

TRIBUNALE DI PIACENZA
Sezione esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare promossa da

PENELOPE SPV s.r.l.

contro

RGE 78/2022

Giudice dell'esecuzione Dott. Stefano Aldo Tiberti

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto incaricato: architetto Luigi Scaglia

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione
Dott. Stefano Aldo Tiberti

Con provvedimento del 18/04/2023 la S.V.I. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto dott. arch. Luigi Scaglia, libero professionista iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale di Piacenza, con conferimento incarico in data 18.04.2023

Il sottoscritto consulente tecnico prestava il giuramento di rito il 26.04.2023 e quindi riceveva il seguente

INCARICO

di redigere una relazione scritta contenente:

- 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 co. II 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;*
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, il quale dovrà essere allegato alla perizia;*
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;*
6. *L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
7. *La valutazione estimativa del **valore di mercato del lotto o dei singoli lotti**, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, 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 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;*
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;*
10. *Il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in 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. *La predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili;*

Il giudice dell'esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio della stessa alle parti.

OPERAZIONI PERITALI

Controllo documenti depositati ex art. 567 c.p.c.

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla S.V.I. ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. la quale risultava completa con la presenza della Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta in data 24.10.2022 da Dott. Notaio Luca dell'Aquila

Procedo a recarmi presso l'Ufficio Provinciale del Territorio (Agenzia delle Entrate) e del Comune di Bobbio, per la consultazione e l'acquisizione della documentazione catastale ed urbanistico/edilizia ritenuta necessaria.

Note relative alle operazioni peritali svolte

Accertata la regolare completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., ho dato inizio alle operazioni peritali in data 27.04.2023 e nei termini indicati ho svolto le seguenti operazioni:

- In data 27.04.2023 effettuavo le visure presso il Servizio Catastale della stessa Agenzia (ex U.T.E.) per la verifica della posizione catastale. **(ALL. 1)**;
- in data 19.05.2023 inviavo istanza di accesso agli atti a mezzo PEC presso il Comune di Bobbio (PC) al fine di reperire la documentazione tecnica necessaria **(ALL. 2)**;
- in data 28.06.2023 tramite PEC richiedevo il certificato congiunto di residenza e famiglia al Piacenza (PC), rilasciatomi in data 28.06.2023 **(ALL. 3)**;
- In data 14.06.2023, prendevo contatto telefonicamente con l'Ufficio Servizio Urbanistica e Ambiente del Comune di Bobbio (PC), per concordare l'accesso agli atti e reperire la documentazione richiesta al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile pignorato;
- in data 22.06.2023 mi recavo presso l'Ufficio Servizio Urbanistica e Ambiente del Comune di Bobbio (PC) per consultare gli archivi e reperire la documentazione tecnica inerente l'iter delle pratiche edilizie dell'immobile oggetto del pignoramento **(ALL. 4)**;
- in data 30 giugno a mezzo raccomandata e pec comunicavo alle parti data e ora del primo sopralluogo in data 11.07.2023 alle ore 9,00 **(ALL. 5)**
- in data 11.07.2023 alle ore 9,00 eseguivo il primo sopralluogo presso l'immobile pignorato al fine di eseguire i rilievi, le verifiche della conformità catastale ed edilizia, prendere visione delle caratteristiche costruttive, di finitura e dello stato di conservazione, redigendo verbale di sopralluogo **(ALL. 6)** e raccogliendo la relativa documentazione fotografica **(ALL.7)** e successivamente predisponendo l'elaborato planimetrico **(ALL. 8)**;
- in data 11.07.2023 mi recavo presso l'Ufficio Servizio Urbanistica e Ambiente del Comune di Bobbio (PC) per reperire la documentazione richiesta inerente l'iter delle pratiche edilizie dell'immobile oggetto del pignoramento ed il certificato di destinazione urbanistica **(ALL. 9-10)**;

Esaminavo altresì le caratteristiche delle strutture ed impianti a servizio degli immobili, al fine di verificarne la conformità o meno alle normative vigenti.

Eseguivo inoltre indagini sulla commerciabilità del bene, al fine di determinarne il valore di mercato alla data attuale.

I risultati delle sopracitate operazioni peritali sono di seguito riportate.

Divisione in lotti dei beni pignorati

In esito ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita del compendio immobiliare in **due lotti**

Pertanto si riassume di seguito il risultato delle valutazioni allo scopo compiute:

2 LOTTI DISTINTI

Riconducibili ai seguenti immobili

Lotto 1 - composto da:

Immobile A - Fabbricato ad uso deposito

Immobile B - Fabbricato ad uso civile abitazione

Lotto 2 - composto da:

Immobile C - Appezzamento di terreno

Lo scrivente quindi procederà alla valutazione estimativa del valore di mercato dei lotti come meglio descritto al punto 7 della presente relazione.



RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO***Quesito 1******Identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali*****Identificazione dei beni oggetto della vendita****A.1 - Ubicazione**

I beni oggetto dell'esecuzione, come da atto di pignoramento immobiliare, sono siti nel Comune di Bobbio, frazione di Areglia (Mulino d'Area) nella Località Mezzano Scotti.

Più precisamente trattasi di :

- 1- Immobile A - Porzione di fabbricato** costituita da un piano secondo, comprendente un locale ad uso deposito connesso al fabbricato B.
- 2- Immobile B - Fabbricato** di civile abitazione da cielo a terra costituito da: un piano terreno composto due cantine; un piano primo comprendente una camera ad uso letto ed una a cucina; da un piano secondo comprendente altra camera ad uso letto ed una soffitta (con passaggio al fabbricato A).
- 3- Immobile C - Terreno** – Bosco ceduo costituito da una piccola porzione di terreno piantumato in fregio alla strada comunale con insistenti fabbricati ad uso deposito-pollaio.

A.2 - Identificazione catastale

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Bobbio, in Ditta [REDACTED] per la piena proprietà :

- 1- Immobile A** - Catasto fabbricati foglio 104, mappale 861 sub. 8, cat. C/2, classe. 1, piano 2, consistenza 9 mq, Superficie 14 mq, rendita Euro 16,73, variazione modifica identificativo del 07.04.2005 Pratica PC0028210 in atti del 07.04.2005 allineamento mappe (n. 5692.572005) per soppressione del mappale 460 sub. 2 al catasto terreni.
- 2- Immobile B** – Catasto fabbricati Foglio 104, mappale 848, cat. A/4, classe. 1, vani 5, Superficie catastale 144 mq, rendita Euro 144, 61 (Lire280.000), Località Area, piano T-1-2. L'area coperta dalla detta porzione di fabbricato con quella scoperta annessa di pertinenza è censita al Catasto Terreni al foglio 104, mappale 848, ente urbano di mq. 66, senza redditi; giusta denuncia di variazione n. 2459 presentata all'U.T.E. di Piacenza il 22 ottobre 2001 per soppressione del mappale 466 al catasto terreni; detta porzione ha diritto alla corte comune individuata al Catasto Terreni al foglio 104, mappale 461, corte di mq. 16.
- 3- Immobile C** – Catasto terreni al foglio 104, mappale 668, qualità bosco ceduo, CI 01, Superficie 23 mq, Reddito dominicale Euro 0,02 - Reddito agrario Euro 0,01.

A.3 - Coerenze

I beni pignorati confinano nello specifico:

- 1- Immobile A - La porzione di fabbricato** (Fg.104 - Mapp.861 - Sub.8) risulta confinante con ragioni [REDACTED] su due lati, ragioni Isola o successi, salvo altri confini;
- 2- Immobile B - La porzione di fabbricato** (Fg. 104 – Mapp 848) confina con ragioni [REDACTED] su due lati e Isola o successi, corte comune Mapp. 461, salvo altri confini;

3- Immobile C – Il terreno risulta confinante con strada comunale, con ragioni [REDACTED] e ragioni [REDACTED] o successi, salvo altri confini;

A seguito delle verifiche eseguite nel corso del sopralluogo eseguito il giorno 11 Luglio 2023, lo scrivente ha riscontrato che la planimetria catastale di primo impianto dell'unità immobiliare pignorata nel suo complesso si può ritenere **conforme allo stato di fatto**.

A.4 - Conformità dei dati catastali con il pignoramento.

I dati catastali **corrispondono** a quelli indicati nell'atto di pignoramento e sono conformi alle risultanze dei pubblici Registri Immobiliari

A-5 - Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Piacenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12.10.2022 (R.G. n.15030 - R.P. n.11073) a favore di PENELOPE SPV srl con sede a Conegliano (Cf 04934510266) per gli immobili solidalmente per l'intero in capo a [REDACTED] per la quota di 1/1.

A-5.1 Estremi dell'atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà.

Attuale proprietario

[REDACTED] nato a Piacenza (PC) il [REDACTED], proprietario per 1/1, proprietario ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Ciappa Aldo di Piacenza del 12.02.2002 Rep. n. 309456 – Trascrizione n. 1674.1/2002 Reperto PI di Piacenza - Pratica n. 62659 in atti del 13.05.2002
Danti causa: [REDACTED] [REDACTED]

A.5.2 Cronistoria dei passaggi di proprietà

Precedenti proprietari

[REDACTED] nato a Travo (PC) il [REDACTED] per diritto di usufrutto per 55/180

[REDACTED] nato a Piacenza (PC) il [REDACTED] per diritto di proprietà per 125/180 e per diritto nuda proprietà per 55/180.

Quesito 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

Descrizione del contesto di zona

I beni oggetto della presente relazione sono ubicati in provincia di Piacenza nel comune di Bobbio in località Mezzano Scotti nella frazione di Areglia (Mulino d'Area). La frazione è situata nella valle del Trebbia, a poca distanza del centro abitato di Mezzano Scotti in prossimità del centro comunale di Bobbio (272 m s.l.m).

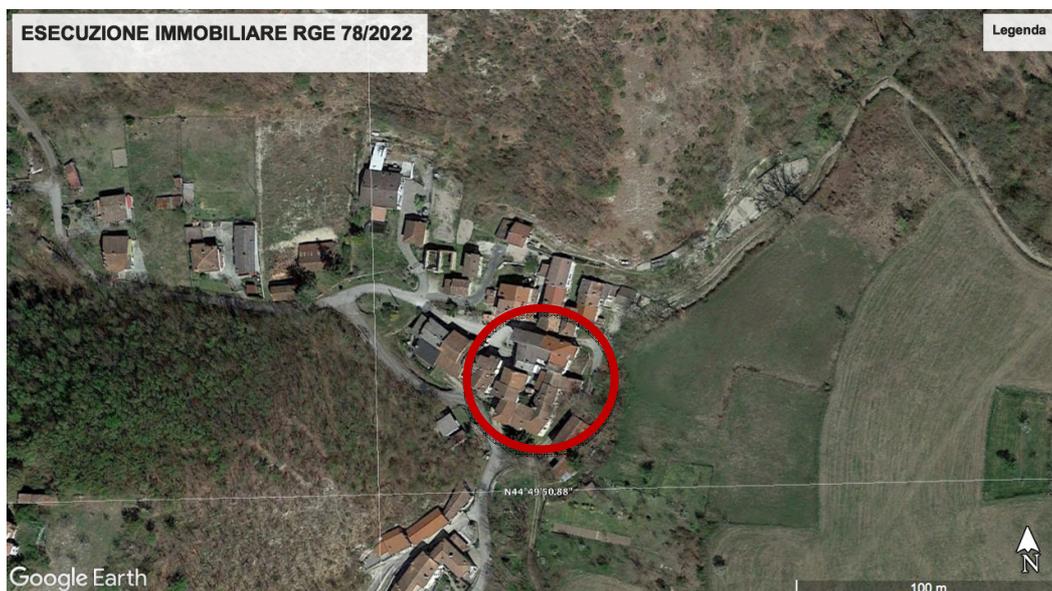
. Bobbio è il più importante centro della valle, centro culturale ricco di monumenti storici (Abazia di San Colombano, castello Malaspina, Duomo, Ponte Gobbo), stazione di villeggiatura connessa al turismo balneare del fiume, nonché stazione sciistica grazie alla vicinanza con il monte Penice.

Bobbio è raggiungibile da Piacenza percorrendo la S.S.45 in direzione sud-ovest (45 Km); da Genova attraverso la strada di Val Trebbia che tocca i centri abitati di Bargagli, Torriglia, Montebruno, Rovegno, Gorreto (km. 68 da Ottone); a Voghera attraverso Varzi, Passo Penice (km 57).

Dal 2001 la popolazione residente segue l'andamento generale nazionale ed è in costante decrescita, mentre risulta in crescita quella legata alla villeggiatura testimonianza dell'appetibilità turistica per posizione geografica, qualità dei servizi, manifestazioni culturali.

Contesto di zona	
1. caratteristiche di zona	In zona residenziale, agricola, per lo più a traffico di passaggio,
2. servizi di zona	la zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria – sono presenti a Bobbio le banche, la farmacia, la scuola d'infanzia, la scuola elementare, la scuola media, supermercati, l'ospedale.
3. caratteristiche zone limitrofe	Prevalentemente agricola, tipologie immobiliari rustici e case ristrutturate.
4. collegamenti pubblici	La zona non servita dai trasporti pubblici linea Bus

FOTO 1 - INQUADRAMENTO DELLA ZONA



1.1 Descrizione immobiliare dei beni

Gli immobili fanno parte di un complesso di case di antica formazione realizzati prima del 1967 e caratterizzate da morfologia di case in sasso testimonianza di architettura rurale tipica dell'Appennino Emiliano.

1- Immobile A – Porzione di fabbricato

L'immobile in oggetto fa parte di un edificio rurale di antica formazione che si sviluppa in tre piani fuori terra, di forma irregolare con copertura a spioventi.

L'unità immobiliare libera su un lato ha accesso dal fabbricato adiacente (fabbricato B) ed è posta al piano secondo, si articola in un unico ambiente ad uso deposito accessibile mediante piccola porta ed è dotato di finestra sull'unico affaccio. Le pareti sono in muratura in pietra. Il serramento è in legno senza vetri.

Nel complesso l'immobile da fuori si presenta in cattivo stato di conservazione.

2- Immobile B - Fabbricato da cielo a terra

Il fabbricato accatastato come casa di civile abitazione insiste su una porzione di terreno di 66 mq e si sviluppa su tre piani fuori terra: al piano terra si trovano due ambienti con destinazione a cantina, uno accessibile dalla strada mediante porta in ferro e dotato di due finestre con grate in ferro, nell'ambiente è presente un caminetto; l'altra stanza è priva di finestre ed è accessibile da corte comune (mapp 461) mediante porta senza serramento nel sottoscala; dalla stessa area comune attraverso una scala in pietra esterna si sale al piano primo dove attraverso porta in legno si accede ad un locale individuato come cucina ed una camera dalla quale mediante scala interna in legno si sale al piano secondo dove è collocata una seconda camera ed una soffitta.

Nel complesso l'edificio è in pessime condizioni, presenta cumuli di macerie all'interno del piano terra che fanno pensare a lavori di sistemazione parziali e in economia diretta dalla proprietà. Per quanto possibile accertare dall'esterno manca la pavimentazione del solaio della cantina fronte strada (sono presenti ancora i travetti).

Lo scrivente per ragioni di sicurezza non ha visionato completamente l'interno degli immobili.

Gli immobili rustici presentano il tetto e solai collabenti. Gli immobili sono sprovvisti di impianti di sorta e di collegamento alle relative reti.

Le principali caratteristiche strutturali, edilizie di finitura ed impiantistiche delle unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono riportate schematicamente nelle tabelle seguenti:

Caratteristiche strutturali				
	tipologia	materiale	condizioni	conformità
1.Fondazioni	Non visibili	pietra	-	-
2.Strutture verticali	Muratura	pietra	da rivedere	-
3.Solai	piani	legno-laterizio	Scadente	-
4.Copertura	A falde	legno-laterizio	Scadente	-
5. Scale	-	pietra	da rivedere	-
6.Facciate esterne	Muratura	pietra a vista	da rivedere	-



FOTO 2 – FRONTE COMPLESSO



FOTO 3 – FOTO COMPLESSO

Componenti edilizie e costruttive				
	tipologia	materiale	condizioni	note
1. Pareti interne	Muratura	pietra	Scadente	-
2. Intonaci	Civile	calce	Scadente	-
3. Pavimenti interni	Piani	laterizio	Scadente	-
4. Rivestimenti	-	-	-	-
5. Pavimenti esterni	-	-	-	-
6. Infissi esterni	A battente	legno	Scadente	-
7. Infissi interni	-	-	-	-
8. Porta ingresso	A battente	legno-ferro	Scadente	-
9. Serramenti	-	-	-	-

Per quanto attiene gli impianti a servizio dell'immobile si precisa quanto segue:
gli immobili risultano privi di qualsiasi impianto.

Impianti				
	tipologia	materiale	condizioni	conformità
1. Elettrico	piattine	-	tracce	-
2. Antenna	-	-	-	-
3. Citofono	-	-	-	-
4. Gas	-	-	assente	-
5. Idrico	-	-	assente	-
6. Termico	-	-	assente	-
7. Aria condizionata	-	-	-	-
8. Fognatura	-	-	assente	-

3- Immobile C – Il terreno.

Trattasi di terreno agricolo con destinazione bosco ceduo situato al limite della strada comunale con sviluppo pari al fronte del fabbricato. Il terreno è scosceso e si presenta con alberi ad alto fusto infestato da vegetazione spontanea, è in evidente stato di abbandono. Sul terreno insistono fabbricati collabenti riconducibili a un piccolo deposito, pollaio.



FOTO 4 – FABBRICATI

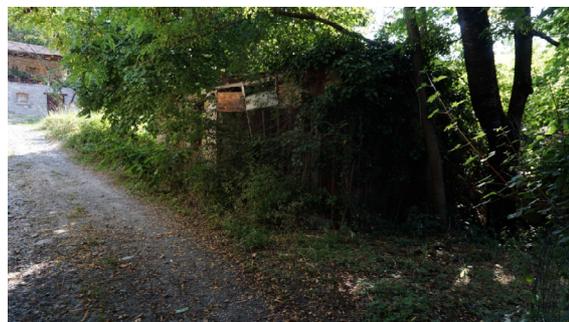


FOTO 5 – FOTO TERRENO

Quesito 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 co. II 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;

RISPOSTA

Gli immobili sottoposti ad esecuzione alla data del sopralluogo risultano disabitati e liberi. Formalmente non risulta nessun vincolo.

Quesito 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, il quale dovrà essere allegato alla perizia.

RISPOSTA

4.a) Verifica della regolarità edilizia del bene e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità.

Immobili A e B - In base alla documentazione richiesta dal sottoscritto in data 19.05.2023 all'Ufficio tecnico del Comune di Bobbio e dalla consultazione dei registri delle pratiche edilizie e dalla documentazione consultata dal sottoscritto in data 22/06/2023, i suddetti immobili non risultano autorizzati da alcun Atto perché trattasi di manufatti di antica formazione **realizzati in area agricola prima del 1967 (Allegato 9)**

4.b) Verifica della classificazione degli strumenti urbanistici :

Immobili A e B - Secondo il **Piano Regolatore Vigente (PRG 1993)** gli immobili ricadono in zona degli **Agglomerati** e gli **Edifici di interesse testimoniale**. Nello specifico sono individuati nella Tav 5 (t1) **come Agglomerati di Origine Rurale di Interesse Testimoniale** (art 19 punto 1)

Per i beni testimoniali sono prescritti interventi risanativi e ristrutturativi come previsti rispettivamente ai punti A2) Restauro e risanamento conservativo/ripristino tipologico e A3) Ristrutturazione dell'art.36 di L.R. 47/1978 come modificata da L.R. n.23/1980; in ogni caso le opere di abbattimento e ricostruzione dovranno limitarsi a parti essenziali per l'intervento di recupero.

4.c) Certificato di destinazione urbanistica

Immobili A e B - Lo scrivente ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, che si allega. **(Allegato 10)**

4.d) Attestato di certificazione energetica.

Immobili A e B – Gli immobili pignorati **risultano sprovvisti dell'Attestato di Certificazione Energetica** di cui al punto 5.2 della Delibera dell'Assemblea Legislativa Emilia Romagna n. 156 del 4/03/2008, ma se ne omette l'allegazione in quanto, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale Emilia Romagna n. 1362 del 20/09/2010 (modificativa degli allegati di cui alla parte 2^a della predetta D.A.L.), gli atti e i provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria relativi a esecuzioni immobiliari individuali ordinarie ed esattoriali sono **esclusi dalla disciplina in materia di certificazione energetica.**

Quesito 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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 11.07.2023 ed in relazione alle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Bobbio non si sono reperiti elementi per verificare la sussistenza di difformità edilizie. Trattasi di edificio rurale di antica formazione realizzato in zona rurale prima del 1967 per il quale non vi era l'obbligo di titolo abilitativo, pertanto fa fede la situazione catastale di primo impianto che per quanto è stato possibile accertare corrisponde allo stato dei luoghi.

Quesito 6

L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

RISPOSTA

Gli immobili sottoposti ad esecuzione non fanno Condominio regolarmente e giuridicamente costituito. Non si hanno pertanto oneri di natura condominiale.

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna
- Spese straordinarie di gestione immobile: nessuna
- Spese condominiali scadute ed insolute: nessuna
- Procedimenti giudiziari: nessuno

Quesito 7

la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, 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;

RISPOSTA

Come già anticipato all'inizio della relazione si ritiene di frazionare i beni pignorati in 2 lotti, e per la loro diversa localizzazione e per la loro diversa tipologia.

LOTTO 1

IMMOBILE A - Porzione di fabbricato ad uso deposito
Catasto fabbricati Comune di Bobbio Fg 104- Mapp 861 – Sub 8 (Ex Mapp 460 – Sub 2)

IMMOBILE B - Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra
Catasto fabbricati Comune di Bobbio Fg 104- Mapp 848

Immobile A - Porzione di fabbricato costituita da un piano secondo, comprendente un locale ad uso deposito connesso al fabbricato B.

Immobile B - Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra costituito da: un piano terreno composto due cantine; un piano primo comprendente due camere ad uso letto e cucina; da un piano secondo comprendente altra camera ad uso letto ed una soffitta (con passaggio al fabbricato A)

Per la valutazione dei beni il sottoscritto adottata il **metodo sintetico comparativo** di stima diretta essendo quello più immediato ed obbiettivo poichè direttamente collegato al mercato. Per la determinazione del valore dei beni lo scrivente, nel periodo della redazione della presente perizia, ha definito un **prezzo medio di riferimento** dell'immobile mediante il sistema comparativo dei valori di mercato, che ha moltiplicato per la **consistenza** del bene espressa mediante la superficie ragguagliata.

Il prezzo medio di riferimento moltiplicato per i coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche dei beni (piano, esposizione, stato conservazione, luminosità, vetustà), da origine al **valore medio di mercato dell'immobile**.

DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE

Per la misurazione delle consistenze il sottoscritto ha seguito il criterio indicato nel DPR 138/98, applicando i relativi coefficienti di omogeneizzazione per calcolo delle superfici delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo.

Per **consistenza** si deve intendere l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura.

Nel caso in esame si utilizzano i seguenti concetti:

Fabbricati – Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta, nel caso in cui si tratti d'immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a - delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

b - delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze , balconi, patii e giardini;

c - delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.)

Alla luce delle specifiche sopraesposte la consistenza risulta essere:

Valutazione Immobili

MISURA DELLE CONSISTENZE BENE A e B				
destinazione	superficie misurata	Superficie mq	coefficiente	superficie ponderata
1. Abitazione	Esterna lorda	99,00 mq	1	99,00 mq
2. Balconi/ballatoio	Esterna lorda	3,00 mq	0,25	0,75 mq
3. Cantine	Esterna lorda	67,00 mq	0,20	13,40 mq
4. Soffitte	Esterna lorda	35,00 mq	0,20	7,00 mq
5. Deposito	Esterna lorda	13,5 mq	0,20	2,70 mq
Totale superficie ragguagliata				122,85 mq

NB: * Le misure sono state ricavate dalle planimetrie catastali e di progetto verificate in loco con misure di riferimento.

**Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL)

*** Criterio di calcolo consistenza commerciale : DPR 23.03.1998 n.° 138

DEFINIZIONE PREZZO MEDIO DI RIFERIMENTO DEI BENI A e B

Viene definito attraverso un'indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o simili a quello oggetto di esame; i fattori determinanti di tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti: la posizione territoriale-urbanistica, la grandezza dell'immobile, la destinazione d'uso, la dotazione impiantistica.

Oltre ad una ricerca di mercato presso operatori immobiliari in zona, il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento reperite da: l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate , l'Osservatorio del mercato Immobiliare Fiaip di Piacenza e provincia, il Borsino immobiliare nazionale.

Prezzo medio di riferimento		
Descrizione	€	Valore
Indagine presso operatori immobiliari. Valore di riferimento di mercato corrente, dettato dalla domanda e offerta di edifici analoghi siti nella stessa località e oggetto di compravendita recente. Rappresenta pertanto la previsione della più probabile quantità di denaro che potrebbe ricavarsi correntemente dalla compravendita del bene in un regime di libera contrattazione. Tale valore è desunto da analisi diretta del mercato di compravendite locali.	€	450,00
Fiaip di Piacenza Dalla consultazione dell'ultimo OSSERVATORIO IMMOBILIARE 2021 Rustici da ristrutturare min 500 – max 800 euro	€	650,00
Agenzia del territorio OMI – 2° semestre 2022 I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. Stato conservativo del bene :NORMALE Valore OMI minimo (m ²) :510,00 Valore OMI massimo (m ²) :740,00 Tipologia Edilizia OMI :A/3 – ABITAZIONI DI TIPO NORMALE Valore medio unitario €/m²: 625.00	€	625,00
Borsino Immobiliare Abitazioni di tipo economico in normale stato – fascia media		561,00
Valore Medio		€ 571,50

A questo punto del processo valutativo vengono applicati i coefficienti di differenziazione al valore "normale" (prezzo medio di riferimento). Sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore dell'immobile le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. In sintesi sono **coefficienti correttivi** fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche peculiari del bene in esame, che lo rendono più o meno appetibile al mercato.

Coefficienti correttivi di stima				
Fattore	Descrizione	Valutazione	Coefficiente	Valore
PIANO	SU PIU' PIANI SENZA ASCENSORE	MEDIOCRE	- 10 %	0,90
ESPOSIZIONE E VISTA	ZONA PANORAMICA	DISCRETE	+ 3 %	1,03
STATO CONSERVAZIONE	CONDIZIONI INTERNE	SCADENTE	- 80 %	0,20
LUMINOSITA'	MEDIAMENTE LUMINOSO	INSUFFICIENTE	- 20 %	0,80
VETUSTA'	CONDIZIONI FABBRICATO	SCADENTE	- 80 %	0,20
TOTALE				0,62

VALUTAZIONE IMMOBILIARE DEI BENI A e B

Il criterio di stima è quello del confronto con altri beni simili, oggetto di trattativa o compravendita nel periodo di redazione della valutazione.

Sono state esaminate le quotazioni immobiliari relative agli immobili in zona aventi caratteristiche simili per tipologia costruttiva e finiture. Dall'analisi di suddetti valori ed utilizzando il criterio di stima comparativo sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche specifiche degli edifici in oggetto che possono risultare discriminanti nella definizione dell'appetibilità nel mercato del bene stesso.

Il sottoscritto perito in ordine alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente stima mediante la valutazione con il metodo comparativo ed in relazione a:

- l'epoca di costruzione, la ristrutturazione e lo stato di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti,
- la destinazione d'uso e l'ubicazione dei beni,
- le opportune indagini di mercato compiute nella zona interessata per quanto attiene le contrattazioni di compravendita di immobili simili,
- l'utenza del bene e la disponibilità del bene stesso secondo lo schema di calcolo della tabella seguente:

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	122,85
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	571,50
Coefficiente Correttivo Finale :		0.62
[571,50 * 0.62] = Prezzo Stima :	(€ / m ²)	354,33
[122,75 * 354,33] = Valore Stima :	€	43'494,00

ritiene che

il più probabile valore di mercato dell'Immobile A risulta determinato in Euro 43'494,00
(diconsi quarantatremilaquattrocentonovantaquattro/00 euro)

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- la versione dei fatti presentata nella presente relazione di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze dello stimatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e delle condizioni eventualmente riportate in perizia
- lo stimatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- lo stimatore ha agito secondo gli standard etici e professionali;

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEI BENI A - B

Il valore di vendita nello stato di fatto e di diritto al momento della stima viene determinato procedendo ad ulteriori riduzioni del valore di mercato nell'ordine del 10% per tener conto dei maggiori oneri indotti dall'assenza di garanzia di vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita di liquidazione, oltre che dell'attuale particolare congiuntura economica in atto che vive una fase di contrazione del mercato immobiliare.

- valore di stima BENI A - B € 43'494,00 +

TOTALE VALORE DI STIMA € 43'494,00

- Riduzione del 10% per vizi occulti, vendita giudiziaria, mercato € 4'349,40 -

- Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente € 299,00 -

- Riduzione per arrotondamento € 45,60 -

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA € 38'800,00

*Valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto al momento della stima.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto in conclusione il sottoscritto stima il valore di vendita degli immobili per arrotondamento in Euro 38'800,00
(diconsi trentaottomilaottocento,00 euro)

LOTTO 2

IMMOBILE C - Appezzamento di terreno – Bosco ceduo
 Catasto Terreni Comune di Bobbio Fg 104 - Mapp 668

Piena proprietà di terreno censito al Catasto terreni al foglio 104, mappale 668, qualità bosco ceduo, CI 01, Superficie 23 mq, Reddito dominicale Euro 0,02 - Reddito agrario Euro 0,01.
Confini: strada comunale, ragioni Malchiodi, ragioni Marchesi o successi, salvo altri confini
Classificazione urbanistica: Zona destinata all'uso agricolo (art. 15)

Sulla base di quanto sopra, lo scrivente Perito assegna al presente Lotto n. 2, la seguente valutazione economica:

Terreno - bosco ceduo a corpo € 2.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL BENI C

Il valore di vendita nello stato di fatto e di diritto al momento della stima viene determinato procedendo ad ulteriori riduzioni del valore di mercato nell'ordine del 10% per tener conto dei maggiori oneri indotti dall'assenza di garanzia di vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita di liquidazione, oltre che dell'attuale particolare congiuntura economica in atto che vive una fase di contrazione del mercato immobiliare.

- valore di stima BENE C	€ 2'000,00 +
TOTALE VALORE DI STIMA	€ 2'000,00

- Riduzione del 10% per vizi occulti, vendita giudiziaria, mercato	€ 200,00 -
- Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 299,00 -

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	€ 1'500,00
--------------------------------------	-------------------

*Valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto al momento della stima.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto in conclusione il sottoscritto stima il valore di vendita degli immobili per arrotondamento in Euro 1'500,00 (diconsi millecinquecento,00 euro)

Quesito 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 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 non ha per oggetto una quota indivisa, bensì l'intera piena proprietà degli immobili pignorati in capo al debitore esecutato. Pertanto il parere non è necessario.

Quesito 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

Immobili A e B - Nel corso del sopralluogo si è riscontrato lo stato di abbandono dei beni che da una sommaria ispezione dall'esterno non presentano situazioni di pericolo imminente dovuto a crolli strutturali, resta comunque necessario inibire l'accesso mediante la chiusura delle porte di accesso. Stima dei lavori 200 €

Quesito 10

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

RISPOSTA

L'immobile oggetto della presente stima non fa parte di un condominio.

Quesito 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

Durante il sopralluogo del 11.07.2023 sono state effettuate le necessarie misurazioni esterne con l'ausilio di metro laser e successivamente sviluppato con deduzione dalle planimetrie catastali in **rilievo metrico digitale** in versione Autocad. Si allega alla presente relazione la planimetria dell'immobile (**ALLEGATO 8**).

Si allegano altresì le fotografie relative sia agli esterni che agli interni (**ALLEGATO 7**).

Quesito 11

la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione fotografica ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita

RISPOSTA

Predisposizione dei cd-rom contenenti i files della relazione e delle fotografie. Sono allegati n° 2 supporti informatici (cd-rom) nei quali sono stati masterizzati i files della relazione peritale, degli allegati e delle fotografie (**ALLEGATO 11**).

Chiusa la presente perizia estimativa a Piacenza in data 18.07.2023

PROVINCIA DI PIACENZA
Il ~~Comitato~~ Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
esperto estimatori, Paesaggisti e
Conservatori

**LUIGI
SCAGLIA**
Architetto 275


**ALLEGATI**

- 1- Accesso agli atti Agenzia Entrate – Visure catastali
- 2- Domande accesso agli atti Comune di Bobbio – Ufficio Edilizia
- 3- Domanda accesso agli atti Comune di Piacenza – Ufficio anagrafe
- 4- Accesso atti comune di Bobbio – Ufficio Edilizia
- 5- Comunicazione primo sopralluogo
- 6- Verbale sopralluogo
- 7- Documentazione fotografica
- 8- Elaborato planimetrico
- 9- Certificato Comune Bobbio – Ufficio Edilizia
- 10- Certificato destinazione Urbanistica
- 11- Cd-rom con elaborati in formato digitale (N°2)