto elettrico: non presente;

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- impianto idrico-sanitario: non presente;
- impianto di riscaldamento: non presente;
- impianto di raffrescamento: non presente;
- cancello: non presente;
- citofono: presente solo campanello;
- grado di finitura: in linea con la tipologia dell'immobile all'epoca dell'edificazione;
- stato di conservazione: scarso.

Il fabbricato "deposito/portico" (unità collabente) di cui alla lett. **b.6)**, è composto da due piani fuori terra.

L'edificazione originaria risale a certamente ben prima del 01/09/1967.

Il piano terra, oltre alla porzione aperta sui tre lati e coperta direttamente dal tetto a destinazione portico, vi è un locale chiuso da pareti perimetrali e da un solaio d'interpiano destinato ad uso deposito e ricovero attrezzi. Nella porzione esistente al piano primo superiormente a tale deposito, vi è un ambiente parzialmente perimetrato da muratura a "gelosia", anch'esso destinato a deposito.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato di cui alla lett. **b.6)**, sono le seguenti:

- strutture portanti verticali: pilastri e pareti in murature di mattoni pieni;
- strutture portanti orizzontali: solaio a legno a vista con pianelle di laterizio
- copertura: del tipo a capanna, struttura in legno con travi e travetti e cantinelle in legno, manto in coppi;
- lattoneria: non presente;
- esterni: mattoni faccia a vista non intonacati;

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura del fabbricato di cui alla lett. **b.6)**, sono le seguenti:

- tramezzature: pareti di mattoni parzialmente intonacata;
- intonaci: ove presenti molto grezzi e ammalorati;
- pavimenti: mattoni pieni e calcestruzzo;
- serramenti esterni: in ferro e vetro singolo;
- porte interne: in legno;
- porte d'ingresso: portoni in legno;

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- impianto elettrico: del tipo fuori traccia;
- impianto idrico-sanitario: presente;
- impianto di riscaldamento: non presente;
- impianto di raffrescamento: non presente;
- grado di finitura: praticamente al rustico;
- stato di conservazione: molto scarso.

E' importante porre in rilevanza che il fabbricato "deposito/portico" in esame è abbastanza vetusto e mal conservato, ma ancora in grado di svolgere con sufficiente sicurezza il proprio uso di deposito e portico. Sul prospetto sud sono ancora ben evidenti i segni lasciati da un a recente demolizione, che ha interessato totalmente un corpo di fabbrica che era rappresentato anche sulla mappa catastale, edificato in adiacenza. Su tale prospetto risultano essere presenti ancor del calcinacci e macerie da rimuovere, e pure, la porzione di tetto mantenuta richiede una messa in sicurezza per quanto concerne la gronda del lato sud. Catastalmente, sulla mappa come già anticipato, si trova l'orma del fabbricato ancora esistente unitamente a quella del corpo di fabbrica demolito, il tutto classificato come "unità collabenti". A parere del sottoscritto esperto sarebbe necessario aggiornare il catasto rimuovendo dalla mappa l'orma del fabbricato demolito (dal quale rimangono visibili solo le basi di due pilastri) e attribuendo idonea classificazione al deposito/portico ancora in uso (D10).

Le zone di appartenenza delle unità immobiliari oggetto di stima di cui alla lett. **b)** è classificata dal R.U.E. vigente del Comune di Rivergaro come ***"TERRIORIO RURALE Capo 4.6 – AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA" - "ART. 4.6.4"*;** e classificata dal PS.C. vigente del Comune di Rivergaro come ***"ZONA DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERANEI" – "ART. 36 BIS PTCP".***

Si specifica che, relativamente agli immobili pignorati, durante gli accessi agli atti, effettuati presso l'Archivio Comunale, non sono stati rinvenuti atti ancora validi di asservimento urbanistico, né cessioni di cubatura o limiti all'edificabilità.

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Per la determinazione della consistenza commerciale delle unità immobiliari di cui trattasi, lo scrivente ha calcolato la superficie comprensiva delle murature interne ed esterne (1/2 per quelle a confine con altre unità immobiliari).
Le superfici del portico e del sottotetto sono state ragguagliate con coefficiente pari a 0,50.

In base a tale criterio di misurazione, le superfici commerciali prese in esame ai fini estimativi sono le seguenti:

b) fabbricati e manufatti a servizio di attività zootecnica:

lett. b.1)	**n.1 fabbricato stalla**		
	fgl. 10 mapp. 283 sub. 1	**mq**	**2.662**
lett. b.2)	**n.1 fienile**		
	fgl. 10 mapp. 283 sub. 1	**mq**	**555,69**
lett. b.3)	**n.1 cassero ad uso deposito/fienile**		
	fgl. 10 mapp. 283 sub. 1	**mq**	**167,84**
lett. b.4)	**n.1 concimaia**		
	fgl. 10 mapp. 283 sub. 1	**mq**	**352,92**
lett. b.5)	**n.2 vasche per liquami**		
	fgl. 10 mapp. 283 sub. 1	**mq**	**457,17**
lett. b.6)	**n.1 fabbricato deposito/portico (unità collabenti)**		
	fgl. 10 mapp. 283 sub. 3	**mq**	**97,26**
	TOTALE - lett. b)	**mq**	**3.942,84**

I terreni oggetto di stima, di cui alla lett. **c)** censiti catastalmente *foglio 10, mappali 9-59-65-21-63-64-80-282-283*, sono così classificati dagli strumenti urbanistici vigenti:

- **PTCP** *(Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)*
  Art.36 BIS: *"Zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei";*
- **PSC** *(Piano Strutturale Comunale*
  Titolo III "*Elemento lineare della rete ecologica- siepi e filiari*"
  AVN.AP – Art.7.2 *"Aree protette"*

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

AVP. Art.7.4 ***"Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola"***

- **RUE** *(Regolamento Urbanistico Edilizio)*

  Art.4.6.2 AVN.AP ***"Aree protette"***

  Art.4.6.4 AVP ***"Ambiti ad alta vocazione produzione agricola, aree in fascia di tutelata ai sensi dell'art.142, comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004, aree in parte in zona di rispetto stradale".***

Per la determinazione della consistenza commerciale dei terreni in esame si deve far riferimento alle superfici catastali.

In base a tale criterio di misurazione, le superfici commerciali prese in esame ai fini estimativi sono le seguenti:

c) appezzamenti di terreno

bosco ceduo	**fgl. 10 mapp. 9:**	**mq**	**270**
bosco ceduo	**fgl. 10 mapp. 59:**	**mq**	**450**
bosco ceduo	**fgl. 10 mapp. 63:**	**mq**	**600**
bosco ceduo	**fgl. 10 mapp. 64:**	**mq**	**760**
bosco ceduo	**fgl. 10 mapp. 80:**	**mq**	**230**
	TOTALE	**mq**	**2.310**
terreno semin. irrig.	**fgl. 10 mapp. 65:**	**mq**	**7.220**
	TOTALE	**mq**	**7.220**
terreno semin.	**fgl. 10 mapp. 81:**	**mq**	**4.260**
terreno semin.	**fgl. 10 mapp. 282:**	**mq**	**8.200**
	TOTALE	**mq**	**12.460**
	TOTALE lett.c)	**mq**	**21.990**

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 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 II c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il 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*.

Risposta dell'esperto

3.1 Stato di possesso del bene e titolo di occupazione

Alla data del sopralluogo da parte del sottoscritto, il fabbricato residenziale censito al Catasto Fabbricato:

foglio 10 mappale 283 subalterno 2

risultava abitato dai coniugi [redacted] e [redacted] debitori esecutati, che hanno anche la residenza presso lo stesso immobile, e da altre due persone occupanti le due camere poste al pino primo, di generalità però non dichiarate e non note. L'immobile risulta **libero da rapporti di locazione, leasing, comodato o altro.**

I seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati:

foglio 10 mappale 283 subalterno 1

e i seguenti immobili censiti al Catasto Terreni:

foglio 10 mappali 9- 59 – 65 – 81 – 63 – 64 - 80 – 282

risultano oggetto di **contratto d'affitto di fondo agricolo** stipulato tra i proprietari degli immobili sig.ri [redacted] e [redacted] (debitori esecutati) e la Società Agricola TAULAT S.r.l. in data 01/05/2013 con durata di contratto pari a 15 anni, dal 01/05/2013 al 30/04/2028. Il canone annuo di affitto è stato stabilito dalle parti in euro 15.000,00 (quindici/mila).

Il contratto di locazione risulta registrato presso l'Agenzia dell'Entrate con atto n. 1734 serie 3T in data 30/05/2013 (**All. D** alla presente).

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

L'immobile censito al Catasto Fabbricati:

foglio 10 mappale 283 subalterno 3

risulta **libero da rapporti di locazione, leasing, comodato o altro**, e al momento del sopralluogo era utilizzato come deposito e ricovero attrezzi a servizio dell'attività zootecnica.

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 4

4. 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;

Risposta dell'esperto

4.1 Verifica della regolarità edilizia del bene e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità

Dall'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia e Urbanistica del Comune di Rivergaro, in data 28/05/2020, è stato possibile reperire le seguenti informazioni circa le regolarità edilizie/urbanistiche dei fabbricati oggetto d'interesse:

- Fabbricato ad uso civile abitazione, di cui alla lett. **a)** censito al *foglio 1, mappale 283, subalterno 2*: il fabbricato è ante 01/09/1967e per esso non è stato possibile rinvenire alcun titolo edilizio; non risultano modifiche evidenti e sostanziali di recente esecuzione, per cui si può affermare che l'edificio è, dal punto di vista edilizio-urbanistico, ancora coincidente con quello originariamente edificato. Alla luce di ciò l'immobile è sicuramente regolare.

- Fabbricati e manufatti a servizio di attività zootecnica, di cui alla lett. **b)**, censiti al *foglio 1, mappale 283, subalterno 1. I*n dettaglio sono così elencabili:
  lett. **b.1)** stalla,
  lett. **b.2)** fienile;
  lett. **b.4)** concimaia;
  lett. **b.5)** vasche per liquami;
  Essi sono di recente costruzione, legittimati dai seguenti titoli abilitativi:
  - **Provvedimento di Conclusione del Procedimento Unico n. 245/06 del 13/12/2006 rilasciato in data 22/10/2007**;
  - **DIA di Variante Prot. n. 2427 del 13/10/2019**: Variante in corso d'opera relativa al Provvedimento Conclusivo di cui al punto precedente;

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0fafd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

- **Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità parziale** (relativo alla sola stalla con annessa sala mungitura, vasche per liquami e concimaia): richiesta depositata in data 23/11/2009 e rilasciato per silenzio assenso dal Comune di Rivergaro in data 21/12/2013;
- **Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità parziale** (relativo al fienile): richiesta depositata in data 29/03/2011 e rilasciato per silenzio assenso dal Comune di Rivergaro in data 21/12/2013;

- Fabbricato cassero ad uso deposito/fienile, di cui alla lett. **b.3)** censito al *foglio 1, mappale 283, subalterno 1*: il fabbricato è ante 01/09/1967e per esso non è stato possibile rinvenire alcun titolo edilizio; non risultano modifiche evidenti e sostanziali di recente esecuzione, per cui si può affermare che l'edificio è dal punto di vista edilizio-urbanistico ancora coincidente con quello originariamente edificato. Alla luce di ciò l'immobile è sicuramente regolare.

- Fabbricato ad uso deposito/portico, di cui alla lett. **b.6)** censito al *foglio 1, mappale 283, subalterno 3*: il fabbricato è ante 01/09/1967e per esso non è stato possibile rinvenire alcun titolo edilizio; non risultano modifiche evidenti e sostanziali di recente esecuzione, per cui si può affermare che l'edificio è dal punto di vista edilizio-urbanistico ancora coincidente con quello originariamente edificato. Alla luce di ciò l'immobile è sicuramente regolare.

Nel corso del sopralluogo eseguito presso gli immobili pignorati, di cui alla lett. **b.1)** e alla lett. **b.2)** del precedente elenco, lo scrivente ha riscontrato alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nello stato legittimo autorizzato coi i vari titoli abilitativi succedutosi nel tempo (**All. B** alla presente):
Tali difformità sono le seguenti:

I. portico in legno in ampliamento del fabbricato stalla sul prospetto sud non presente nelle planimetrie dei titoli abilitativi;
II. attrezzature di servizio per l'attività agricola quali n. 4 silos/mangimi situati lungo il prospetto nord del fabbricato stalla non presenti negli elaborati grafici dei titoli abilitativi;

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

III. attrezzature di servizio per l'attività zootecnica quali box vitellini posizionati antistantemente alla vasca liquami, non presenti negli elaborati grafici del titoli abilitativi;
IV. difformità grafiche riguardanti la rappresentazione del fienile negli elaborati allegati ai titoli abilitativi.

Lo scrivente ha dovuto richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'Art. 30 – comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto gli immobili pignorati hanno aree coperte e/o scoperte di pertinenza con una superficie pari o maggiore di mq 5.000 (**All. C** alla presente).

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 5

5. *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Risposta dell'esperto

5.1 Controllo e verifica opere abusive

ASTAlegale.net

Per quanto concerne le difformità di cui i punti I., II. e III., dell'elenco del capitolo precedente, secondo i calcoli planivolumetrici riportati nel progetto originario del Provvedimento Conclusivo del Procedimento Unico n. 245/06 del 13/12/2006, le superfici coperte e i manufatti oggetto di difformità posso essere sanati con una pratica edilizia in sanatoria e ricompresi nelle costruzioni rurali di servizio.

A seguito di verifiche eseguite dallo scrivente presso i tecnici istruttori dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rivergaro, è emerso che le difformità relative al punti I., II., III. e IV. dell'elenco precedente potranno essere **sanate** presentando idonea pratica edilizia "SCIA in sanatoria" del prevedibile costo tecnico di **Euro 2.000,00** iva esclusa, ed esclusa l'oblazione comunale, dello stimabile importo pari a **Euro 1.000,00**.

Una volta legittimato dal punto di vista edilizio-urbanistico lo stato reale dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento, secondo le precedenti istruzioni, per regolarizzare anche la situazione catastale occorrerà presentare una Denuncia di Variazione al Catasto, del prevedibile costo pari a circa **Euro 3.000,00** compresi bolli e tributi catastali, iva esclusa. Si ricorda di aggiornare anche lo stato dell'immobile censito al NCEU foglio 10, mappale 283,

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0fafd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

subalterno 3, poiché, nella realtà, la sua porzione ancora edificata non è per nulla collabente, anzi utilizzata pienamente a servizio dell'attività zootecnica.

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 6

6. *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, sulle 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;*

Risposta dell'esperto

6.1 Verifica di spese di gestione e/o manutenzione e verifica di spese condominiali

I beni oggetto di pignoramento non sono unità immobiliari facenti parte di un condominio, quindi **non vi sono spese condominiali** da considerare.

Tuttavia i fabbricati oggetto di pignoramento relativi all'attività zootecnica hanno dei costi di gestione e manutenzione stimabili, complessivamente annualmente, in circa **Euro 5.000,00**.

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 7

7. *la valutazione estimativa* ***del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti****, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto estimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% – in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;*

ASTAlegale.net

Risposta dell'esperto

7.1 Valutazione estimativa del lotto

Lo scrivente ritiene opportuno, viste le caratteristiche possedute delle varie unità immobiliari sottoposte a pignoramento, di dividere tali unità in tre lotti di vendita al fine di sfruttare al meglio la commerciabilità delle stesse.

Pertanto i lotti saranno così confezionati:

LOTTO 01: 100% di proprietà di fabbricato per uso di civile abitazione sito in località Casa Bassa 138, Comune di Rivergaro (PC), costituita dalla seguente unità immobiliare:

a) fabbricato per uso di civile abitazione cosi composto:

piano terra: ingresso/vano scala, soggiorno, cucina, camera, bagno e ripostiglio sotto-scala

piano primo: due camere da letto.

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rivergaro così come segue:

- Foglio 10 - Mappale 283 - Sub. 2 - Cat. A/3 - Classe 2 - Cons. 6,5 vani - Sup. Catastale totale 115 mq - Sup. Catastale totale escluse aree scoperte 115 mq – R.C. € 328,98 – località Casa Bassa 138; piano T-1

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

La valutazione degli immobili sottoposti a esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato", ottenendo il valore complessivo del bene come prodotto della sua superficie commerciale per il valore venale al metro quadro, quest'ultimo ricavato per comparazione con beni simili già compravenduti, siti nelle vicinanze e in condizioni d'ordinarietà.

Si precisa che nella valutazione si è inoltre tenuto conto di alcuni adeguamenti e correzioni di stima:

- abbattimento forfettario del 10%, al fine di tenere conto dei maggiori 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.

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- destinazione d'uso residenziale;
- consistenza commerciale;
- ubicazione;
- grado di finitura dell'immobile;
- stato di conservazione;
- difficile situazione attuale del mercato immobiliare, con molteplice offerta di beni

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce all'intera proprietà dell'unità immobiliare di cui trattasi il seguente valore di stima:

a) Fabbricato ad uso di civile abitazione Fg. 10 Mapp. 283 Sub. 2	**mq 115 x 500 €/mq =**	**€ 57.500,00**
	Totale valore venale del bene =	€ 57.500,00
	a dedurre:	
Abbatt. forfettario del 10 % per maggiori oneri tributari, assenza garanzia per vizi occulti, ecc. =		**-€ 5.750,00**
		_____
	Restano	**€ 51.750,00**
		==========
Valore arrotondato dell'intera proprietà =		**€ 51.000,00**

(diconsi euro CINQUANTUNOMILA/00)

Il valori venali, espressi in €/mq, assunti alla base della precedente valutazione economica, sono stati ottenuti per interpolazione fra i valori riportati dall'Agenzia delle Entrate nella sua banca dati dell'Osservatorio dei Prezzi Immobiliari, e da quanto suggerito dalle compravendite di beni simili trattate recentemente da un operatore immobiliare del settore (Agenzia Arda Case, Piazza Caduti 25, Fiorenzuola d'Arda), nonché dall'abbattimento della tariffa, pari a circa 200 €/mq, derivato dallo scarso stato di manutenzione, che imporrebbe una riqualificazione generale dell'immobile.

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0fafd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

LOTTO 02: 100% di proprietà degli immobili siti in Località Casa Bassa Bassa 138, Comune di Rivergaro (PC) costituiti dalla seguenti unità immobiliari:

b) fabbricati e manufatti a servizio di attività zootecnica comprendenti:

b.1) n.1 stalla;

b.2) n.1 fienile;

b.3) n.1 cassero ad uso deposito/fienile;

b.4) n.1 concimaia;

b.5) n.2 vasche per liquami;

b.6) n.1 fabbricato ad uso deposito/portico *(unità collabenti)*;

c) appezzamenti di terreno: n.2 boschi cedui

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rivergaro così come segue:

- Foglio 10 - Mappale 283 – Subalterno 1 – Cat. D/10 – Rendita Euro 20.248,00 – Località Casa Bassa n.138 - Piano T-1;
- Foglio 10 – Mappale 283 - Subalterno 3 – Cat. unità collabenti - Località Casa Bassa n.138 – Piano T-1;

Il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Rivergaro così come segue:

- Foglio 10 - Mappale 63 – Bosco Ceduo Classe 2 – Sup. are 6,00 – R.D. Euro 0,77 – R.A. Euro 0,12
- Foglio 10 - Mappale 64 – Bosco Ceduo Classe 2 – Sup. are 7,60 – R.D. Euro 0,98 – R.A. Euro 0,16

Si ricorda che l'area scoperta di pertinenza dei predetti fabbricati risulta censita al N.C.E.U. al Foglio 10, mappale 283, subalterno 4 – Bene Comune non censibile (cortile, aia, spazi di manovra) non è stata specificatamente inserita nell'atto di pignoramento, ma in questa sede la si considera come tale poiché è pertinenza fondamentale dei fabbricati pignorati.

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari facenti parte di questo lotto, lo scrivente ritiene di procedere come deciso per il LOTTO 01, ovvero applicando il criterio di stima del più probabile valore di mercato su base parametrica.

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0fafd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Si precisa che nella valutazione si è inoltre tenuto conto di alcuni adeguamenti e correzioni di stima:

- spese relative alle pratiche di regolarizzazione catastale;
- spese relative alle pratiche di regolarizzazione edilizia;
- abbattimento forfettario del 10%, al fine di tenere conto dei maggiori 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.

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- destinazione d'uso;
- consistenza commerciale;
- ubicazione;
- stato di conservazione;
- difficile situazione attuale del mercato immobiliare, con molteplice offerta di beni alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce all'intera proprietà delle unità immobiliari di cui trattasi il seguente valore di stima:

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

b) Fabbricati e manufatti a servizio di attività zootecnica		
Fg. 10 Mapp. 283 Sub. 1		
stalla	**mq 2.262 x 200 €/mq =**	**€ 452.400,00**
fienile	**mq 555,69 x 100 €/mq =**	**€ 55.569,00**
cassero uso deposito/fienile	**mq 167,84 x 180 €/mq =**	**€ 30.211,20**
concimaia	**mc 1.764,6 x 35 €/mc =**	**€ 61.761,00**
n.2 vasche liquami	**mc 2284 x 50 €/mc =**	**€ 114.260,00**
	TOTALE PARZIALE=	**€ 714.141,20**
b) Fabbricato uso deposito/portico		
Fg. 10 Mapp. 283 Sub. 3	**mq 97,26 x 180 €/mq =**	**€ 17.506,80**
	TOTALE PARZIALE=	**€ 17.506,80**
b) Area cortilizia		
Fg. 10 Mapp. 283 Sub. 4	**mq 4.425 x 7,5€/mq =**	**€ 33.187,50**
	TOTALE PARZIALE=	**€ 33.187,50**
c) Appezzamenti di terreno		
bosco ceduo		
fg. 10 mapp. 63	**mq 600 x 0,67€/mq =**	**€ 402,00**
bosco ceduo		
fgl. 10 mapp. 64	**mq 760 x 0,67 €/mq =**	**€ 509,00**
bosco ceduo	**TOTALE PARZIALE =**	**€ 911,00**
	Totale valore venale del bene =	€ 765.746,50
	a dedurre:	
Spese relative alle pratiche di regolarizzazione catastale =		**-€ 3,000,00**
Spese relative alle pratiche di regolarizzazione edilizia =		**-€ 3,000,00**
Abbatt. forfettario del 10 % per maggiori oneri tributari, assenza garanzia per vizi occulti, ecc. =		**-€ 76.574,65**
		_____

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

	Restano	**€ 683.171,85**
		==========
	Valore arrotondato dell'intera proprietà =	**€ 683.000,00**

(diconsi euro SEICENTOOTTANTATREMILA/00)

Il valore venale, espresso in €/mq, assunto alla base della precedente valutazione economica, è stato ottenuto:

- per fabbricati a servizio di attività zootecnica, come confronto coi prezzi al nuovo opportunamente scontati per considerare la vetustà di quelli pignorati in esame;
- per quanto riguarda i terreni, si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi per la Provincia di Piacenza, Comune di Rivergaro (zona 4), opportunamente verificati con l'effettivo mercato immobiliare grazie al confronto con un operatore immobiliare del settore (Agenzia Arda Case, Piazza Caduti 25, Fiorenzuola d'Arda).

ASTAlegale.net

LOTTO 03: 100% di proprietà degli immobili siti in Località Casa Bassa Bassa 138, Comune di Rivergaro (PC) costituiti dalla seguenti unità immobiliari:

c) appezzamenti di terreno: n.3 boschi cedui e n.3 seminativi

Il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Rivergaro così come segue:

- Foglio 10 - Mappale 9 – Bosco Ceduo Classe 2 – Sup. are 2,70 – R.D. Euro 0,35 - R.A. Euro 0,06
- Foglio 10 - Mappale 59 – Bosco Ceduo Classe 2 – Sup. are 4,50 – R.D. Euro 0,58 – R.A. Euro 0,09
- Foglio 10 - Mappale 65 – Semin. Irrig. Classe 2 – Sup. are 72,20 – Deduz. A3; A5; A6; A7 – R.D. Euro 42,88 – R.A. Euro 74,58
- Foglio 10 - Mappale 81 – Semin. Classe 3 – Sup. are 42,60 – R.D. Euro 18,70 – R.A. Euro 30,80
- Foglio 10 - Mappale 80 – Bosco Ceduo Classe 2 – Sup. are 2,30 – R.D. Euro 0,30 – R.A. Euro 0,05

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Foglio 10 - Mappale 282 – Semin. Classe 3 – Sup. are 82,00 – R.D. Euro 36,00 – R.A. Euro 59,29

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce all'intera proprietà delle unità immobiliari di cui trattasi il seguente valore di stima:

C) Appezzamenti di terreno		
bosco ceduo		
fg. 10 mapp. 9	**mq 270 x 0,67 €/mq =**	**€ 180,90**
bosco ceduo		
fg. 10 mapp. 59	**mq 450 x 0,67 €/mq =**	**€ 301,15**
bosco ceduo		
fg. 10 mapp. 80	**mq 230 x 0,67 €/mq =**	**€ 154,10**
	TOTALE PARZIALE =	**€ 636,15**
terreno semin.		
fg. 10 mapp. 81	**mq 4.260 x 3,51 €/mq =**	**€ 14.952,60**
terreno semin.		
fg. 10 mapp. 282	**mq 8.200 x 3,51 €/mq =**	**€ 28.782,00**
	TOTALE PARZIALE =	**€ 43.734,60**
terreno semin. irrig.		
fg. 10 mapp. 65	**mq 7.220 x 4,80 €/mq =**	**€ 34.656,00**
	TOTALE PARZIALE =	**€ 34.656,00**
	Totale valore venale del bene =	€ 79.026,75
	a dedurre:	
Abbatt. forfettario del 10 % per maggiori oneri tributari, assenza garanzia per vizi occulti, ecc. =		**-€ 7.902.68**
		_____

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

	Restano	**€ 71.124,07**
		==========
	Valore arrotondato dell'intera proprietà =	**€ 71.000,00**

(diconsi euro SETTANTUNOMILA/00)

Il valore venale, espresso in €/mq, assunto alla base della precedente valutazione economica, è stato ottenuto:

- per i terreni, si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi per la Provincia di Piacenza, Comune di Rivergaro (zona 4), opportunamente verificati con l'effettivo mercato immobiliare grazie al confronto con un operatore immobiliare del settore (Agenzia Arda Case, Piazza Caduti 25, Fiorenzuola d'Arda).

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 8

8. 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 sull'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 dell'esperto

8.1 Parere circa la comoda divisibilità o alienazione separata della quota spettante al debitore

Il pignoramento riguarda l'**intera porzione degli immobili e non la quota**.

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 9

9. 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 dell'esperto

9.1 Eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene e determinazione dei relativi costi

Nel corso del sopralluogo eseguito, negli immobili oggetto di stima non si sono riscontrati difetti o ammaloramenti tali da richiedere l'esecuzione di opere urgenti al fine di ripristinare la funzionalità dei beni o evitare la compromissione della funzionalità degli stessi, ad eccezione del fabbricato "deposito/portico" censito al N.C.E.U. f*oglio 10, mappale 283, sub.3 (unità collabenti)*. Come già anticipato nei capitoli precedenti, sul prospetto sud tale corpo di fabbrica riporta i segni di una demolizione recente, che ha interessato un altro corpo di fabbrica che era posizionato in aderenza allo stesso, e che ha lasciato la porzione rimasta del tetto, in corrispondenza dello sporto di gronda, in condizioni non idonee e pericolanti, unitamente a una serie di macerie abbandonate, per lo più relative ai resti di pareti portanti del corpo di fabbrica abbattuto. Lo sgombero di tali macerie, la risistemazione della porzione di copertura in legno interessata, e la completa demolizione dei restanti monconi di struttura non più necessari, comporteranno una spesa stimabile a corpo pari a circa **8.500€.**

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0fafd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 10

10. il nominativo e il recapito dell'amministratore condominiale qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un condominio;

Risposta dell'esperto

10.1 Nominativo e recapito dell'amministratore di condominio

Le unità immobiliari oggetto della presente stima non riguardano edifici condominiali.

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 11

11. 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);

Risposta dell'esperto

11.1 Allegazione delle planimetrie e delle fotografie degli immobili pignorati

Lo scrivente ha redatto gli elaborati grafici (vedi **All. E** alla presente) che raffigurano lo stato di fatto degli immobili pignorati.

Sono altresì allegate (**All. F** alla presente) n. 37 fotografie, di cui n. 03 sono satellitari, n. 26 relative agli esterni e n. 8 relative agli interni dei vari immobili pignorati.

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 12

12. *la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata ed la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e degli altri dati sensibili;*

Risposta dell'esperto

12.1 Predisposizione dei cd-rom contenenti i files della relazione e delle fotografie

Il sottoscritto ha predisposto n. 2 supporti informatici (cd-rom) – **All. J** alla presente - nei quali sono stati masterizzati il file della relazione peritale unitamente agli allegati (denominato "Esecuzione_170_2019.pdf") e i files delle fotografie (in formato .jpg).

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 13

13. *l'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare 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 dell'esperto

13.1 Redazione liquidazione esperto

Il sottoscritto ha redatto la propria liquidazione – **All. I** alla presente.

L'importo totale del compenso è stato calcolato pari a EURO 5.733,93.

ASTAlegale.net

Chiusa la presente relazione peritale in Calendasco addì 30 giugno 2020.

L'esperto
(ing. Graziano Negri)

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Pascoli n. 1 29010 Bonina Nuova Calendasco (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Allegati:

A) Documentazione catastale;

B) Titoli abilitativi edilizi;

C) Certificato di Destinazione Urbanistica Terreni;

D) Contratto di Locazione;

E) Elaborato grafico del C.T.U. raffigurante lo stato di fatto degli immobili pignorati;

F) Documentazione fotografica;

G) Valori unitari tratti dalla Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate e Valori Agricoli medi della Provincia di Piacenza 2020;

H) Verbale di sopralluogo e avviso di sopralluogo con raccomandate;

I) Parcella del C.T.U.;

J) N. 2 cd-rom contenenti i files della relazione peritale e delle fotografie;

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 629690e56c2fce5c0faffd1a5fb90536

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009