

**TRIBUNALE DI PIACENZA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**N. 190/2014 R.G.E.**

**Promossa da:** BANCA CR FIRENZE SPA

**Contro** [REDACTED]

**Oggetto:** Perizia estimativa di beni immobili intestati a [REDACTED] siti nel Comune di Ziano Piacentino – Loc. Vicobarone, Via Del Cantone e Strada comunale di Ziano.

**Riferimenti:**

- Consulenza Tecnica d'Ufficio disposta dal Giudice Dott. Giovanni Picciau e giuramento del C.T.U. Geom. Losi Gino avanti al Giudice in data 11/12/2014;
- Udienda successiva fissata per il 11/05/2015.

*Lo scrivente Geom. Gino Losi – [REDACTED] – con Studio in Bettola Piazza S. Ambrogio, nr. 12/b – nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in epigrafe, si impegna a rispondere ai requisiti / verifiche di seguito elencate:*

- 1) L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; la specificazione se il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 2) La sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione;
- 3) La precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 comma 2 c.c), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza dell'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;
- 4) L'attestazione circa esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente art. 63 disp. Att. C.C.), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico, ed in particolare:
  - Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;
  - Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico artistiche o diritti di prelazione;
  - Il regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando l'estratto di atto di matrimonio o certificato di

stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione);

- 5) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione;
- 6) La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, e costi delle eventuali sanatorie o regolazioni catastali;
- 7) La valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previa frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfetario di circa 20% rispetto al valore venale del bene, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre caratteristiche da indicare;
- 8) L'indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;
- 9) Un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
- 10) L'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;
- 11) Il nominativo e recapito dell'amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
- 12) L'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 4 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dall'esterno e 2 scatti dell'interno);
- 13) La predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata e un file contenente le fotografie in formato PDF e un altro in formato Word delle Perizie che sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita;
- 14) L'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare del 23/12/2010 e a quantificare l'onorario a percentuale sull'importo stimato secondo quanto previsto dall'art. 13 del D.M. 30.05.2002 nella misura media delle percentuali previste per ogni scagione, con distinzione degli importi dovuti a titolo di onorario, di spese con I.V.A. e di quelle non assoggettate a I.V.A.

Lo scrivente, riscontrata la completezza ed idoneità dei documenti agli Atti, provvede alla stima del compendio immobiliare, secondo i quesiti di cui sopra.

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo presso i beni immobili in argomento, per constatarne le caratteristiche e la consistenza, recandosi altresì presso:

- L'U.T.E. di Piacenza, al fine di controllare i dati catastali degli immobili ed estrarre planimetrie;
- La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza, allo scopo di verificare la proprietà degli immobili, le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;
- L'Ufficio Tecnico del Comune di Ziano Piacentino, allo scopo di raccogliere informazioni relative alle pratiche edilizie afferenti gli immobili in argomento e alle normative urbanistico-edilizie vigenti in loco.

PREMESSA: data la conformazione architettonica/costruttiva delle unità immobiliari in oggetto ma anche le condizioni di precarietà in cui si trova l'intero complesso, verrà redatta una valutazione complessiva in un unico lotto.

## 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, CONFINI E DATI CATASTALI

### 1.1 Identificazione

I beni oggetto della procedura sono costituiti dalla piena proprietà della seguente consistenza immobiliare:

unità immobiliari poste al piano primo, secondo e terzo, facenti parte di complesso immobiliare sito in Comune di Ziano Piacentino, località Vicobarone Via Del Cantone n.17 e Via Ziano (o strada comunale di Ziano).

Detto complesso attualmente in corso di ristrutturazione (lavori fermi da anni), si presenta in uno stato di abbandono.

Il piano terreno di detto complesso immobiliare risulta di altra proprietà; pertanto gli eventuali lavori di recupero delle unità in oggetto sono vincolati alle altre aventi diversa proprietà. (Poiché per recuperare detto immobile è necessario un intervento di ristrutturazione totale).

Il tutto insiste su di un'area di sedime avente superficie nominale di mq 730.

### 1.2 Confini del complesso immobiliare

La particella su cui si erge detto complesso confina a nord con strada Comunale, a est con i mappali 350,351,352, a sud ed ovest con Via Del Cantone o Strada vicinale San Pasquale.

Si procederà successivamente all'indicazione dei confini singoli di ogni U.I. inserita nell'atto di pignoramento.

### 1.3 Dati catastali e corrispondenza con l'atto di pignoramento

Numero progressivo U.I.U.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale €
1	15	349	11	Area urbana	/	77 mq	/
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano terra							
2	15	349	12	Area urbana	/	126 mq	/
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano terra							
3	15	349	13	Area Urbana	/	50 mq	/
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano terra							

4	15	349	30	A/2	3	4 vani	258,23
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano primo							
5	15	349	31	A/2	3	3 vani	193,67
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano primo							
6	15	349	32	A/2	3	3 vani	193,67
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano primo							
7	15	349	33	A/2	3	3 vani	193,67
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano primo							
8	15	349	34	A/2	3	4 vani	258,23
Ubicazione: Via Ziano – Vicobarone n. CM – piano primo							
9	15	349	35	A/2	3	4 vani	258,23
Ubicazione: Via Ziano – Vicobarone n. CM – piano primo							
10	15	349	38	A/2	3	4 vani	258,23
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano secondo							
11	15	349	39	A/2	3	2,5 vani	161,39
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano secondo							
12	15	349	40	A/2	3	3,5 vani	225,95
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano secondo							
13	15	349	41	A/2	3	3 vani	193,67
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano secondo							
14	15	349	42	A/2	3	4 vani	258,23
Ubicazione: Via Ziano – Vicobarone n. CM – piano secondo							
15	15	349	43	A/2	3	4 vani	258,23
Ubicazione: Via Ziano – Vicobarone n. CM – piano secondo							
16	15	349	44	A/2	3	4 vani	258,23
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano terzo							
17	15	349	45	A/2	3	3,5 vani	225,95
Ubicazione: Via Ziano – Vicobarone n. CM – piano terzo							

Come anticipato al summenzionato punto 1.1, si effettua una breve identificazione delle singole unità immobiliari oggetto della presente. Si precisa che lo stato dei luoghi presenta una struttura in corso di ristrutturazione (con lavori interrotti ed opere mancanti), in uno stato di abbandono molto avanzato.

La descrizione interna delle singole unità è stata effettuata in base alla distribuzione riportata nelle tavole allegate all'ultima variante edilizia (Solo a scopo indicativo).

**Unità 1:** area urbana ubicata al livello sotto strada (rispetto a Via Del Cantone) e al piano terra (rispetto alle indicazioni catastali) in adiacenza al complesso immobiliare in direzione sud ovest.

Confini: subalterni 48,52,53 e Via Del Cantone e mappale 350.

**Unità 2:** area urbana costituita da cortile interno ubicato al piano terreno in aderenza al lato nord est dell'edificio. Su detta area, con suolo in terreno battuto, si erge una piccola struttura non accatastata ne tantomeno indicata sulle tavole di progetto, a presumibile destinazione deposito/autorimessa.

Confini: Subalterni 13,51,52 e 47 (vano scala n.2 comune), mappale 350 e 351.

**Unità 3:** area urbana ubicata al piano terreno in adiacenza al lato nord dello stabile. In realtà è null'altro che un area in terreno battuto in fregio alla strada comunale di Ziano. Consente eventualmente il parcheggio di più autovetture.

Confini: strada comunale, mappale 351 e subalterni 12,50,51.

**Unità 4:** unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano primo dello stabile e composta da ingresso da vano scala n.1 comune, cucina/soggiorno, disimpegno, camera da letto, ripostiglio e bagno.

Confini: subalterno 46 (vano scala n.1 comune), subalterno 33 e vuoto su subalterno 11 e Via Del Cantone su più lati.

**Unità 5:** unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano primo dello stabile e costituita da ingresso da vano scala n.1 comune, cucina/soggiorno, ripostiglio, bagno, antibagno e camera da letto.

Confini: subalterno 46 (vano scala n.1 comune), subalterno 32 e vuoto su Via Del Cantone e Strada comunale di Ziano.

**Unità 6:** unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano primo dello stabile e costituita da ingresso da vano scala n.1 comune, cucina/soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno e camera da letto.

Confini: subalterno 31,33 e 46 (vano scale n.1 comune) e vuoto su Strada comunale di Ziano.

**Unità 7:** unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano primo dello stabile e costituita da ingresso da vano scale n.2 comune, cucina/soggiorno, loggia, camera da letto, ripostiglio e n.2 bagni.

Confini: subalterni 32,34,46 (vano scala n.1 comune), 35, 47 (vano scale n.2 comune) e vuoto su strada comunale di Ziano e subalterni 12,13.

**Unità 8:** unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano primo dello stabile e costituito da ingresso da vano scala n.2 comune, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere da letto e terrazza (non realizzata).

Confini: subalterni 35, 33, 47 (vano scala n.2 comune), mappale 350 e vuoto su subalterni 11 e 12.

**Unità 9:** unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano primo dello stabile e costituita da ingresso da vano scala n.2 comune, cucina/soggiorno, disimpegno, bagno, camera da letto e guardaroba.

Confini: subalterni 30,33,34,47 (vano scala n.2 comune), vuoto su subalterno 11.

**Unità 10:** unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano secondo dello stabile e costituita da ingresso da vano scala n.1 comune, cucina/soggiorno, camera da letto, disimpegno, ripostiglio e bagno.

Confini: subalterno 46 (vano scala n.1 comune), subalterni 41,43, vuoto su subalterno 11 e Via Del Cantone su più lati.

**Unità 11:** unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano secondo dello stabile e costituita da ingresso da vano scala n.1 comune, cucina/soggiorno, camera da letto, disimpegno, ripostiglio e bagno.

Confini: subalterno 46 (vano scala n.1 comune), subalterno 40 e vuoto su Via Del Cantone e Strada comunale di Ziano.

**Unità 12:** unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano secondo dello stabile e costituita da locale d'ingresso da vano scala n.1 comune, cucina/soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno e camera da letto.

Confini: subalterni 39,41, 46 (vano scala n.1 comune) e vuoto su Strada comunale di Ziano.

**Unità 13:** unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano secondo dello stabile e costituita da ingresso da vano scala n.1 comune, cucina/soggiorno, antibagno, bagno, camera da letto e terrazzo sul lato nord (non realizzato).

Confini: subalterni 38,40,42,43, 46 (vano scala n.1 comune) e 47 (vano scala n.2 comune) e vuoto su sub. 12.

**Unità 14:** unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano secondo dello stabile e costituita da ingresso da vano scala n.2 comune, cucina/soggiorno, disimpegno, bagno, due camere da letto e terrazza sul lato nord (non realizzata).

Confini: subalterni 41,43, 47 (vano scala n.2 comune), mappale 350, vuoto su subalterni 11 e 12.

**Unità 15:** unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano secondo dello stabile e costituita da ingresso da vano scala n.2 comune, cucina/soggiorno, disimpegno, bagno, camera da letto e guardaroba.

Confini: subalterni 38,41,42, 47 (vano scala n.2 comune) e vuoto su subalterno 11.

**Unità 16:** unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano terzo/sottotetto dello stabile e costituita da ingresso da vano scala n.1 comune, soggiorno-cucina, camera da letto, disimpegno, bagno e n.3 terrazze (non realizzate).

Confini: subalterni 45,46 e vuoto su 4 lati.

**Unità 17:** unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano terzo/sottotetto dello stabile e costituita da ingresso da vano scala n.2 comune, cucina/soggiorno, disimpegno, bagno, camera da letto e tre terrazze (non realizzate).

Confini: subalterno 44,47 e vuoto su 3 lati.

Le unità sopraccitate sono quelle oggetto di pignoramento, le altre unità facenti parte del complesso e ubicate al piano terreno, risultano di altra intestazione e non sono oggetto della presente esecuzione immobiliare. Per chiarezza di inquadramento immobiliare, si rimanda all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegati.

Ditta intestata:

- [redacted] con sede in Ziano Piacentino – [redacted] per la quota di proprietà di 1/1.

Si precisa che i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, ad eccezione della sede legale della ditta eseguita.

- Sede come da visura catastale: Ziano Piacentino (PC);
- Sede come da atto pignoramento: Stati Uniti d'America (EE).

Il pignoramento riguarda l'intera quota di proprietà.

1.4 Conformità catastale

Data l'attuale condizione di abbandono dei lavori ed il forte degrado nella quale versano le unità sopraccitate, si può dichiarare la difformità tra planimetria catastale, planimetria allegata all'ultima variante e lo stato attuale degli immobili, in quanto dovrebbe essere catastalmente dichiarato in corso di costruzione.

Sono inoltre esistenti all'interno del cortile interno, precisamente sull'area urbana sub.12 delle costruzioni non accatastate, ne tantomeno indicate nel progetto edilizio, a presumibile destinazione deposito/autorimessa (immagini H e I della documentazione fotografica allegata). Non valutati in alcun modo.

Si è altresì verificato che la sagoma planimetrica del fabbricato riportata in mappa risulta errata.

*Per condizioni di sicurezza non è possibile accedere alla struttura.*

1.5 Estremi atto di provenienza e cronistoria

Gli immobili oggetto della procedura sono pervenuti all'attuale ditta come segue:

- Atto di compravendita a ministero Notaio Fantigrossi Amedeo del 10/12/2008 Repertorio Notarile N.104.547 – Raccolta N. 20.835 e trascritto il 18/12/2008 ai nn.20448/13335.
  - A favore [redacted] con sede negli Stati Uniti d'America (EE);
  - Contro [redacted] con sede in Castel San Giovanni (PC).
- Scrittura privata di atto di vendita autenticata dal Notaio Di Bella Placido l'08/11/2007 e trascritta il 12/11/2007 ai nn.19146/11458. (Immobili identificati in part. 349 sub. 1 e 4-5 graffati)
  - A favore di [redacted] con sede in Castel San Giovanni (PC);
  - Contro [redacted] con sede in Milano (MI).

- Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Piacenza del 12/10/2004, trascritto il 19/10/2004 ai nn.15278/10355.
  - A favore [REDACTED] con sede in Milano (MI);
  - Contro [REDACTED]
- Atto di vendita Notaio Ferrerio Mario del 05/05/1992, trascritto il 13/05/1992 ai nn.5516/4319.
  - A favore di [REDACTED]
  - Contro [REDACTED] senza  
– PC – 24/05/1965),  
[REDACTED] (Borgomanero – NO – 22/07/1931).
- Ai summenzionati [REDACTED]  
[REDACTED] pervennero con titolo anteriore al ventennio.

## 2) DESCRIZIONE

I beni oggetto della procedura sono costituiti dalla piena proprietà della summenzionata consistenza immobiliare, e dato siffatto stato di abbandono e la condizione generale nella quale versano dette unità, si predispose una descrizione del complesso nella sua totalità, descrivendo altresì la condizione generale delle unità stesse. (per la distribuzione interna progettuale delle U.I. si rimanda all'identificazione delle singole unità al precedente punto 1.3).

Il fabbricato sito in Comune di Ziano Piacentino, località Vicobarone, si erge su di un'area di sedime ubicata in fregio all'intersezione stradale tra la Strada comunale di Ziano e via del Cantone.

Detto complesso si sviluppa su 4 livelli, piano terreno, primo, secondo e terzo/sottotetto, ed è costituito nella sua totalità da unità immobiliari a destinazione abitativa.

Lo stabile si articola su accessi plurimi esterni, in particolare due di essi, rispettivamente da Via del Cantone e dal cortile privato interno (raggiungibile dall'area privata ubicata in adiacenza alla Strada comunale di Ziano) si aprono sui vani scala comuni 1 e 2, rispettivamente alle unità 30,31,32,33,38,39,40,41,44 e 51,52,53,34,35,42,43,45. (Come si evince dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegati) (subalterni 51,52,53 non oggetto di pignoramento).

Detto edificio comprende 6 unità al piano terra (diversa intestazione e non oggetto di esecuzione immobiliare, destinazione catastale F/3 – in corso di costruzione), 6 appartamenti al piano primo, 6 appartamenti al piano secondo e 2 appartamenti al piano terzo/sottotetto.

La struttura portante del fabbricato in sasso e mattoni pieni, richiama il periodo di costruzione, risalente alle prime decadi del 900'. Le strutture orizzontali interpiano sono in putrelle e tavelloni, legno, laterizio e latero cemento in alcune porzioni.

Attualmente detto fabbricato presenta, a causa sia del forte stato di degrado, sia dei lavori iniziati e mai terminati, un impatto visivo miserabile, con facciate esterne in parte sasso e mattoni faccia a vista ed in parte rivestite con uno strato di intonatura obsoleto e malfatto.

La struttura di copertura in legno si presenta in pessimo stato di manutenzione / conservazione, come dimostrato dai cedimenti riscontrati su più porzioni della stessa.

Si tratta in sostanza, di un fabbricato un tempo di pregevole fattura, oggi cedevole e dismesso.

Internamente le unità oggetto della presente si trovano ai piani primo, secondo e terzo/sottotetto.

Le costruzioni esistenti nel cortile interno (di recente realizzazione), sono costituite da murature in elevazione in blocchi di laterizio semipieno faccia a vista.

L'edificio si trova in fase di lavori di ristrutturazione abbandonati.

Lo stato di abbandono lavori persiste da anni.

A supporto di quanto sopra, si rimanda alla documentazione fotografica e planimetrie allegate.

### 3) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili oggetto della presente risultano liberi. Non risulta registrato alcun tipo di contratto di locazione. Non risulta alcun compenso regolarmente pagato.

### 4) FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non esistono spese condominiali in quanto, sebbene la tipologia costruttiva prevedrebbe la costituzione di un condominio, le condizioni attuali di detto fabbricato non ne consentono la realizzazione.

In futuro, se detto immobile verrà recuperato e così reso abitabile, sarà necessario costituire un condominio, redigendo tabelle millesimali, in base alle quali si distribuiranno le spese condominiali ordinarie e straordinarie.

### 5) FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

#### Trascrizioni ed iscrizioni

Ai Pubblici Registri Immobiliari sono stati reperiti gli estremi delle formalità pregiudizievoli relativi agli immobili oggetto della procedura:

- **ISCRIZIONE N.20628/4202** del 05/12/2007 nascente da atto di mutuo in Notaio Di Bella Placido del 28/11/2007.
    - A favore di: Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino, C.F. 00799960158;
    - Contro: [REDACTED]
- Mutuo di € 135.000,00, durata 15 anni, ipoteca di € 202.500,00 – gravante sui seguenti immobili:

N. U.I.	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza
1	15	349	4-5 graffiati	A/7	17,5 vani
Loc. Vicobarone n.17 – piano terra					
2	15	349	1	A/2	2 vani
Loc. Vicobarone n.17 – piano terra					

- **TRASCRIZIONE N.7025/5276** del 21/07/2014 nascente da pignoramento n.1746 – Ufficiale Giudiziario di Piacenza del 28/05/2014.
  - A favore di: Banca Cr Firenze S.p.A. con sede in Firenze, C.F. 04385190485 (elezione di domicilio non specificata, procedura esecutiva a cura dell'Avv. Perini Angelo, Piacenza Largo S. Ilario n.12);
  - Contro: [REDACTED] con sede negli Stati Uniti d'America (EE).

Relativamente i seguenti immobili:

Numero progressivo U.I.U.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale €

1	15	349	11	Area urbana	/	77 mq	/
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano terra							
2	15	349	12	Area urbana	/	126 mq	/
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano terra							
3	15	349	13	Area Urbana	/	50 mq	/
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano terra							
4	15	349	30	A/2	3	4 vani	258,23
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano primo							
5	15	349	31	A/2	3	3 vani	193,67
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano primo							
6	15	349	32	A/2	3	3 vani	193,67
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano primo							
7	15	349	33	A/2	3	3 vani	193,67
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano primo							
8	15	349	34	A/2	3	4 vani	258,23
Ubicazione: Via Ziano – Vicobarone n. CM – piano primo							
9	15	349	35	A/2	3	4 vani	258,23
Ubicazione: Via Ziano – Vicobarone n. CM – piano primo							
10	15	349	38	A/2	3	4 vani	258,23
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano secondo							
11	15	349	39	A/2	3	2,5 vani	161,39
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano secondo							
12	15	349	40	A/2	3	3,5 vani	225,95
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano secondo							
13	15	349	41	A/2	3	3 vani	193,67
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano secondo							
14	15	349	42	A/2	3	4 vani	258,23
Ubicazione: Via Ziano – Vicobarone n. CM – piano secondo							
15	15	349	43	A/2	3	4 vani	258,23
Ubicazione: Via Ziano – Vicobarone n. CM – piano secondo							
16	15	349	44	A/2	3	4 vani	258,23
Ubicazione: Via Del Cantone n.17 – piano terzo							
17	15	349	45	A/2	3	3,5 vani	225,95
Ubicazione: Via Ziano – Vicobarone n. CM – piano terzo							

## 6) REGOLARITA' URBANISTICA

Il compendio immobiliare in oggetto, di edificazione antecedente al 1° settembre 1967 è stato oggetto di D.I.A. per ristrutturazione con risanamento conservativo e divisione ambienti interni N.04/2008 del 06/02/2008 Prot. N.323, con variante N.41/08 del 27/06/2008 Prot. N.2237, e successiva variante N.6/2009 del 10/03/2009 Prot. N. 731 a oggi scadute.

## 7) VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Il complesso immobiliare in questione è ubicato, come detto, in località Vicobarone di Ziano, zona di pregevole impatto paesistico / ambientale, cionondimeno come già descritto al precedente

punto 2, si presenta in un fortissimo stato di degrado ed abbandono, recuperabile solamente con interventi di ristrutturazione totale per risanare la struttura e realizzare le opere mancanti.

Detto ciò, la valutazione redatta dal tecnico scrivente è stata effettuata considerando le varie unità immobiliari nella loro totalità, predisponendo un unico lotto, calcolato nel seguente modo:

superficie commerciale a prezzi di mercato noti per costruzioni con caratteristiche simili a quelli in argomento, tratti da editoria specializzata ed effettuando indagini presso locali operatori del settore. Applicando un sensibile ribasso a causa dello stato di fatiscenza in cui versa lo stabile.

Tipologia di calcolo utilizzato: più probabile valore di mercato.

A cui è stato applicato inoltre un ulteriore abbattimento forfettario del 30%, sia in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la natura forzata e non contrattuale della vendita, sia a causa della non proprietà delle unità immobiliari poste al piano terra che ne vincolano un recupero complessivo.

Le aree urbane sono state inserite nel valore metrico.

#### LOTTO UNICO – QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/1

#### VALORE UNITA' UBICATE AI PIANI PRIMO, SECONDO E TERZO/SOTTOTETTO

Totale superficie commerciale mq	Valore metrico €/mq	Valore venale del bene €
985,00	300	295.500,00
Abbattimento forfettario del 30%		88.650,00
Valore totale del lotto immobiliare		206.850,00
ARROTONDATO		207.000,00

### **8) APPLICAZIONE IVA**

Il trasferimento degli immobili pignorati non comporterà il pagamento dell'IVA.

### **9) CONDIZIONI DI DIVISIBILITA' DEI BENI**

A causa dello stato attuale dell'immobile, persiste una maggiore appetibilità all'acquisto dell'intero complesso, poiché l'uso di esso è vincolato ad un intervento di recupero totale, pertanto non vi sarebbe convenienza alcuna nell'acquisto separato delle unità in oggetto.

Detto immobile, se in diverse condizioni conservative consentirebbe una divisione in più lotti.

Per le summenzionate motivazioni il tecnico scrivente è a considerare indivisibile il compendio immobiliare; e per questo sarebbe consigliabile acquisire anche le proprietà poste al piano terreno e la U.I. di proprietà posta al piano terzo/sottotetto non inserita nel pignoramento, al fine della vendita del complesso immobiliare nella sua totalità.

### **10) OPERE DA ESEGUIRE SUL BENE**

Nessuna opera da eseguire con urgenza sul bene, in quanto già in stato di abbandono da diversi anni.

## 11) AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

A causa dello stato in cui versa l'immobile, non è presente amministratore condominiale.

### Allegati:

- 1) Planimetria dell'unità immobiliare (come da progetto definitivo).

Bettola, 06 ottobre 2016

// C.T.U.

Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N. 1254  
LOSI GINO

