

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE di PIACENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE
[REDAZIONE] /Tiberina

R.G. 28/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

Beni immobili

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: **dott. STEFANO ALDO TIBERTI**

Perito: Arch. **DIEGO FABIO CASTELLETTI**

Data redazione: **GENNAIO 2023**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

1 - DATI DELL'ESECUTATO	<i>pag. 2</i>
2 - DATI DELL'ESPERTO	<i>pag. 2</i>
3 - PREMESSE	<i>pag. 3</i>
4 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI	<i>pag. 3</i>
5 - RISPOSTA AI QUESITI	<i>pag. 4</i>
QUESITO 1	<i>pag. 4</i>
1.1.a – Identificazione catastale fabbricati rurali	<i>pag. 5</i>
1.1.b – Identificazione confini fabbricati rurali	<i>pag. 6</i>
1.2.a – Identificazione catastale terreni agricoli	<i>pag. 6</i>
1.2.b – Identificazione confini terreni agricoli	<i>pag. 7</i>
QUESITO 2	<i>pag. 8</i>
QUESITO 3	<i>pag. 18</i>
QUESITO 4	<i>pag. 19</i>
QUESITO 5	<i>pag. 25</i>
QUESITO 6	<i>pag. 26</i>
QUESITO 7	<i>pag. 27</i>
7.a – Stima sintetica	<i>pag. 28</i>
7.b – Risultato valutazione estimativa	<i>pag. 32</i>
QUESITO 8	<i>pag. 32</i>
QUESITO 9	<i>pag. 33</i>
QUESITO 10	<i>pag. 33</i>
QUESITO 11	<i>pag. 34</i>
QUESITO 12	<i>pag. 34</i>
6 - CONGEDO DELL'ESPERTO	<i>pag. 35</i>
7 - ALLEGATI	<i>pag. 36</i>

Tribunale di Piacenza, domiciliato in Piacenza, via Scalabrini n. 45. Recapito telefonico n. 035/791414; indirizzo di posta elettronica: info@studiocastelletti.it; P.E.C.: diegofabio.castelletti@archiworldpec.it.

3 - PREMESSE



L'Ill.mo Giudice Dott. Stefano Aldo Tiberti, nominava me sottoscritto arch. Diego Fabio Castelletti quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura emarginata in epigrafe, in data 15 settembre 2022, al fine di predisporre una perizia estimativa dei beni oggetto di esecuzione immobiliare (allegato 1), con fissazione dell'udienza di rinvio alla data del **22 febbraio 2022**.



In data 28 settembre 2022 si prestava il giuramento di rito contestualmente all'accettazione dell'incarico nelle modalità previste, ovvero per via telematica (allegato 2).



4 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU si recava presso gli immobili oggetto del procedimento al fine di effettuare il sopralluogo di rito.



Il primo sopralluogo ha avuto oggetto la visione dei terreni mentre nel secondo sopralluogo sono stati visionati i fabbricati.

Le operazioni peritali furono tese alla raccolta di dati, informazioni e misure con un completo rilievo fotografico dei beni oggetto del procedimento di esecuzione.



Il sottoscritto ha inoltre provveduto a svolgere accertamenti ed a raccogliere documentazione presso l'Agenzia del Territorio, presso l'Agenzia delle Entrate, presso studi notarili e presso il Comune di Monticelli d'Ongina.

Ciò doverosamente premesso, l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

A C Q U I S I V A

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

ALLEGATO 1 – Decreto di nomina dell'esperto.

ALLEGATO 2 – Verbale di giuramento dell'esperto.

ALLEGATO 3 – Documentazione catastale.

ALLEGATO 4 – Certificazioni notarili.

ALLEGATO 5 – Atti notarili.

ALLEGATO 6 – Visura e documenti per verifica di contratti d'affitto esistenti.

ALLEGATO 7 – Certificato di destinazione urbanistica.

ALLEGATO 8 – Estratto pratiche edilizie visionate.

ALLEGATO 9 – Relazione del Custode.

5 – RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1

“L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali”

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 1

Per una migliore identificazione si procederà con la creazione di due lotti distinti:

il primo lotto riferito ai fabbricati rurali ed il secondo lotto riferito ai terreni agricoli.

LOTTO 1 – FABBRICATI RURALI

Complesso di edifici a carattere rurale facenti parte del fondo rustico "Cascina Bonissima" in Comune di Monticelli d'Ongina, loc. Isola Serafini.

1.1.a- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base delle certificazioni notarili allegate agli atti (ALLEGATO 4) si riassumono i dati catastali degli immobili oggetto della procedura esecutiva (FABBRICATI) ed intestati, per la quota di un mezzo ciascuno a [REDACTED]

TABELLA 1

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI MONTICELLI D'ONGINA (Codice F671) - (Pc)							
CATASTO DEI FABBRICATI							
Appartamento, piano T, strada località Isola Serafini, Monticelli d'Ongina (Pc)							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
6	603	1	/	A/3	2	6 vani	223,11 euro
Abitazione, piano T-1-2-S1, strada località Isola Serafini, Monticelli d'Ongina (Pc)							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
6	603	2	/	A/3	3	11 vani	477,21 euro
Immobili rurali, piano T-1, strada località Isola Serafini, Monticelli d'Ongina (Pc)							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
6	603	3	/	D/10			5.312,00 euro
Stalla-Fienile, piano T-1, strada località Isola Serafini, Monticelli d'Ongina (Pc)							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
6	603	4	/	C/3	1	75 mq	197,54 euro

Il mappale di cui al fg. 6, sub. 603 è altresì classato quale Ente Urbano di 18.730

mq.

Si allega documentazione catastale completa visibile all'ALLEGATO 3.

1.1.b - IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

SUB. 1 confina in circondario partendo da nord in senso orario con: area cortilizia mapp. 603 sub. 3, fabbricato mapp. 603 sub. 3, area cortilizia mapp. 603 sub. 3, fabbricato mapp. 603 sub. 3.

SUB. 2 confina in circondario su tutti i lati con area cortilizia mapp. 603 sub. 3.

SUB. 3 confina in circondario partendo da nord in senso orario con: mappale 29, mappale 586, mappale 39, mappale 38, mappale 588, mappale 585, mappale 35, mappale 34, mappale 46 e mappale 42 su più lati.

SUB. 4 confina in circondario su tutti i lati con area cortilizia mapp. 603 sub. 3.

LOTTO 2 – TERRENI AGRICOLI

Terreni agricoli in Comune di Monticelli d'Ongina, località Isola Serafini.

1.2.a- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base della certificazione notarile allegata agli atti (ALLEGATO 4) si riassumono i dati catastali degli immobili oggetto della procedura esecutiva (TERRENI) ed intestati, per la quota di un mezzo ciascuno a [REDACTED]

TABELLA 2

IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI MONTICELLI D'ONGINA (Codice F671) - (PC)

CATASTO DEI TERRENI						
Terreni, località Isola Serafini, Monticelli d'Ongina (Pc)						
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Superficie	Qualità	Classe
4	1	2.459,53 euro	3.417,05 euro	357.640 mq	Seminativo	U
4	3	1,52 euro	0,51 euro	4.920 mq	Incolto produttivo	U
6	29	1.319,48 euro	685,44 euro	33.180 mq	Orto irriguo	U
6	586	334,84 euro	173,94 euro	8.420 mq	Orto irriguo	U
40	2	6,08 euro	17,13 euro	2.140 mq	Seminativo	5
40	31	297,23 euro	837,65 euro	104.640 mq	Seminativo	5

Si allega documentazione catastale completa visibile all'ALLEGATO 3.

1.2.b - IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

Mappale fg. 4, particella 1 confina in circondario partendo da nord in senso orario con: mapp. fg. 39 particella 25, fiume Po, mapp. fg. 4 particella 3, mapp. fg. 4 particella 5, mapp. fg. 4 particella 4, mapp. fg. 40 particella 90, mapp. fg. 4 particella 2, mapp. fg. 6 particella 23, mapp. fg. 3 particella 1.

Mappale fg. 4, particella 3 confina in circondario partendo da nord in senso orario con: mapp. fg. 4 particella 1 su più lati, fiume Po, mapp. fg. 40 particella 90.

Mappale fg. 6, particella 29 confina in circondario partendo da nord in senso orario con: mapp. fg. 6 particella 42 su più lati, mapp. fg. 6 particella 38, mapp. fg. 6 particella 586, mapp. fg. 6 particella 603.

Mappale fg. 6, particella 586 confina in circondario partendo da nord in senso orario con: mapp. fg. 6 particella 29, mapp. fg. 6 particella 38, mapp. fg. 6

particella 39, mapp. fg. 6 particella 603.

Mappale fg. 40, particella 2 confina in circondario su tutti i lati con mapp. fg. 40, particella 1.

Mappale fg. 40, particella 31 confina in circondario partendo da nord in senso orario con: mapp. fg. 40 particella 1, mapp. fg. 16 particella 1 (Comune di Spinadesco - Cr), mapp. fg. 40 particella 89 su più lati.

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 DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 2

I beni oggetto della presente perizia sono in Comune di Monticelli d'Ongina (Pc), in località Isola Serafini.

Il contesto è agricolo rurale.

Parte dei terreni, lato nord, sono lambiti dall'alveo del fiume Po.

Il centro del Comune di Monticelli d'Ongina dista circa 5 km.

L'accessibilità è buona mediante strade asfaltate.

La zona è posta sul confine tra le province di Cremona e Piacenza.

Piacenza dista circa 32 km, mentre Cremona circa 15 km.

La viabilità interna dei terreni è costituita da strade campestri non asfaltate, comunque ben mantenute.

LOTTO 1 – FABBRICATI RURALI

Appartamento fg. 6 part. 603, sub. 1

Facente parte di immobile posto su due piani, di cui uno seminterrato, costituisce la parte centrale posta al piano terra a cui si accede da scala esterna. Appartamento composto da 4 locali, un disimpegno, una cucina ed un bagno. Le condizioni sono fatiscenti, serramenti danneggiati, impianti e finiture degradati.

Abitazione fg. 6 part. 603, sub. 2

Abitazione singola, disposta su quattro livelli di cui uno seminterrato alla quale si accede dalla corte di cui al sub. 3, sia dall'accesso principale posto sul fronte sud che dall'accesso secondario sul fronte nord.

Una scala interna mette in comunicazione i vari piani del fabbricato.

Al piano seminterrato troviamo quattro cantine ed un disimpegno.

Al piano terra, oltre all'ingresso, vi sono quattro locali.

Al piano primo, quattro locali, un disimpegno ed un bagno.

Al piano secondo (sottotetto), un disimpegno e tre ampi locali a destinazione soffitta.

Le condizioni sono fatiscenti, serramenti ammalorati o assenti, finiture e impianti degradati. Si riscontrano infiltrazioni d'acqua dal tetto.

Appartamenti e depositi fg. 6 part. 603, sub. 3 – Fabbricato A

Trattasi di piccola palazzina ad un piano fuori terra ed un piano seminterrato.

Al piano terra vi sono due distinti appartamenti posti ai lati del fabbricato. La porzione centrale, sempre al piano terra, è occupata dall'appartamento identificato

al sub. 1 e precedentemente descritto.

Entrambi gli appartamenti sono composti da un ingresso posto sul lato sud, costituito da scala d'accesso che si stacca dall'area cortilizia. Internamente trovano posto un disimpegno, quattro locali, una cucina ed un bagno.

Al piano seminterrato vi sono tre depositi in corrispondenza verticale con i soprastanti appartamenti.

Le condizioni sono fatiscenti, serramenti danneggiati o assenti, impianti e finiture degradati.

Il manto di copertura è in lastre di fibrocemento (*da valutare mediante indagine la presenza di amianto*).

Deposito fg. 6 part. 603, sub. 3 – Fabbricato B

Deposito ad un piano fuori terra al quale si accede mediante due portoni posti rispettivamente sui lati sud ed est.

Strutture portanti in cemento armato, copertura in laterocemento, tamponature in mattoni pieni di laterizio.

Manto di copertura parzialmente in tegole di laterizio e parzialmente in lastre di fibrocemento (*da valutare mediante indagine la presenza di amianto*).

Le condizioni sono fatiscenti, serramenti danneggiati o assenti, impianti e finiture degradati. Si riscontrano, in più punti, infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

Tra l'edificio A e l'edificio B vi è la pesa con piccolo fabbricato annesso.

Lo stato di manutenzione è scarso.

Non si hanno notizie in merito al corretto funzionamento della pesa.



Tale manufatto, di circa 7 mq, non verrà valorizzato in sede di stima.

Deposito fg. 6 part. 603, sub. 3 – Fabbricato C

Edificio a destinazione deposito, costituito da più volumi annessi ed edificati in diversi periodi storici.

La porzione nord è la più recente (*anno 1976*) ed è costituita da ampio deposito con porticato sul lato ovest e aperto su due lati.

La struttura è in cemento armato con travi e pilastri prefabbricati.

La zona sud è costituita da ambienti più piccoli, sia per quanto riguarda le superfici che per le altezze interne.

Anche in questa zona troviamo dei portici che si alternano ad ambienti chiusi.

Vi sono degli spazi anche al piano primo ed in particolare due fienili, e altri tre ambienti a deposito.

Le strutture sono di varia tipologia: a mattoni pieni di laterizio, in cemento armato, coperture in latero cemento e legno.

I manti di copertura sono sia in coppi di laterizio che in lastre di fibrocemento (*da valutare mediante indagine la presenza di amianto*).

L'edificio non si presenta in buone condizioni di manutenzione, gli impianti sono fatiscenti e in più punti vi sono infiltrazioni d'acqua dal tetto.

Alcune lastre della copertura della porzione a nord sono assenti.

Palazzina fg. 6 part. 603, sub. 3 – Fabbricato D

Piccola palazzina ad uso residenziale disposta su tre piani fuori terra e costituita da due unità abitative praticamente identiche e disposte simmetricamente con

suddivisione verticale.

L'accesso avviene dall'area cortilizia.

Al piano terra, oltre alla scala interna che mette in comunicazioni i vari piani, vi è l'autorimessa.

Al primo piano, oltre al disimpegno del vano scale, vi sono due locali e una cucina.

Al piano secondo, disimpegno del vano scale, due locali ed un bagno.

Le condizioni di manutenzione sono appena discrete.

L'impianto di riscaldamento è assente, le cucine sono alimentate da bombole a gas. Sono presenti scaldabagno elettrici.

Dal tetto si verificano infiltrazioni d'acqua che si manifestano, mediante stillicidio, al piano secondo.

Il manto di copertura è in lastre di fibrocemento (*da valutare mediante indagine la presenza di amianto*).

Deposito macchine agricole fg. 6 part. 603, sub. 3 – Fabbricato E

Deposito ad un piano fuori terra, chiuso su tutti i lati, con due grandi aperture prospicienti, senza serramenti, poste sui lati nord e sud.

Struttura tipica con pilastri portanti in mattoni, tamponamenti in blocchi cavi di calcestruzzo, copertura a struttura in legno con capriate e manto in coppi di laterizio.

Lo stato di manutenzione è discreto mentre la copertura presenta, in più punti, infiltrazioni d'acqua.



Portico fg. 6 part. 603, sub. 3 – Fabbricato F

Porticato ad un piano fuori terra, costituito da due ambienti principali.

Il primo, verso ovest, aperto su tre lati mentre il secondo chiuso sul lato sud, sul lato ovest e parzialmente sul lato est.

All'interno del secondo portico trova spazio un piccolo locale ad uso ufficio.

La struttura è in mattoni pieni di laterizio e copertura in legno con capriate

Il manto di copertura è in coppi di laterizio.

Lo stato di manutenzione è discreto seppur il manto di copertura necessita di manutenzione.

Stalla fg. 6 part. 603, sub. 3 – Fabbricato G

Edificio ad un piano fuori terra ad unico ambiente, costituito da tre navate intervallate da pilastri di sostegno in cemento armato.

Le strutture portanti sono in cemento armato con solaio di copertura in laterocemento.

Il manto di copertura è in lastre di fibrocemento (eternit).

Lo stato di manutenzione è scadente.

Deposito fg. 6 part. 603, sub. 3 – Fabbricato H

Deposito ad un piano fuori terra, chiuso su tre lati ed aperto sul lato a nord.

Struttura in pilastri e travi (capriate) in cemento armato prefabbricato, solaio in laterocemento, tamponature esterne in blocchi di calcestruzzo intonacati.

Copertura in lastre ondulate di fibrocemento *(da valutare mediante indagine la presenza di amianto)*.



Pavimentazione in terra.

Lo stato di manutenzione è scadente, assente la parte impiantistica. In più punti sono presenti infiltrazioni d'acqua dal tetto.

Ai fabbricati G e H sono affiancati dei silos a pianta circolare e struttura in cemento armato.

I silos del fabbricato G sono due del tipo abbinato mentre quello del fabbricato H si presenta singolo.

Sono edifici ormai desueti, non più utili allo scopo ed in cattivo stato di manutenzione.

Stalla/fienile fg. 6 part. 603, sub. 4

Edificio isolato disposto su due piani fuori terra.

Al piano terra trovano spazio una serie di ambienti quali piccole stalle e pollai con antistante porzione porticata aperta frontalmente.

Al piano primo unico ambiente chiuso su tre lati ed aperto verso sud a destinazione fienile.

La struttura portante è in mattoni pieni di laterizio con solai in laterocemento. Il manto di copertura è tegole di laterizio.

Lo stato di manutenzione è fatiscente e dalla copertura vi sono, in più punti, infiltrazioni d'acqua.

LOTTO 2 – TERRENI AGRICOLI



Dai dati raccolti dallo scrivente le principali colture praticate sono il mais, il pomodoro ed il pioppo.

Mappale fg. 4, particella 1

Lotto di terreno pianeggiante, forma irregolare, seminativo irriguo, servito da strada campestre di buone dimensioni non asfaltata ed in buono stato di manutenzione.

Presenza di tralicci per l'alta tensione.

La lingua di terreno, indicativamente posta a sud del limitrofo mappale 3, è costituita dall'alveo del vecchio tracciato del fiume Po. E' in leggera depressione, rispetto ai terreni circostanti, e non è oggetto di particolari coltivazioni.

Il terreno può essere oggetto di esondazioni del fiume Po.

Considerando la vicinanza del fiume la natura dei terreni è sabbiosa.

Una limitata porzione di terreno lambisce il corso del fiume Po e non è oggetto di colture

Mappale fg. 4, particella 3

Lotto di terreno pianeggiante, forma irregolare, seminativo irriguo, servito da strada campestre di buone dimensioni non asfaltata ed in buono stato di manutenzione.

Il terreno può essere oggetto di esondazioni del fiume Po.

Considerando la vicinanza del fiume la natura dei terreni è sabbiosa.

Una limitata porzione di terreno lambisce il corso del fiume Po e non è oggetto di colture

Mappale fg. 6, particella 29

Lotto di terreno pianeggiante, forma irregolare, seminativo irriguo, servito da strada campestre di buone dimensioni non asfaltata ed in buono stato di manutenzione.

Lambisce, nella parte a sud, il lotto contenente i fabbricati di cui alla presente perizia (fg. 6 mapp. 603).

Sempre nella zona sud, a cavallo con il mappale 586, è presente un fabbricato in disuso, avente le caratteristiche di stalla-pollaio. Non risulta accatastato.

Il terreno può essere oggetto di esondazioni del fiume Po.

Considerando la vicinanza del fiume la natura dei terreni è sabbiosa.

Mappale fg. 6, particella 586

Lotto di terreno pianeggiante, forma irregolare, seminativo irriguo, servito da strada campestre di buone dimensioni non asfaltata ed in buono stato di manutenzione.

Lambisce, nella parte a sud, il lotto contenente i fabbricati di cui alla presente perizia (fg. 6 mapp. 603).



Sempre nella zona sud, a cavallo con il mappale 29, è presente un fabbricato in disuso, avente le caratteristiche di stalla-pollaio. Non risulta accatastato.

Il terreno può essere oggetto di esondazioni del fiume Po.

Considerando la vicinanza del fiume la natura dei terreni è sabbiosa.



Mappale fg. 40, particella 2

Lotto di terreno pianeggiante, forma rettangolare, attraversato da strada campestre e posto nell'esatta posizione di un pozzo utilizzato per l'irrigazione dei terreni limitrofi.

Il terreno può essere oggetto di esondazioni del fiume Po.

Considerando la vicinanza del fiume la natura dei terreni è sabbiosa.



Mappale fg. 40, particella 31

Lotto di terreno pianeggiante, forma irregolare, pioppeto e in minor parte seminativo irriguo, servito da strada campestre di buone dimensioni non asfaltata ed in buono stato di manutenzione.

Il terreno può essere oggetto di esondazioni del fiume Po.

Considerando la vicinanza del fiume la natura dei terreni è sabbiosa.



I soprastanti pioppi sono stati oggetto di vendita ed il terreno dato in affitto come specificato al successivo punto 3.

In merito alla verifica dell'esistenza di atti di asservimento urbanistici, cessioni di



cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione si rimanda integralmente ai seguenti documenti:

- Relazione del Custode del 29.7.2022 (ALLEGATO 9).
- Atto di compravendita a magistero notaio dott. Roberto Orioli in Cremona, del 11.9.1996 (ALLEGATO 5) nel quale vengono citate le servitù attive e passive esistenti.
- Preliminare di compravendita a magistero notaio dott.ssa Laura Riboni in Busseto (Pr) del 14.2.2022 (ALLEGATO 5).
- Visura Agenzia Entrate per esistenza contratti di affitto (ALLEGATO 6).
- Relazioni notarili preliminari (ALLEGATO 4).
- Certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 7).

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 DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 3

La proprietà è in capo, per la quota di un mezzo ciascuno, a [REDACTED]

[REDACTED]

Dalla documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 6) e dai documenti depositati agli atti (ALLEGATO 9), a cui si rimanda integralmente per una completa trattazione, si citano i seguenti contratti d'affitto esistenti:

- **Contratto di locazione n. 705, stipulato il 31/10/2020 e registrato il 01/02/2021.** Durata 7 anni con inizio dal 11/11/2020 fino al 10/11/2027 eventualmente rinnovabile per ulteriore annata agraria. Concessione in affitto e vendita dei pioppi insistenti su parte del terreno di cui al fg. 40, mapp. 31 in Comune di Monticelli d'Ongina (Pc) oltre a terreni in Comune di Spinadesco (Cr) non facenti parte della presente esecuzione.

Affittuario

- **Contratto di locazione n. 5874, stipulato il 07/06/2021 e registrato il 22/06/2021.** Durata con inizio dal 01/03/2021 fino al 10/11/2024 eventualmente prorogabile di ulteriori 4 anni. Concessione in affitto dei terreni e dei fabbricati qui periziati oltre ad altri terreni non facenti parte della presente esecuzione. Affittuario

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”

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 4

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Monticelli d'Ongina (ALLEGATO 8) sono stati visionati i seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza di Costruzione n. 1423 del 20.4.1970** con rilascio del permesso di utilizzo dei locali non adibiti ad uso abitazione (Abitabilità) del 2.3.1971. Portico per ricovero attrezzi, oggi identificato al fg. 6, mappale 603, sub. 3, fabbricato H.
- **Licenza di Costruzione n. 1424 del 11.5.1970** con rilascio del Certificato di Abitabilità in data 2.3.1971. Casa colonica, oggi identificata al fg. 6, mappale 603, sub. 3, fabbricato D.
- **Licenza di Costruzione n. 106 del 29.7.1976.** Ampliamento stalla bovini, oggi identificata al fg. 6, mappale 603, sub. 3, fabbricato G.
- **Licenza di Costruzione n. 145 del 9.11.1976, quale variante della licenza 106/76,** con rilascio del permesso di utilizzo dei locali non adibiti ad uso abitazione (Abitabilità) del 27.6.1977. Ampliamento stalla, oggi identificata al fg. 6, mappale 603, sub. 3, fabbricato G.
- **Licenza di Costruzione n. 148 del 9.11.1976,** con rilascio del permesso di utilizzo dei locali non adibiti ad uso abitazione (Abitabilità) del 27.6.1977. Capannone ricovero attrezzi, oggi identificato al fg. 6, mappale 603, sub. 3, fabbricato C.
- **Concessione opere Edilizie n. 71 del 14.6.1977,** con rilascio del permesso di utilizzo dei locali non adibiti ad uso abitazione (Abitabilità) del 10.5.1978. Portico, oggi identificata al fg. 6, mappale 603, sub. 3, fabbricato C.



Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO 7).

Per la restante parte dei fabbricati non si è trovata documentazione presso l'archivio del Comune di Monticelli d'Ongina.

Trattasi di immobili a destinazione agricola aventi le caratteristiche di ruralità e, con ogni probabilità, edificati anteriormente all'anno 1967.

Le sagome di tali edifici compaiono rappresentate nelle planimetrie d'inquadramento generale delle pratiche sopra citate (ALLEGATO 8) e sono rappresentate nelle rispettive schede catastali come da ultimo aggiornamento dell'anno 2013.

Unica eccezione è il pollaio che insiste sui mappali fg. 6, particelle 29 e 586, che compare nelle planimetrie comunali ma non risulta accatastato.

Di seguito si vanno ad elencare, per ogni fabbricato, le eventuali difformità riscontrate:

Appartamento fg. 6 part. 603, sub. 1

Probabile costruzione antecedente all'anno 1967, non sono state trovate pratiche edilizie, esiste scheda catastale.

Sulla scheda catastale, mancata rappresentazione di una porta interna che mette in comunicazione, lato est, questo appartamento con i limitrofi locali del sub. 3.

Abitazione fg. 6 part. 603, sub. 2

Probabile costruzione antecedente all'anno 1967, non sono state trovate pratiche edilizie, esiste scheda catastale.

Sulla scheda catastale, mancata rappresentazione di due finestre lato nord al piano interrato.



Al piano primo errata indicazione della presenza di un camino e di una finestra lato est.

Al piano secondo mancata rappresentazione di due finestre sul lato nord e di parete a chiusura del disimpegno scale.

Appartamenti e depositi fg. 6 part. 603, sub. 3 – Fabbricato A

Probabile costruzione antecedente all'anno 1967, non sono state trovate pratiche edilizie, esiste scheda catastale.

Sulla scheda catastale, le destinazioni d'uso sono tutte a deposito mentre nella realtà, al piano terra vi sono locali a destinazione residenziale nella quale sono presenti, seppur in pessimo stato di conservazione, cucine e bagni.

Deposito fg. 6 part. 603, sub. 3 – Fabbricato B

Probabile costruzione antecedente all'anno 1967, non sono state trovate pratiche edilizie, esiste scheda catastale.

Sulla scheda catastale mancata rappresentazione di portone d'accesso sul lato a est.

Deposito fg. 6 part. 603, sub. 3 – Fabbricato C

La parte a sud è stata probabilmente edificata in periodo antecedente all'anno 1967 e non sono state trovate pratiche edilizie.

La parte a nord è stata edificata negli anni 1976/1977 in seguito ai seguenti titoli abilitativi: Licenza di Costruzione n. 148 del 9.11.1976 e Concessione opere Edilizie n. 71 del 14.6.1977.

Esiste scheda catastale.

Sulla scheda catastale vi sono le seguenti irregolarità:

- Mancata rappresentazione di una finestra lato sud in locale a deposito
- Mancata rappresentazione di portone d'accesso a deposito lato ovest.



- Mancata rappresentazione di due locali a deposito al piano primo.
- Mancata rappresentazione di due locali a deposito al piano terra.

Palazzina fg. 6 part. 603, sub. 3 – Fabbricato D

L'edificio è stato edificato nell'anno 1970 in seguito al seguente titolo abilitativo:

Licenza di Costruzione n. 1424 del 11.5.1970.

Esiste scheda catastale.

Sulla scheda catastale vi sono le seguenti irregolarità:

- Mancata rappresentazione di porte interne di collegamento tra i vani scala e il locale autorimessa/deposito.
- Mancata rappresentazione di una porta interna al piano primo.
- Indicazione errata delle destinazioni d'uso dei locali che vengono tutti identificati quali depositi. Nella realtà sono due unità distinte a destinazione residenziale, dotate di locali cucina e bagno.

Rispetto alla pratica urbanistica, vi sono le seguenti irregolarità:

- Mancata rappresentazione di una porta interna al piano primo.
- Sul prospetto lato ovest le finestre dei due corpi scala sono disegnate ad una quota più alta rispetto alla realtà.

Deposito macchine agricole fg. 6 part. 603, sub. 3 – Fabbricato E

Probabile costruzione antecedente all'anno 1967, non sono state trovate pratiche edilizie, esiste scheda catastale.

Non si rilevano difformità.

Portico fg. 6 part. 603, sub. 3 – Fabbricato F

Probabile costruzione antecedente all'anno 1967, non sono state trovate pratiche edilizie, esiste scheda catastale.

Non si rilevano difformità.

Stalla fg. 6 part. 603, sub. 3 – Fabbricato G

L'edificio è stato ampliato ed è stata realizzata vasca/cisterna liquami interrata nell'anno 1976, in seguito ai seguenti titoli abilitativi: Licenza di Costruzione n. 106 del 29.7.1976 e Licenza di Costruzione n. 145 del 9.11.1976, quale variante della licenza 106/76.

Probabile che l'impianto originario sia stato edificato antecedentemente all'anno 1967.

Esiste scheda catastale.

Sulla scheda catastale vi sono le seguenti irregolarità:

- Errata rappresentazione della scansione delle finestre, sulle facciate est ed ovest.

Deposito fg. 6 part. 603, sub. 3 – Fabbricato H

L'edificio è stato edificato nell'anno 1970 in seguito al seguente titolo abilitativo: Licenza di Costruzione n. 1423 del 20.4.1970.

Esiste scheda catastale.

Non si rilevano difformità.

Sulle schede catastali degli edifici G e H sono altresì rappresentati tre **SILOS** che, probabilmente, sono stati edificati antecedentemente all'anno 1967.



Non si rilevano difformità.





Stalla/fienile fg. 6 part. 603, sub. 4

Probabile costruzione antecedente all'anno 1967, non sono state trovate pratiche edilizie, esiste scheda catastale.



Non si rilevano difformità.



Pollaio fg. 6, part. 29 e 586 (catasto terreni)

E' rappresentato sulle planimetrie delle pratiche edilizie risalenti agli anni '70 (ALLEGATO 8).



Non risulta, allo scrivente, l'accatastamento.



Tale fabbricato non verrà valorizzato in sede di stima.



Si sono altresì rilevate minime discordanze inerenti le dimensioni in pianta e le altezze degli edifici, comunque riconducibili alle tolleranze costruttive e/o a situazioni sanabili.

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 DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 5

Le difformità rilevate sono sanabili.

Necessitano pertanto di pratiche edilizie in sanatoria e rifacimento di schede catastali con inserimento in mappa dell'edificio non accatastato (pollagio fg. 6, mapp. 29 e 586).

Si stimano costi per rilievi, spese tecniche redazione pratiche, oblazioni, diritti amministrativi e catastali, nella somma omnicomprensiva pari a **25.000,00 €**.

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 DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 6

Non essendo un bene in condominio il parere non è necessario.

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 DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 7

Scopo del presente incarico è determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto.

Il valore di mercato, nella definizione degli International Valuation Standard (IVS) è definito come: “Il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato



e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Attesa la natura dell'incarico, il sottoscritto valutatore, ritiene di adottare il **metodo della stima sintetica**, deducendone un risultato il più possibile aderente alla realtà.

7.a - STIMA SINTETICA

Nel campo delle valutazioni immobiliari, i procedimenti sintetici di stima si fondano sulle **rilevazioni di mercato**, che riguardano i prezzi di mercato degli immobili e le superfici commerciali (o altra misura della consistenza). Il principale procedimento estimativo sintetico si basa infatti sulla scelta di un solo parametro di confronto, anzichè di una molteplicità di caratteristiche.

Attesa la valutazione richiesta, il sottoscritto ha svolto indagini di mercato tese a reperire i dati immobiliari dei segmenti di mercato oggetto di esame.

Si rimanda all'ALLEGATO 13 per una più completa trattazione dei procedimenti di calcolo.

INDICAZIONE DELLE SUPERFICI

LOTTO 1 – FABBRICATI RURALI

TABELLA 3

CALCOLO DELLE SUPERFICI – MQ
LOTTO 1 – FABBRICATI RURALI

IDENTIFICAZIONE FABBRICATO	PIANO	SUPERFICIE REALE MQ	COEFFICIENTE MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento fg. 6 part. 603, sub. 1	T	86,00	1,00	86,00
Abitazione fg. 6 part. 603, sub. 2	-1	126,00	0,30	37,80
	T	126,00	1,00	126,00
	1	126,00	1,00	126,00
	2	126,00	0,30	37,80
Appartamenti e depositi fg. 6 part. 603, sub. 3 - Fabbricato A	-1	264,00	0,30	79,20
	T	178,00	1,00	178,00
Deposito fg. 6 part. 603, sub. 3 - Fabbricato B	T	182,00	1,00	182,00
Deposito fg. 6 part. 603, sub. 3 - Fabbricato C	T	1.222,00	1,00	1.222,00
	1	400,00	1,00	400,00
Palazzina fg. 6 part. 603, sub. 3 - Fabbricato D	T	128,00	1,00	128,00
	1	128,00	1,00	128,00
	2	128,00	1,00	128,00
Deposito macchine	T	194,00	1,00	194,00

agricole fg. 6 part. 603, sub. 3 - Fabbricato E				
Portico fg. 6 part. 603, sub. 3 - Fabbricato F	T	200,00	1,00	200,00
Stalla fg. 6 part. 603, sub. 3 - Fabbricato G	T	967,00	1,00	967,00
Deposito fg. 6 part. 603, sub. 3 - Fabbricato H	T	405,00	1,00	405,00
Silos - fg. 6 part. 603, sub. 3 - Fabbricati G - H	T	68,00	1,00	68,00
Stalla/fienile fg. 6 part. 603, sub. 4	T	68,00	1,00	68,00
	1	68,00	0,30	20,40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				4.781,20

NOTA DEL PERITO: nel calcolare la superficie commerciale degli edifici si vuole ottenere un unico parametro in quanto si ritiene il complesso come tutt'uno inscindibile, a servizio dei limitrofi terreni agricoli, con destinazione rurale.

Si sono considerati solo degli abbattimenti, mediante coefficiente mercantile, per le porzioni ai piani seminterrati e a sottotetto.

Il sottoscritto perito ha effettuato rilievi strumentali (misuratore laser, doppio

metro) per stabilire le superfici generali degli edifici.

LOTTO 2 - TERRENI AGRICOLI

TABELLA 4

CALCOLO DELLE SUPERFICIE - MQ				
LOTTO 2 - TERRENI AGRICOLI				
FOGLIO	PARTICELLA	Superficie catastale	Abbattimento 2%	Superficie catastale raggugiata
4	1	357.640,00	7.152,80	350.487,20
4	3	4.920,00	98,40	4.821,60
6	29	33.180	0,00	33.180,00
6	586	8.420	0,00	8.420,00
40	2	2.140	0,00	2.140,00
40	31	104.640	0,00	104.640,00
TOTALE SUPERFICIE raggugiata - MQ				503.688,80
TOTALE SUPERFICIE raggugiata - HA				50,37

La superficie raggugiata dei terreni oggetto di esecuzione corrisponde a **660,99 p.p. (pertiche piacentine)**.

NOTA DEL PERITO: per il calcolo delle superfici dei terreni ci si è basati sui dati catastali. Si è applicato un abbattimento per quei beni che presentano porzioni di terreno scarsamente coltivabili come, ad esempio, l'argine e il vecchio alveo del

fiume Po.

7.b – RISULTATO VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Dai risultati di stima di cui all'ALLEGATO 13 il valore complessivo dei beni pignorati siti in Monticelli d'Ongina (Pc), loc. Isola Serafini, al mese di gennaio 2023, risulta essere pari a:

2.587.000,00 € (duemilionicinquecentottantasettemila/00 euro)

Nello specifico:

- **LOTTO 1** **Fabbricati** **860.000,00 €**
- **LOTTO 2** **Terreni** **1.727.000,00 €**

Al valore di mercato si sono già applicate le seguenti detrazioni:

- **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.

- **25.000,00 €** per regolarizzazioni urbanistiche e catastali, come da risposta al quesito 5.

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 DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 8

Si consiglia l'alienazione dell'intero bene in unico corpo in quanto trattasi di fabbricati rurali pertinenziali e a servizio dei terreni circostanti.

La vendita separata in due lotti avrebbe la conseguenza di ridurre l'appetibilità ed il prezzo dei fabbricati.

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 DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 9

Durante il sopralluogo è emerso lo stato di degrado di alcuni manti di copertura che causano infiltrazioni d'acqua all'interno dei fabbricati e l'ammaloramento delle strutture portanti.

Tale situazione, se non gestita in tempi brevi, porterebbe alla rovina di porzioni consistenti di immobili.

Inoltre, alcuni manti di copertura sono, a parere dello scrivente, costituiti da lastre ondulate in fibrocemento per le quali vi è l'elevato rischio, dato il periodo di costruzione (indicativamente anni 60-70), che siano composte da fibre di amianto.

Considerato lo stato di degrado si consiglia una valutazione dello stato di conservazione delle coperture per valutare la presenza di fibre di amianto, la loro aerodispersione e se possano costituire un pericolo per la salute delle persone.

QUESITO 10

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

RISPOSTA DELL’ESPERTO AL QUESITO N. 10

Non facendo parte di un condominio la risposta non è necessaria.

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 DELL’ESPERTO AL QUESITO N. 11

All'allegato 11 si possono visionare le planimetrie, mentre all'allegato 12 si può visionare la documentazione fotografica.

QUESITO 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”.

RISPOSTA DELL’ESPERTO AL QUESITO N. 12

Il sottoscritto ha predisposto 2 supporti informatici (CD-ROM), ALLEGATO 14, nei quali è stato salvato il file contenente la relazione peritale comprensiva di documentazione fotografica ed allegati oltre ad una versione della perizia con i



dati sensibili oscurati.

6 - CONGEDO DELL'ESPERTO

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

Piacenza, 23 gennaio 2023

Il C.T.U. INCARICATO

Arch. Diego Fabio Castelletti







7 - ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Decreto di nomina dell'esperto.

ALLEGATO 2 – Verbale di giuramento dell'esperto.

ALLEGATO 3 – Documentazione catastale.

ALLEGATO 4 – Certificazioni notarili.

ALLEGATO 5 – Atti notarili.

ALLEGATO 6 – Visura e documenti per verifica di contratti d'affitto esistenti.

ALLEGATO 7 – Certificato di destinazione urbanistica.

ALLEGATO 8 – Estratto pratiche edilizie visionate.

ALLEGATO 9 – Relazione del Custode.

ALLEGATO 10 – Viste satellitari con sovrapposizione mappe catastali.

ALLEGATO 11 – Planimetrie.

ALLEGATO 12 – Documentazione Fotografica.

ALLEGATO 13 – Criteri e calcoli per la stima dell'immobile.

ALLEGATO 14 – Supporti informatici – CD-ROM.