

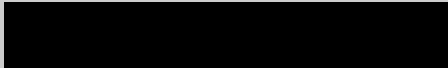
TRIBUNALE CIVILE DI PIACENZA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 182/2019 promossa da:

Crèdit Agricole Italia S.p.A.

avv.ti M. Camussi e L. Camussi

contro



RELAZIONE DELL'ESPERTO

dottore agronomo Alfredo Cavalli – Chiostrì del Duomo, 17 – 29121 Piacenza



TRIBUNALE CIVILE DI PIACENZA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 182/2019 promossa da:

Crédit Agricole Italia S.p.A.

avv.ti M. Camussi e L. Camussi

contro



RELAZIONE DELL'ESPERTO

Con provvedimento del 25/5/2021, il Giudice delle Esecuzioni, dottor Stefano Aldo Tiberti, nominava Esperto nella procedura in epigrafe lo scrivente dottore agronomo Alfredo Cavalli, con studio a Piacenza nei Chiostrì del Duomo n. 17, iscritto all'Albo dei dottori agronomi e dei dottori forestali della provincia di Piacenza con il n. 80, conferendogli 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 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;*
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 del bene pignorati;*
- 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 dall'esterno e 2 scatti dall'interno);*
- 12. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-room comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei cd-room 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.*

In data 4/6/2021 lo scrivente accettava l'incarico e procedeva all'esame della documentazione presente nel fascicolo di causa, al fine di verificarne la completezza ex art. 567 c.p.c., accertando che la stessa è completa ed idonea. Quindi provvedeva all'acquisizione dei dati necessari per l'espletamento dell'incarico, compiendo indagini presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali e presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bettola, nonché presso operatori immobiliari della zona.

A seguito di accordi telefonici con gli esecutati e con il signor [REDACTED], funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie, il sopralluogo sugli immobili oggetto di esecuzione veniva fissato per la data del 29/7/2021, ore 11,00, come da raccomandata a.r. n. 20037933687-7 del 9/7/2021, regolarmente ricevuta dagli esecutati.

Nonostante gli accordi di cui sopra, a mezzo mail del 25/7/2021 gli esecutati comunicavano di non poter presenziare ai rilievi per cui chiedevano il rinvio del sopralluogo e, con successiva mail del 27/7/2021, gli stessi comunicavano la loro disponibilità per il periodo dal 3 al 7/8/2021.



La nuova data del sopralluogo, concordata per le ore 9,30 del 4/8/2021, veniva quindi confermata agli esecutati mediante raccomandata a.r. n. 20037623524-2 del 27/7/2021. Il sopralluogo veniva effettuato regolarmente alla data stabilita, alla presenza dell'esecutato. Sulla scorta della documentazione e delle informazioni acquisite, degli accertamenti e delle indagini effettuate sia in posto sia presso i pubblici uffici, lo scrivente procede all'assolvimento dell'incarico rispondendo ai 12 punti in cui è articolato il quesito.

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

1.1 Identificazione

I beni immobili oggetto di pignoramento consistono in un piccolo fondo rustico, formato da terreni seminativi e boschivi e da fabbricati sia strumentali che abitativi, posto in comune di Bettola, sul versante di sinistra del Torrente Nure.

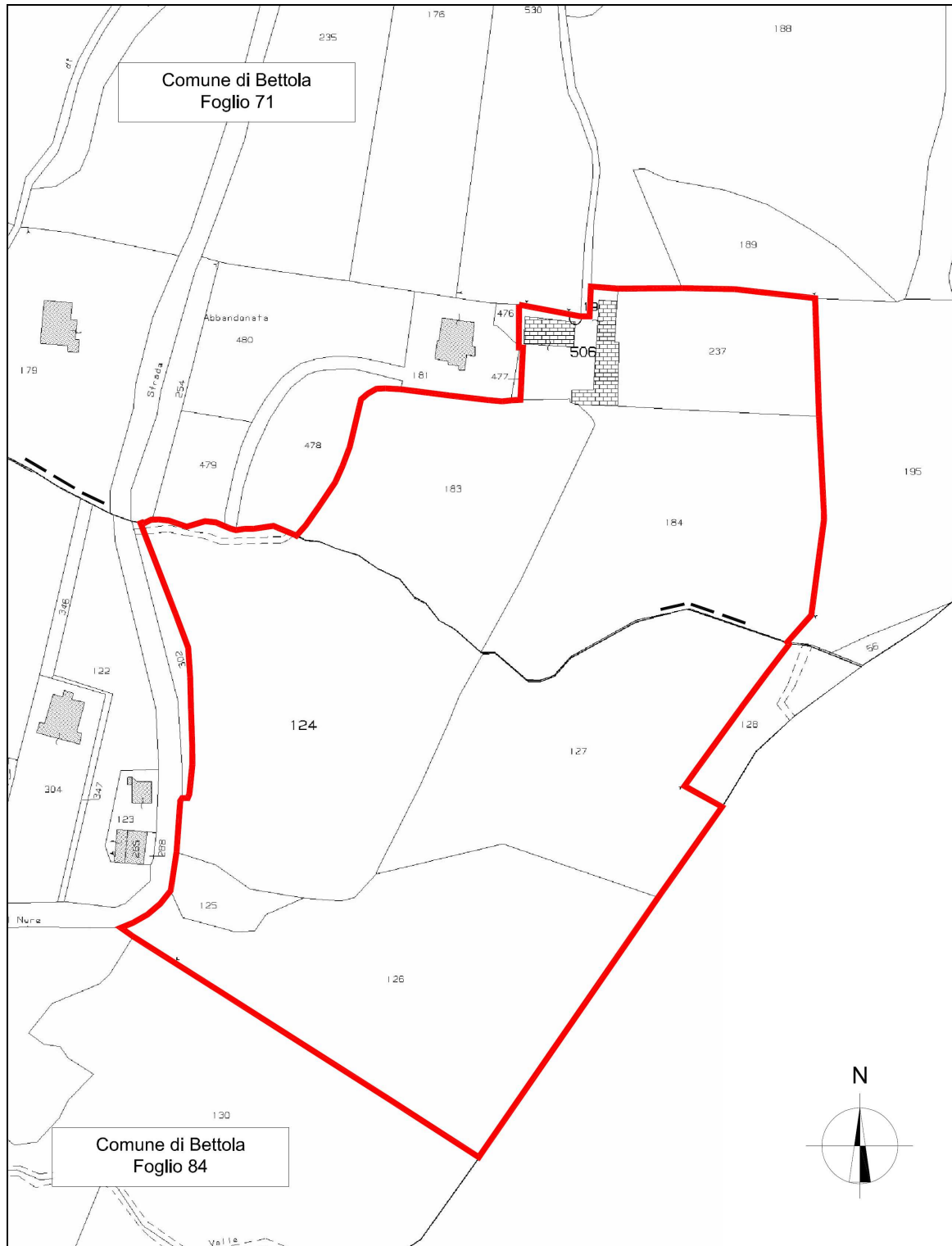


Ortofoto con individuazione dei beni immobili oggetto di pignoramento



1.2 Confini

Il podere confina con ragioni di cui al Catasto Terreni di Bettola, foglio 71, particelle 478, 181, 477, 476, 530, 188, 189, 195, foglio 84, particelle 128, 130, 129, 302, con strada provinciale SP 654, con alveo del Torrente Nure.



Corografia Catasto Terreni con individuazione dei beni immobili oggetto di pignoramento



1.3 Dati Catastali

I beni immobili sono descritti:

nel Catasto Terreni di Bettola in capo a

- [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime si
separazione dei beni
- [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime si
separazione dei beni

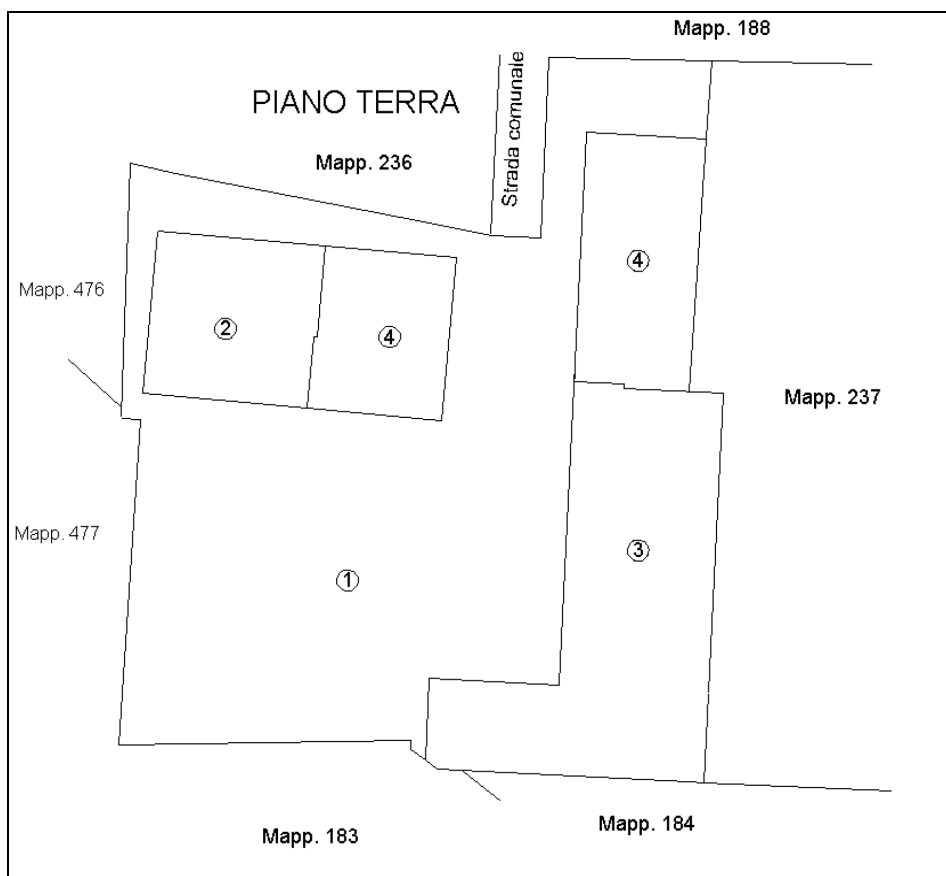
Foglio	Part.	Qualità	Superficie			R. D. euro	R. A. euro
			ha	a	ca		
71	183	semin. arbor.		51	40	27,87	39,82
71	184	seminativo		71	00	27,50	45,84
71	237	vigneto		27	80	24,41	18,66
84	124	semin. arbor.		99	60	41,15	64,30
84	125	seminativo		06	00	2,32	3,87
84	126	bosco ceduo		92	40	1,91	0,95
84	127	bosco ceduo		74	60	1,93	1,16
			04	22	80	127,09	174,60

nel Catasto Fabbricati di Bettola in capo a

- [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime si
separazione dei beni
- [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime si
separazione dei beni

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita euro	Indirizzo
71	506	2	A/3	2	8,5 vani	245,83	Località Abbandonata Piano: T-1-2
71	506	3	D/10			314,00	Località Abbandonata Piano: T-1
71	506	4	unità collabenti				Località Abbandonata Piano: T-1-2





Stralcio elaborato planimetrico particella 506 - ente urbano

nel Catasto Fabbricati di Bettola, in capo alla **Partita Bene comune non censibile**

Foglio	Part.	Sub	Descrizione	Indirizzo
71	506	1	Bene comune non censibile – area cortilizia comune alle particelle 506 sub 2, 506 sub 3, 506 sub 4	Località Abbandonata Piano: T

L'area su cui insistono le suddette unità immobiliari è descritta nel Catasto Terreni di Bettola alla **Partita 1 - Area di enti urbani e promiscui**, come segue:

Foglio	Part.	Qualità	Superficie			R. D. euro	R. A. euro
			ha	a	ca		
71	506	ente urbano		10	00	-	-

Precisazioni catastali

Si precisa che la particella 506, foglio 71, Catasto Terreni di Bettola, deriva dalla particella 182, fabbricato rurale, di ha 0.10.00, in forza di Tipo Mappale del 28/11/2012 n. 165012.1/2012 (protocollo n. PC0165012), in atti dal 28/11/2012.



2. 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

2.1 Descrizione e stato di conservazione del bene

I beni oggetto di esecuzione consistono in un piccolo fondo rustico posto in comune di Bettola, a sud dell'abitato del capoluogo comunale, in località Abbandonata di Revigozzo.

Il fondo è collocato sul versante di sinistra del Torrente Nure il cui alveo, di fatto, occupa una porzione marginale del terreno boschivo, come si può rilevare dall'ortofoto riprodotta a pagina 4.

Dall'abitato di Bettola si perviene al fondo percorrendo la strada provinciale SP 654 in direzione Farini per circa 2 km, svoltando quindi a sinistra sulla strada interpoderale con massicciata in ghiaia da cui si raggiunge il cortile poderale.

Il fondo è formato da terreni con destinazione a seminativo e a bosco ceduo, da terreni incolti e da fabbricati a destinazione sia abitativa che strumentale.

2.1.1 Terreni agricoli

Il fondo presenta una mappa poderale di conformazione irregolare, formata da diversi appezzamenti di terreno, circa la metà dei quali destinati a seminativo o incolti. La rimanente metà è gestita a bosco ceduo di diverse essenze arboree.

Una porzione di circa 0,2 ettari del terreno boschivo risulta erosa dal Torrente Nure il cui letto insiste sulla suddetta porzione di terreno.

Parte dei terreni incolti sono interessati da un movimento franoso in atto, individuato nella Tavola B1.b - Carta del dissesto del PTCP e nella "Carta inventario delle frane dell'Emilia Romagna". Trattasi di movimenti franosi di cui alla classificazione "*a2g - Deposito di frana quiescente complessa*".

In base alla carta dei suoli della Regione Emilia-Romagna i terreni ricadono nell'Unità cartografica 6Ba caratterizzata da versanti irregolari, modellati da movimenti franosi e da suoli ondulati o moderatamente ripidi, con pendenza che varia tipicamente da 8 a 20%, molto profondi, a tessitura media, a moderata disponibilità di ossigeno, calcarei e moderatamente alcalini.



Precisazioni:

Lo scrivente ritiene sia il caso di evidenziare come su uno spiazzo realizzato nell'angolo nord est dell'appezzamento di terreno di cui alla particella 127, foglio 84, sia presente una baracca aperta realizzata con materiale di recupero, sotto la quale sono ricoverati vecchi attrezzi agricoli, nonché una catasta di legname da ardere, alcune travi di legno e materiale edile.

In aggiunta lo scrivente evidenzia che sull'appezzamento di cui alla particella 237, foglio 71, e precisamente a nord est del cortile, in prossimità del fabbricato individuato con la lettera "F", è presente un cumulo di macerie edili, in parte ricoperte da vegetazione arbustiva spontanea.

2.1.2 Fabbricati

Il cortile a cui si perviene dalla strada privata che si stacca dal lato est della strada provinciale SP 654, è catastalmente identificato con la particella 506 (ente urbano), foglio 71, di 1.000 mq, e confina, senza soluzione di continuità, con il cortile di cui alle particelle 476, 477, 181, foglio 71.

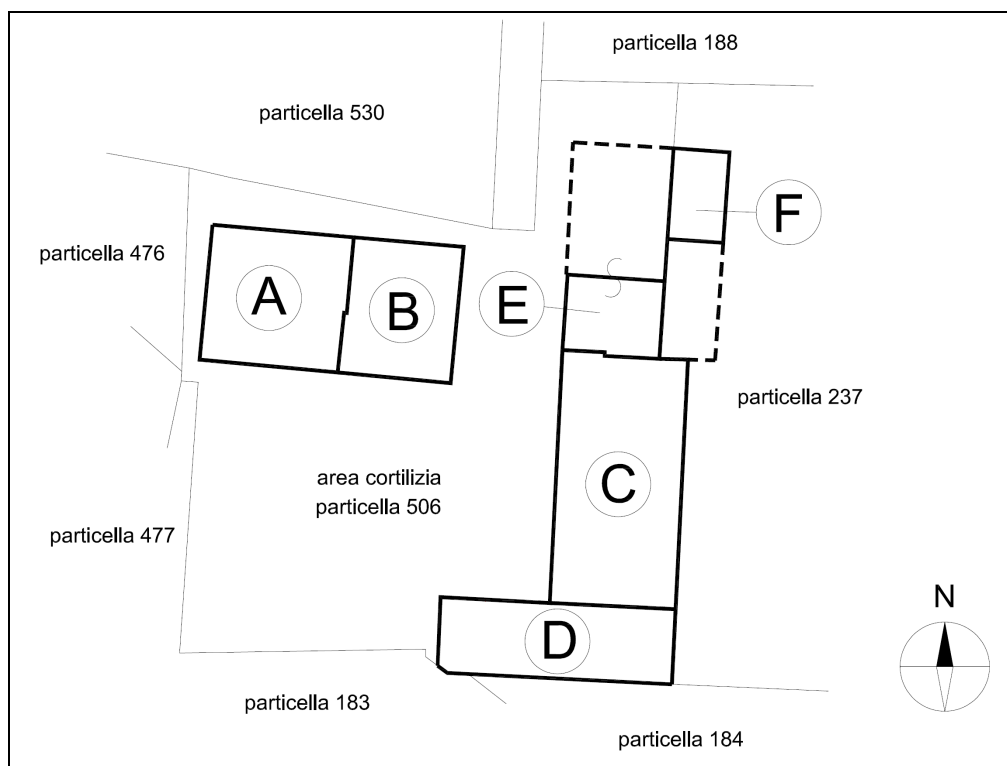
Il cortile è ghiaiato, presenta una pendenza da ovest verso est e termina a sud est con un muro di contenimento di calcestruzzo.

Nel cortile si trovano i fabbricati sia abitativi che strumentali che consistono in due case coloniche e in un corpo di fabbrica polifunzionale formato da portico-officina-deposito, tettoia, porzione di fabbricato rurale, ricovero per cani.

Inoltre come sopra riportato, sulla particella 127, foglio 84, è presente una baracca-tettoia.

I fabbricati del cortile sono individuati nella sotto riportata planimetria con le lettere A, B, C, D, E ed F. Con le stesse lettere i singoli fabbricati sono identificati nelle relative descrizioni.





Planimetria corte poderal con individuazione dei singoli fabbricati

Fabbricato A – Casa colonica (CF di Bettola, foglio 71, particella 506 sub 2)

Si tratta di un fabbricato elevato su tre piani fuori terra, con scala esterna posta sul lato ovest dell'edificio per l'accesso al primo e al secondo piano. L'edificio, aderente al lato ovest della vecchia casa colonica identificata con la lettera "B", è costruito in muratura di pietra con facciate a vista sul fronte sud e intonacate sui fronti ovest e nord. Il fabbricato ha il solaio del piano terreno in parte di laterocemento e in parte a volta di laterizio; il solaio del piano primo è formato da putrelle di acciaio e tavelloni di laterizio. Il tetto a doppia falda è stato recentemente ricostruito con grossa e piccola orditura di legno di abete sia lamellare che massello. Si tratta di un tetto coibentato e ventilato, coperto da lastre ondulate di fibrocemento con soprastante manto di coppi, completo di lattoneria di lamiera zincata pre-verniciata.

Il piano terreno è formato da due locali rispettivamente adibiti a taverna ed a cantina.

La taverna ha i muri di pietra in parte a vista ed in parte intonacati e tinteggiati, ha il solaio di laterocemento intonacato e tinteggiato e il pavimento di beole di porfido. La taverna è provvista di tre ingressi, con serramenti di legno a due partite e di due finestre con serramenti di legno.



La cantina prende accesso dalla taverna ed ha i muri di pietra a vista, il solaio a volta di laterizio, il pavimento di beole di pietra locale.

Entrambi i locali sono dotati di impianto elettrico fuori traccia e di impianto idrico.

Al piano primo, al quale si accede dalla scala esterna posta sul lato ovest del fabbricato, si trova un appartamento formato da quattro stanze ed un bagno, con le seguenti finiture: i muri e le pareti sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in marmettoni di graniglia e piastrelle di ceramica; la porta di ingresso è in profilati di metallo e specchiature di vetro, le porte interne sono di legno con specchiature di vetro, le finestre sono munite di serramenti e persiane di legno, le pareti del bagno sono parzialmente piastrellate, il bagno è dotato di lavabo, water, piatto doccia e boiler elettrico. L'appartamento è dotato di impianto idrico, di impianto elettrico fuori traccia, di impianto di riscaldamento a caldaia con elementi radianti.

Il piano secondo, a cui si accede dalla stessa scala esterna, consiste in ciò che rimane di un appartamento che è stato oggetto di interventi di demolizione in occasione del rifacimento del tetto. In seguito alla demolizione delle pareti divisorie e di parte del soffitto, sono rimasti due locali con tetto a vista, in cui sono tutt'ora accumulate parte delle macerie. Le porte e le finestre sono dotate di vetusti serramenti di legno.

Lo stato di conservazione complessivo dell'edificio è scadente: all'esterno l'intonaco è ammalorato, la scala e la ringhiera di ferro evidenziano carenza di manutenzione; nell'abitazione del primo piano gli intonaci e le tinteggiature sono vetusti, i serramenti sia interni che esterni sono in cattivo stato, gli impianti non sono a norma; nel secondo piano sono accumulate le macerie e i residui delle demolizioni dei muri, delle pareti e del soffitto; il tetto, di recente ricostruzione, è in ottime condizioni.

Fabbricato B – Casa colonica collabente (CF di Bettola, foglio 71, particella 506 sub 4 parte)

Casa colonica aderente al lato est della casa di cui alla precedente lettera "A".

Si tratta di un antico edificio costruito in muratura di pietra a vista, elevato su tre piani fuori terra, in pessimo stato di conservazione: i muri sono fessurati, il tetto di legno è diroccato, i solai sono ammalorati e in parte crollati, i vani di porte e finestre sono privi di serramenti.

A causa dello stato di degrado e delle precarie condizioni strutturali del fabbricato, non è stato possibile accedere all'interno né salire ai piani primo e secondo. Per quanto riguarda



il piano terreno, dall'esterno è stato possibile constatare che sono presenti due locali con i muri di pietra, i solai di laterizio, il pavimento di calcestruzzo e il portone di ingresso di legno. Dalla documentazione consultata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale, risulta che il primo piano era destinato ad abitazione, il secondo piano era un sottotetto mentre i locali del piano terreno erano destinati a rimessa e ripostigli.

A causa del grave stato di degrado, il fabbricato è inagibile per cui catastalmente risulta censito con la categoria "unità collabenti".

Fabbricato C – Portico-rimessa-deposito (CF di Bettola, foglio 71, particella 506 sub 3 parte)

Si tratta della porzione centrale del corpo di fabbrica polifunzionale edificato sul lato est del cortile.

La struttura portante del fabbricato consiste in pilastri e travi di calcestruzzo armato gettato in opera a formare quattro campate, con sbalzo delle travi sul fronte ovest di metri 2,95. Il fabbricato è coperto da tetto a due falde costruito con grossa e piccola orditura e assito di legno, con soprastante manto di lastre ondulate di fibrocemento.

Le due campate nord del fabbricato sono destinate a portico, aperto sul fronte ovest e chiuso sugli altri lati con muratura di blocchi di cemento intonacata al rustico; il portico ha il pavimento di calcestruzzo.

Nella porzione est delle due campate sud, è stata realizzata una costruzione elevata su due piani con muratura di blocchi di cemento intonacata al rustico e con solaio di laterocemento. Al piano terra si trova una rimessa-officina con pavimento in calcestruzzo, finestre e portoni di ferro con specchiature di vetro. Il piano primo, a cui si sale con una scala in muratura posta nell'angolo sud ovest della costruzione, all'esterno della stessa, è diviso in due locali destinati a deposito, che presentano pavimento in mattonelle di cotto e di ceramica. Sul fronte ovest della costruzione prosegue il portico di cui sopra.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico fuori traccia, non a norma, e di impianto idrico. Lo stato di conservazione dell'edificio è mediocre per la presenza di crepe nelle murature e nei pavimenti, causate dal movimento franoso che interessa l'area a valle del cortile.

Fabbricato D – Tettoia (CF di Bettola, foglio 71, particella 506 sub 3 parte)

Il fabbricato consiste in una tettoia monofalda di legno coperta da lastre di lamiera grecata, costruita a ridosso e in appoggio della testata sud del fabbricato identificato con



la lettera “C”. Sul lato sud la tettoia è sorretta da montanti di profilati di ferro ancorati ad un muro di contenimento di calcestruzzo ed è chiusa in modo precario con assi di legno e materiale di recupero. Il pavimento è in parte di calcestruzzo ed in parte in terra battuta.

Lo stato di conservazione del fabbricato è mediocre.

Fabbricato E – Porzione di fabbricato rurale (CF di Bettola, foglio 71, particella 506 sub 4 parte)

Aderente alla testata nord del fabbricato identificato con la lettera “C”, si trova un fabbricato che, in base alla documentazione consultata presso l’archivio dell’Ufficio Tecnico comunale, rappresenta quanto rimane di una preesistente stalla con soprastante fienile, di cui è rimasta solo la porzione sud del piano terreno dell’edificio, in seguito alla demolizione o al crollo della maggior parte del fabbricato. La porzione esistente del fabbricato risulta costruita in muratura di pietra con solaio di laterizio, pavimento in calcestruzzo e tetto di legno.

Il tetto è relativamente recente rispetto all’epoca di costruzione della ex stalla, è direttamente appoggiato al solaio e ai muri perimetrali, è costruito con capriate, travi, travetti e listoni di abete ed è coperto da manto di lastre ondulate di fibro-cemento.

La porzione di fabbricato attualmente esistente è adibita a deposito e si presenta in discreto stato di conservazione.

Fabbricato F – Ricovero per cani (CT di Bettola, foglio 71, particella 237 parte)

Il ricovero è appoggiato a quanto rimane del muro est della porzione demolita-crollata del fabbricato identificato con la lettera “E”. Si tratta di una piccola costruzione già adibita a ricovero per cani che al momento dei rilievi risultava in stato di abbandono. Il ricovero consiste in tre box in muratura di pietra e laterizio con recinti esterni sul fronte est, delimitati da rete elettrosaldata e lastre di lamiera ondulata, il tutto coperto da tettoia realizzata con materiali di recupero e lastre ondulate di fibro-cemento. Completa il ricovero un recinto scoperto con pavimento di calcestruzzo, chiuso da rete elettrosaldata.

Baracca (CT di Bettola, foglio 84, particella 127)

Si tratta della baracca aperta con struttura a tettoia, costruita con materiale di recupero (pali di legno e di ferro, assi di legno, lastre ondulate di fibro-cemento e vetroresina), in pessime condizioni strutturali e di conservazione, sotto la quale sono ricoverati vecchi attrezzi agricoli e materiale di scarto.



2.2 Consistenza geometrica e commerciale dei fabbricati

La consistenza geometrica dei fabbricati è determinata sulla base delle misure in pianta rilevate direttamente in posto in occasione del sopralluogo. La consistenza commerciale è determinata applicando alla consistenza geometrica di ciascuna porzione immobiliare un coefficiente correttivo per parametrare la superficie al valore commerciale.

Descrizione		Destinazione	Consistenza geometrica mq	Consistenza commerciale		
				coeff.	sup. parziale mq	sup. totale mq
A	Casa colonica foglio 71, particella 506 sub 2	taverna - cantina P.T.	84,60	0,75	63,45	232,65
		abitazione P.1°	84,60	1,00	84,60	
		abitazione P.2°	84,60	1,00	84,60	
B	Casa colonica collabente foglio 71, particella 506 sub 4 parte	rimessa-cantina P.T.	56,25	0,70	39,38	129,38
		abitazione P.1°	56,25	1,00	56,25	
		soffitta P.2°	56,25	0,60	33,75	
C	Portico - rimessa - deposito foglio 71, particella 506 sub 3 parte	portico P.T.	92,46	0,75	69,35	153,50
		rimessa-officina P.T.	49,50	1,00	49,50	
		deposito P.1°	49,50	0,70	34,65	
D	Tettoia foglio 71, particella 506 sub 3 parte	deposito	84,50	1,00		84,50
E	Porzione di fabbricato rurale foglio 71, particella 506 sub 4 parte	deposito	28,50	1,00		28,50
F	Ricovero per cani foglio 71, particella 237	ricovero per cani	22,20	1,00		22,20

2.3 Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità

I beni non risultano interessati da atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura e limiti all'edificabilità.

2.4 Vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione

I beni non risultano gravati da vincoli per ragioni storico-artistiche e da diritti di prelazione.

3. Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato

In seguito alle indagini effettuate e sulla base delle dichiarazioni dell'esecutato allegate alla relazione (allegato n. 8), risulta che:



- il cortile e i fabbricati sono nella disponibilità degli esecutati;
- i terreni risulterebbero affittati ai signori [REDACTED] lo scrivente non è nella possibilità di riferire né in merito alle condizioni del contratto né se effettivamente esista un contratto scritto, in quanto l'esecutato non ha prodotto alcun documento.

4. Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente

4.1 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica – costi per la regolarizzazione

La regolarità edilizia è stata accertata mediante le indagini compiute presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bettola, dove sono state consultate le pratiche edilizie assentite con le relative tavole di progetto.

Sulla scorta delle suddette informazioni ed in base agli accertamenti effettuati nel corso dei sopralluoghi, sono state riscontrate le difformità edilizie a carico dei fabbricati oggetto di pignoramento di seguito illustrate.

Fabbricato A – Casa colonica (CF di Bettola, foglio 71, particella 506 sub 2)

Presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bettola non sono stati reperiti titoli edilizi relativi alla costruzione del fabbricato.

Viste le caratteristiche strutturali, costruttive ed architettoniche dell'edificio, si ritiene che lo stesso sia stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico di Bettola, si è comunque accertato che, successivamente a tale data, il fabbricato è stato interessato dal seguente titolo edilizio:

- DIA n. 66/2009 del 11/06/2009, prot. n. 4947, per “*Manutenzione straordinaria per rifacimento tetto casa colonica*”.

A carico del suddetto fabbricato si è accertato che, oltre al rifacimento del tetto, **sono state eseguite anche opere non assentite consistenti nella demolizione di parte del soffitto e delle pareti divisorie dell'abitazione del secondo piano** per cui per la regolarità dell'intervento doveva essere presentata variante alla DIA n. 66/2009.

L'intervento eseguito in parziale difformità del titolo abilitativo, oggi è sanabile



presentando al comune di Bettola una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 16 della Legge Regione Emilia Romagna n. 23 del 21/10/2004 e successive modifiche e integrazioni, che stabilisce che sia irrogata *“una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, e comunque per un ammontare non inferiore ad euro 1.000,00”*.

Per il caso in esame, non si ravvisa un aumento del valore venale del fabbricato, per cui lo scrivente ritiene che l'abuso sia sanabile con l'irrogazione della **sanzione di euro 1.000,00**, salvo diversa quantificazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale al momento della presentazione della pratica edilizia.

Oltre alla sanzione sono da considerare i **costi tecnici** per la redazione e la presentazione al comune di Bettola della SCIA in sanatoria, che si determinano in **euro 1.300,00**.

Pertanto, il **costo complessivo** per la sanatoria del “Fabbricato A” ammonta ad **euro 2.300,00**.

Fabbricato B – Casa colonica collabente (CF di Bettola, foglio 71, particella 506 sub 4 parte)

Presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico di Bettola non sono stati reperiti titoli edilizi relativi alla costruzione del fabbricato.

Viste le caratteristiche costruttive e architettoniche dello stesso, si ritiene che l'edificio sia stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico di Bettola, si è comunque accertato che, successivamente a tale data, il fabbricato è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 2770 del 19/04/1982, prot. n. 756, per *“Demolizione parziale e ristrutturazione casa colonica”*;
- DIA n. 66/2009 del 11/06/2009, prot. n. 4947, per *“Manutenzione straordinaria per rifacimento tetto casa colonica”*.

All'atto dei rilievi si è accertato che **le opere di cui ai suddetti titoli edilizi non sono state realizzate**.

Fabbricato C – Portico-rimessa-deposito (CF di Bettola, foglio 71, particella 506 sub 3 parte)

La costruzione del suddetto fabbricato risulta assentita con Licenza di Costruzione n. 910 del 10/11/1973 per *“Costruzione di portico-garage-granaio”*.

La costruzione realizzata risulta difforme dal progetto assentito sia per quanto



riguarda le dimensioni, sia per quanto concerne gli aspetti strutturali e gli aspetti architettonici, e precisamente:

- il progetto assentito prevedeva la costruzione di un fabbricato mono-falda, la cui metà nord era destinata a portico aperto su tre lati e la metà sud a garage con soprastante granaio accessibile da scala posta sul lato nord del garage;
- il fabbricato realizzato mantiene le stesse destinazioni del progetto assentito ma ne differisce sostanzialmente dal punto di vista architettonico, strutturale e geometrico;
- il fabbricato del progetto assentito misura in pianta m 18,30 x 5,50, pari a mq 100,65 di superficie coperta e mq 151,80 di superficie utile;
- il fabbricato realizzato misura in pianta m 16,80 x 8,45, pari a mq 141,96 di superficie coperta e mq 191,46 di superficie utile.

Ai fini autorizzativi, le suddette difformità sono da considerare “varianti essenziali” per la cui regolarizzazione doveva essere presentata variante alla Licenza di Costruire n. 910/1973.

Trattandosi di intervento realizzato in difformità al Permesso di Costruire, ai sensi dell’art. 17, commi 2 e 3, della legge Regione E.R. n. 23/2004 e s.m.i., qualora l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda, il proprietario dell’immobile può richiedere il rilascio del permesso in sanatoria con il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di esonero, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale e, comunque, per un ammontare non inferiore a 2.000,00 euro.

Premesso che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 6/9/2019 il comune di Bettola ha determinato il contributo di costruzione nell’importo di 31,00 euro/mq di superficie utile, per la sanatoria del “Fabbricato C”, avente una superficie utile (Su) pari a mq 191,46, l’**oblazione** risulta determinata nell’importo di:

$$(mq\ 191,46 \times euro/mq\ 31,00) \times 2 = \textbf{euro 11.870,52}$$

Il suddetto importo si riduce alla metà qualora il richiedente dimostri di possedere i titoli per essere esonerato dal pagamento del contributo di costruzione.

Oltre all’oblazione sono da considerare i **costi tecnici** per l’elaborazione e la presentazione al comune di Bettola del Permesso di Costruire in sanatoria, che si



determinano in **euro 5.500,00**.

Pertanto, il **costo complessivo** per la sanatoria del “Fabbricato C” ammonata ad **euro 17.370,52**.

Fabbricato D – Tettoia (CF di Bettola, foglio 71, particella 506 sub 3 parte)

La tettoia è abusiva in quanto è stata realizzata senza titolo edilizio.

La struttura del fabbricato è stata costruita con materiale di recupero e comunque non rispondente ai requisiti strutturali previsti dall’attuale normativa antisismica per cui l’abuso non può essere sanato e la tettoia deve essere demolita.

Il **costo per la demolizione** e lo smaltimento del materiale di risulta della tettoia si determina in **euro 2.000,00**.

Fabbricato E – Porzione di fabbricato rurale (CF di Bettola, foglio 71, particella 506 sub 4 parte)

Presso l’archivio dell’Ufficio Tecnico del Comune di Bettola non sono stati reperiti titoli edilizi relativi alla costruzione del fabbricato. Viste le caratteristiche dell’edificio, si ritiene che lo stesso sia stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Presso l’archivio dell’Ufficio Tecnico di Bettola, si è comunque accertato che, successivamente a tale data, il fabbricato è stato oggetto del seguente titolo edilizio:

DIA n. 67/2009 del 11/06/2009, prot. n. 4948, per “*Manutenzione straordinaria per rifacimento tetto fabbricato rurale*”.

Dalla documentazione cartografica e fotografica della suddetta pratica edilizia, risulta che al momento della presentazione della DIA di cui sopra, il fabbricato rurale consisteva in una ex stalla adibita a deposito con soprastante fienile. All’esito dei rilievi risulta che:

- il rifacimento del tetto di cui alla DIA n. 67/2009 non è stato realizzato;
- il fienile e la metà nord del deposito non esistono più;
- la porzione in essere del preesistente fabbricato è coperta da tetto di recente costruzione direttamente ancorato al solaio dell’esistente porzione di edificio.

In base agli elementi acquisiti, lo scrivente non è in grado di stabilire se lo stato attuale del fabbricato sia conseguenza della demolizione senza titolo o del crollo non denunciato delle porzioni mancanti dell’edificio, con asportazione delle macerie di risulta, e successiva costruzione del tetto sulla porzione esistente del fabbricato originale.

Le suddette opere sono state realizzate senza idoneo titolo edilizio.



L'abuso di cui sopra, oggi è sanabile presentando al comune di Bettola una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 16 della Legge Regione Emilia Romagna n. 23 del 21/10/2004 e successive modifiche e integrazioni che stabilisce che sia irrogata *“una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, e comunque per un ammontare non inferiore ad euro 1.000,00”*.

Per il caso in esame, non si ravvisa un aumento del valore venale del fabbricato, per cui lo scrivente ritiene che l'abuso sia sanabile con l'irrogazione della **sanzione di euro 1.000,00**, salvo diversa quantificazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale al momento della presentazione della pratica edilizia.

Oltre alla sanzione sono da considerare i **costi tecnici** per la redazione e la presentazione al comune di Bettola della SCIA in sanatoria, che si determinano in **euro 2.000,00**.

Pertanto, il **costo complessivo** per la sanatoria del “Fabbricato A” ammonta ad **euro 3.000,00**.

Fabbricato F – Ricovero per cani (CT di Bettola, foglio 71, particella 237 parte)

La costruzione è abusiva in quanto è stata realizzata senza titolo edilizio.

Si tratta di un fabbricato di modestissimo valore economico, in buona parte costruito con materiale di recupero non rispondente ai requisiti strutturali previsti dalla normativa antisismica per cui l'abuso non può essere sanato e pertanto il ricovero e il recinto devono essere demoliti.

Il **costo per la demolizione** e lo smaltimento del materiale di risulta si determina in **euro 1.200,00**.

Baracca (CT di Bettola, foglio 84, particella 127)

La costruzione è abusiva in quanto è stata realizzata senza titolo edilizio.

Si tratta di una struttura fatiscente di nessun valore economico, realizzata in modo approssimativo con materiale di recupero per cui l'abuso non può essere sanato e, pertanto, la baracca deve essere demolita.

Il **costo per la demolizione** e lo smaltimento del materiale di risulta si determina in **euro 600,00**.



Cumulo di macerie (CT di Bettola, foglio 71, particella 237)

Per la rimozione e lo smaltimento in discarica delle macerie edili accumulate ai limiti dell'area cortilizia ad est del "Fabbricato F", si determina un **costo a corpo di euro 600,00**.

4.2 Verifica della dichiarazione di agibilità

Tutti i fabbricati risultano privi del Certificato di Agibilità.

4.3 Verifica della regolarità catastale del bene

Dalla verifica delle schede planimetriche depositate presso il Catasto Fabbricati sono state riscontrate le seguenti difformità:

- errata rappresentazione della planimetria del secondo piano del "Fabbricato A" (C.F. di Bettola, foglio 71, particella 506 sub 2);
- errata categoria catastale del "Fabbricato E" (C.F. di Bettola, foglio 71, particella 506 sub 4 parte) al quale è attribuita categoria "unità collabente" anziché la categoria "D/10";
- errata dimostrazione grafica del subalterno 4 della particella 506, limitatamente al "Fabbricato E".

Per la regolarizzazione delle suddette difformità e per l'aggiornamento della situazione catastale conseguente alla demolizione della tettoia abusiva di cui al "Fabbricato D" (C.F. di Bettola, foglio 71, particella 506 sub 3), dovranno essere effettuate le seguenti pratiche catastali:

- redazione di Tipo Mappale per l'aggiornamento cartografico della particella 506
- dichiarazione di variazione mediante procedura DOCFA delle particelle 506 sub 2, 506 sub 3 e 506 sub 4.

I **costi tecnici** per l'effettuazione dei rilievi topografici e la elaborazione e la presentazione delle suddette pratiche catastali, si determinano in **euro 2.200,00** a cui sono da aggiungere i **diritti dell'Agenzia delle Entrate** pari ad **euro 310,00**,

Pertanto il costo per la regolarizzazione della posizione catastale dei fabbricati oggetto della presente procedura esecutiva, risulta determinato in **complessivi euro 2.510,00**.



4.4 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

Come si rileva dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n. 9) rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Bettola in data 13/07/2021 prot. n. 5163, in base al PRG vigente, approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 38 del 01.02.2006, le aree di cui al foglio 71, particelle 183, 184, 237, e al foglio 84, particelle 124, 125, 126, 127, hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 71, mappale 183

ricade interamente in zona E - Zone agricole (art. 29)

ricade interamente in zona Fq - Frana quiescente in zona di dissesto e instabilità o di potenziale instabilità (art. 21)

Foglio 71, mappale 184

ricade parzialmente in zona E - Zone agricole (art. 29)

ricade parzialmente in zona SP654 - Infrastrutture per la viabilità di progetto

ricade parzialmente in zona FB_Fbs - Fascia boscata spondale (art. 14.2)

ricade interamente in zona Fq - Frana quiescente in zona di dissesto e instabilità o di potenziale instabilità (art. 21)

Foglio 71, mappale 237

ricade parzialmente in zona E - Zone agricole (art. 29)

ricade parzialmente in zona SP654 - Infrastrutture per la viabilità di progetto

ricade interamente in zona Fq - Frana quiescente in zona di dissesto e instabilità o di potenziale instabilità (art. 21)

Foglio 84, mappale 124

ricade interamente in zona E - Zone agricole (art. 29)

ricade parzialmente in zona Strade_fr - Fascia di rispetto della sede stradale (art. 41)

ricade parzialmente in zona FB_Fbs - Fascia boscata spondale (art. 14.2)

ricade parzialmente in zona Fq - Frana quiescente in zona di dissesto e instabilità o di potenziale instabilità (art. 21)

Foglio 84, mappale 125

ricade interamente in zona E - Zone agricole (art. 29)

ricade parzialmente in zona Strade_fr - Fascia di rispetto della sede stradale (art. 41)

Foglio 84, mappale 126

ricade parzialmente in zona E - Zone agricole (art. 29)

ricade parzialmente in zona SP654 - Infrastrutture per la viabilità di progetto

ricade parzialmente in zona Strade_fr - Fascia di rispetto della sede stradale (art. 41)

ricade parzialmente in zona FB_Fbs - Fascia boscata spondale (art. 14.2)

ricade parzialmente in zona FF_A1 - Alvei incisi in fascia fluviale (art. 15.1)

ricade parzialmente in zona FF_A2 - Alvei di piena in fascia fluviale (art. 15.3)

Foglio 84, mappale 127

ricade parzialmente in zona E - Zone agricole (art. 29)

ricade parzialmente in zona SP654 - Infrastrutture per la viabilità di progetto

ricade parzialmente in zona FB_Fbs - Fascia boscata spondale (art. 14.2)

ricade parzialmente in zona FF_A1 - Alvei incisi in fascia fluviale (art. 15.1)

ricade parzialmente in zona FF_A2 - Alvei di piena in fascia fluviale (art. 15.3)

ricade parzialmente in zona Fq - Frana quiescente in zona di dissesto e instabilità o di potenziale instabilità (art. 21)"



Il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale ha omissso la certificazione dell'area cortilizia, di cui al foglio 71, particella 506, sostenendo, come risulta dall'allegata nota del 9/8/2021 (allegato n. 10), di non esserne tenuto ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001,.

La destinazione urbanistica della suddetta area, descritta nel Catasto Terreni di Bettola al foglio 71, particella 506, è stata accertata dallo scrivente mediante la consultazione PRG vigente, da cui risulta che la stessa ricade interamente in zona E - Zone agricole (art. 29 delle NTA) e parzialmente in zona Fq - Frana quiescente in zona di dissesto e instabilità o di potenziale instabilità (art. 21 delle NTA).

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, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Le difformità edilizie ed urbanistiche, la presenza di opere abusive realizzate senza titolo e le altre situazioni che devono essere sanate e/o regolarizzate in base a quanto rilevato in posto ed a quanto accertato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale, sono illustrate nel paragrafo 4. a cui si rimanda.

Nello stesso paragrafo, inoltre, sono illustrate le possibilità di sanatoria, le modalità normative per ottenerle, gli importi delle sanzioni e delle oblazioni dovute al comune di Bettola per ottenere le sanatorie ed i relativi costi tecnici, nonché i costi per la demolizione dei fabbricati abusivi e per lo smaltimento dei materiali di risulta.

I suddetti costi sono ricapitolati nel prospetto che segue.

Sanatorie e regolarizzazioni	Costi			
	sanatorie oblazioni	costi tecnici	demolizioni smaltimenti	Totale
sanatoria "Fabbricato A"	1.000,00	1.300,00		2.300,00
sanatoria "Fabbricato C"	11.870,52	5.500,00		17.370,52
demolizione "Fabbricato D"			2.000,00	2.000,00
sanatoria "Fabbricato E"	1.000,00	2.000,00		3.000,00
demolizione "Fabbricato F"			1.200,00	1.200,00
demolizione baracca			600,00	600,00
rimozione e smaltimento cumulo macerie edili			600,00	600,00
costo per la regolarizzazione della situazione catastale dei fabbricati	310,00	2.200,00		2.510,00
Totale costi				29.580,52



6. Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

I beni oggetto di pignoramento non risultano compresi in un contesto condominiale e pertanto non scontano spese fisse ordinarie e straordinarie.

7. 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

7.1 Criterio di stima

Per la stima del valore degli immobili pignorati viene adottato il criterio del più probabile valore di mercato, con procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento si sviluppa prendendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, da comparare con le caratteristiche dei beni immobili di analoga tipologia, presi in considerazione per l'indagine sull'andamento dei valori di mercato.

7.2 Stima del valore di mercato

Nel caso di cui si tratta, dovendosi stimare un fondo rustico formato da terreni agricoli e da fabbricati sia abitativi sia strumentali, si prendono in considerazione le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

- ubicazione, conformazione, morfologia, giacitura, esposizione, viabilità, possibilità di meccanizzazione delle operazioni colturali, destinazione d'uso, estensione e tipologia delle superfici boscate, destinazione urbanistica, per quanto riguarda i terreni;
- ubicazione, viabilità, vicinanza ai centri abitati, presenza di servizi, consistenza, dimensione, destinazione d'uso, tipologia costruttiva, stato di conservazione e di manutenzione, dotazione di impianti, per quanto concerne i fabbricati e le relative pertinenze.

Sulla base di quanto sopra esposto e precisato che:

- i terreni vengono stimati attribuendo agli stessi un valore unitario medio ad ettaro catastale, tenuto conto dell'incidenza delle diverse destinazioni colturali;



- i fabbricati vengono stimati attribuendo un valore unitario medio a metro quadrato alla consistenza commerciale dei singoli fabbricati o porzioni degli stessi;
- nella stima dei fabbricati è compreso anche il valore del sedime e delle aree di pertinenza dei fabbricati;

si procede alla stima del valore di mercato del fondo come sinteticamente riportato nelle tabelle che seguono.

Stima del valore di mercato dei terreni

Descrizione	Superficie ha.a.ca	Valore di stima dei terreni	
		unitario euro/ha	totale euro
Terreni a seminativo, a incolto e a bosco ceduo, al netto dell'area occupata dall'alveo del torrente Nure	4.00.00	7.200,00	28.800,00
Valore di stima dei terreni			28.800,00

Stima del valore di mercato dei fabbricati

Descrizione		Consistenza commerciale	Valore di stima	
			euro/mq	euro
A	Casa colonica foglio 71, particella 506 sub 2	232,65	350,00	81.427,50
B	Casa colonica collabente foglio 71, particella 506 sub 4 parte	129,38	210,00	27.169,80
C	Portico - rimessa - deposito foglio 71, particella 506 sub 3 parte	153,50	200,00	30.700,00
D	Tettoia foglio 71, particella 506 sub 3 parte	84,50	50,00	4.225,00
E	Porzione di fabbricato rurale foglio 71, particella 506 sub 4 parte	28,50	200,00	5.700,00
F	Ricovero per cani foglio 71, particella 237	22,20	50,00	1.110,00
Valore di stima dei fabbricati				150.332,30

7.3 Valore di mercato del lotto unico

Per quanto la stima del valore di mercato del fondo, per praticità e per migliore comprensione, sia stata effettuata valutando singolarmente le diverse componenti, si ritiene che nel suo complesso il fondo rustico rappresenti un'entità non frazionabile e,



pertanto, da valutare in **unico lotto** come segue:

– valore di mercato dei terreni	euro 28.800,00
– valore di mercato dei fabbricati	<u>euro 150.332,30</u>
Valore di mercato del lotto	<u>euro 179.132,30</u>

7.4 Valore adeguato del lotto

In ragione sia dei maggiori oneri tributari a carico dell'assegnatario in quanto gli stessi sono calcolati sul valore commerciale del bene, sia dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, il valore di mercato come sopra determinato viene ridotto nella misura percentuale del 10 %.

Pertanto, il bene immobile oggetto di pignoramento assume il seguente valore:

euro 179.132,30 x 0,90 = **euro 161.219,07**

7.5 Valore di vendita giudiziaria del lotto

Il valore come sopra adeguato del bene immobile deve essere ulteriormente decurtato detraendo il costo delle sanatorie, i costi di demolizione dei fabbricati abusivi ed il costo per la regolarizzazione delle situazioni catastali, elencati al paragrafo 5, al fine di determinare il valore di vendita giudiziaria del lotto.

- valore adeguato del lotto	euro 161.219,07
- costo da sostenere per la regolarizzazione	<u>euro 29.580,52</u>
- valore di vendita giudiziaria del lotto	euro 131.638,55

Il valore di vendita giudiziaria del lotto risulta pertanto determinato, per arrotondamento, nell'importo di **euro 131.700,00 (centotrentunomilasettecento/00)**.

8. Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore

L'aspetto di cui sopra non riguarda i beni di cui si tratta.

9. 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

A parte la casa colonica identificata con la lettera "B" (C.F. foglio 71, particella 506 sub 4 parte) il cui stato è talmente compromesso da richiedere interventi di ristrutturazione,



per gli altri edifici si ritiene che non siano necessari urgenti interventi di manutenzione.

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

I beni oggetto di pignoramento non sono compresi in un contesto condominiale.

11. Allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree

Per l'individuazione degli immobili oggetto di pignoramento, oltre all'ortofoto ed alla corografia su base catastale di cui alle pagg. 4 e 5 della presente relazione, è stata acquisita la documentazione fotografica che si allega (allegato n. 6).

12. Predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-room comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf

Come da richiesta sono stati predisposti n. 2 cd-room con relazione, documentazione fotografica e allegati.

Piacenza, lì 20 novembre 2021

L'ESPERTO
dottore agronomo Alfredo Cavalli

Allegati:

- 1) Tavola n. 1 – Fabbricato A - Planimetria raffigurante le difformità riscontrate
- 2) Tavola n. 2 – Fabbricato C - Planimetria raffigurante le difformità riscontrate
- 3) Tavola n. 3 – Fabbricato E - Planimetria raffigurante le difformità riscontrate
- 4) Tavola n. 4 – Fabbricato D - Fabbricato F – Individuazione fabbricati abusivi e macerie da asportare
- 5) Tavola n. 5 – Punti di ripresa fotografica
- 6) Documentazione fotografica
- 7) Documentazione catastale
- 8) Dichiarazione esecutato
- 9) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 10) Nota del Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Bettola del 9/8/2021
- 11) N. 2 cd-room contenenti la relazione ed i relativi allegati

