

TRIBUNALE DI PIACENZA

PERIZIA GIUDIZIALE

nel procedimento esecutivo n. 331/2012 promosso da:

- [REDACTED] - Avv.to S. Brega

nei confronti di

- [REDACTED]

Creditori intervenuti:

G.E. Ill.mo Dott. A. Fazio



In data 18 settembre 2013 la scrivente Arch. Marina Foletti, con studio in Piacenza, Via Cavour 64, C.T.U. della procedura di cui in epigrafe, ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati.

Il G.E. Ha rinviato il procedimento all'udienza del giorno 5 marzo 2014; il termine per la presentazione di osservazioni resta fissato entro 15 giorni antecedenti la data dell'udienza, ossia il giorno 18 febbraio 2014. Il C.T.U. riscontrata la completezza ed idoneità dei documenti agli Atti, provvede alla stima dell'unità immobiliare, secondo i quesiti posti ed illustrati nel verbale conferimento incarico. La scrivente ha effettuato un sopralluogo il giorno 07/01/2014. Sono stati inoltre effettuati accessi al Comune di Vigolzone (Pc) per l'esame dei documenti tecnici agli atti, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza e presso l'Ufficio del Territorio di Piacenza.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI

Esperto: Foletti Arch. Marina – Via Cavour 64 – 29100 Piacenza
c.f. FLTMRN66A51G535D - P.IVA 01174880334

1.1 Descrizione sintetica dei beni:

Compendio a): Trattasi della quota di piena proprietà di 4/6 di beni immobiliari siti nel comune di Vigolzone (Pc), in Via Don Minzoni n. 15/A, e più precisamente:

Appartamento ad uso civile abitazione, sito al piano rialzato di una casa unifamiliare in lotto singolo, composto da ingresso soggiorno, cucina, studio, tre camere da letto più servizi.

Appartamento ad uso civile abitazione, sito al piano primo di una casa unifamiliare in lotto singolo, composto da soggiorno, pranzo/cucina, due camere da letto più servizi.

Cantine comuni ad entrambi gli appartamenti, site al piano seminterrato, collegate con scala interna all'unità abitativa al piano rialzato e con porta alla zona esterna tra autorimessa e deposito, composte da tre locali, servizi igienici e locale caldaia.

Locale adiacente alle cantine, sito al piano seminterrato, con ingresso dal portico comune, dotato di un portone accessibile anche ad automezzi.

Autorimessa, sita al piano seminterrato, con ingresso dal portico comune, dotata di un portone adatto al passaggio di automezzi.

Compendio b): Trattasi della quota di piena proprietà di 5/21 di un'area urbana sita in comune di Vigolzone (Pc), frazione Grazzano Visconti, in Via Sandro Pertini, e più precisamente:

Area urbana adibita a strada privata

1.2 Confini:

il terreno su cui sorgono i beni descritti come Compendio a) confina con: strada comunale, ragioni di cui ai mappali 248, 79, 77, 78, 258 del foglio 17, Catasto Fabbricati del comune di Vigolzone (Pc) . Salvo altri, come di fatto.

Il terreno di cui al compendio b) confina con: strada comunale, ragioni di cui ai mappali 512 (condominio), 493 (ragioni [REDACTED] o successi), 317/335/336. Salvo altri, come di fatto.

1.3 Dati catastali:

Le unità oggetto di valutazione sono censite, all'U.d.T. Di Piacenza, Comune di Vigolzone (Pc), con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita Euro	Ubicazione
17	257	3	A/7	3	8 vani	743,70	Via Don Giovanni Minzoni 15/A piano: T/S1
17	257	4	A/7	3	5,5 vani	511,29	Via Don Giovanni Minzoni 15/A piano: 1/S1
17	257	6	C/2	3	75 mq	209,17	Via Don Giovanni Minzoni 15/A piano: S1
17	257	7	C/6	3	73 mq	180,97	Via Don Giovanni Minzoni 15/A piano: S1

In capo a:

[REDACTED] nata a Ponte dell'Olio (Pc) il 22.04.1956, c.f. [REDACTED] proprietaria per 4/6, vedova.

[REDACTED] nata a Piacenza il 10.01.1983, c.f. [REDACTED] proprietaria per 1/6.

[REDACTED] nato a Piacenza il 06.05.1986, c.f. [REDACTED] proprietario per 1/6.

Catasto Fabbricati

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita Euro	Ubicazione
4	692		Area urbana		124 mq		Via Sandro Pertini piano: T

In capo a:

[REDACTED] nata a Ponte dell'Olio (Pc) il 22.04.1956, c.f. [REDACTED] proprietaria per 5/21, vedova.

██████████ nata a Piacenza il 10.01.1983, c.f. ██████████ proprietaria per 5/21.

██████████ nato a Piacenza il 06.05.1986, c.f. ██████████ proprietario per 5/21.

██████████ nato a Vigolzone (Pc) il 16.12.1927, c.f. ██████████ proprietario per 1/7 in regime di separazione dei beni.

██████████ nata a Piacenza il 10.04.1946, c.f. ██████████ proprietaria di 1/14 in regime di comunione dei beni con ██████████

██████████ nato a Lucca il 26.01.1941, c.f. ██████████ proprietario di 1/14 in regime di comunione dei beni con ██████████

Non si rilevano discrepanze tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

1.4 Estremi atto di provenienza

- I beni descritti come Compendio a) risultavano già per ½ di proprietà della signora ██████████ in comunione legale col marito, Sig. ██████████ nato a Vigolzone (Pc) il 21.03.1954, c.f. ██████████ ed erano stati costruiti su lotto di proprietà dei signori ██████████ e ██████████ coniugi in comunione legale dei beni.
- 1/6 dei beni descritti come Compendio a) e 5/21 del bene descritto come Compendio b) sono pervenuti alla signora ██████████ per successione a ██████████ nato a Vigolzone (Pc) il 21.03.1954, c.f. ██████████ e deceduto il giorno 24.02.2007, con atto di successione registrato a Piacenza in data 09.07.2007 al n° 1445/328, successione trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 12.10.2007 ai nn. 17098 R.G. 10359 R.P.

Si segnala che il bene individuato catastalmente al mappale 257 sub 6 deriva dal mappale sub 2, che era stato oggetto della successione, mentre il mappale 257 sub 7 deriva da nuova costruzione di locale interrato avvenuta nell'anno 2010.

1.5 Passaggi di proprietà precedenti:

Al ventennio i beni descritti come Compendio a), ad eccezione del mappale 257 sub 7, erano per ½ ciascuno, di proprietà della signora [REDACTED] e del marito [REDACTED] in comunione legale dei beni.

Il bene descritto come Compendio b) deriva dall'unione alla particella 494 foglio 4 della particella 318 foglio 4, entrambe erano state oggetto di un atto di permuta tra il signor [REDACTED] e il signor [REDACTED] nato a Piacenza il 26.03.1926, c.f. [REDACTED] in forza di Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, Atto di permuta 06.06.2000 dott. Massimo Toscani Notaio in Piacenza rep. 112659/1 – trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 22.06.2000 ai nn. 6709 R.G. 4862 R.P.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Compendio a) L'abitazione oggetto della presente procedura è sita in una zona del paese a destinazione quasi esclusivamente residenziale, poco distante dal centro del paese. Il paese di Vigolzone è dotato di servizi e scuole fino alle secondarie di primo grado (medie inferiori).

L'accesso alle unità abitative avviene attraverso un vialetto che dal cancello su strada porta al portico che circonda su due lati l'appartamento al piano rialzato, mentre una scala esterna in muratura porta all'ingresso dell'abitazione al piano primo.

La struttura dell'edificio è in c.a. con tamponamenti in laterizio, solai in latero-cemento e copertura in latero-cemento con manto di copertura in tegole, le pareti esterne hanno uno spessore di cm 35. Il fabbricato è intonacato al civile e tinteggiato, i parapetti della scala e dei terrazzi sono in metallo. Le parti comuni (scivolo e parte del cortile) sono pavimentate con mattoncini autobloccanti in cemento. Il portico presenta pilastri rivestiti con mattoncini faccia a vista, e presenta una pavimentazione in grés per esterni. Dal portico si accede

direttamente all'appartamento del piano rialzato. Dall'ingresso si accede a un locale da cui si entra nel soggiorno dell'abitazione, e sul quale si affaccia anche la cucina. Dallo stesso disimpegno si accede ad un primo corridoio su cui si affacciano la porta di accesso alla scala che conduce al piano inferiore, e un locale studio. Da qui si accede alla zona notte, che è composta da tre camere da letto, un bagno e un piccolo ripostiglio. I pavimenti di cucina, soggiorno e disimpieghi sono in materiale ceramico, in buono stato di conservazione, la cucina e i bagni presentano anche un rivestimento a parete, sempre in materiale ceramico. Le camere da letto presentano pavimentazione in parquet di legno, in buono stato di manutenzione. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in varie tinte, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e presentano tapparelle avvolgibili in materiale plastico, le porte interne sono in legno tamburato con specchiature in vetro. L'impianto di riscaldamento è rappresentato da elementi radianti in ogni stanza alimentati da una caldaia a legna situata al piano seminterrato, che realizza il riscaldamento di entrambe le unità e anche la produzione di acqua calda. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, appare conforme. L'appartamento è dotato di citofono.

La superficie commerciale dell'appartamento al piano rialzato è di mq 195,00 circa, in cui si è computata al 35% la superficie del portico e dei terrazzi.

Dal portico si accede anche alla scala esterna che conduce all'ingresso dell'appartamento del piano primo. Dall'ingresso si accede a una ulteriore rampa di scala, con alzate e pedate rivestite in marmo, da cui si accede al soggiorno dell'abitazione, che è rappresentato da un ambiente abbastanza grande in diretta comunicazione con la cucina. Dal soggiorno si accede alla zona notte, che è composta da due camere da letto, un bagno e un piccolo ripostiglio. I pavimenti tutto l'appartamento sono in materiale ceramico, in buono

stato di conservazione, la cucina e i bagni presentano anche un rivestimento a parete, sempre in materiale ceramico. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in varie tinte, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e presentano tapparelle avvolgibili in materiale plastico, le porte interne sono in legno tamburato con specchiature in vetro.

La superficie commerciale dell'appartamento al piano primo è di mq 130,00 circa, in cui si è computata al 35% la superficie del terrazzo.

Ad entrambe le unità abitative sono assegnati dei locali comuni al piano seminterrato, collegati all'appartamento al piano rialzato da una scala interna, e che comunicano con l'esterno, precisamente con la zona coperta da una tettoia che funge da collegamento tra questi locali, il deposito occasionale e l'autorimessa.

Sono presenti tre locali, dal primo si accede all'esterno, al locale caldaia e a un bagno, e attraverso una porta si accede ad un locale cantina/lavanderia, che a sua volta comunica con un altro locale cantina.

Questi locali sono pavimentati con materiale ceramico, le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte sono state lasciate col calcestruzzo a vista.

Al piano seminterrato, collegati all'esterno da una rampa inclinata carrabile, sono presenti anche un locale deposito, un unico grande locale dotato di finestre, pavimentato, e un'autorimessa, pavimentata, con annesso locale che funge da legnaia.

La superficie commerciale dei locali comuni, è di mq 115,00 circa

La superficie commerciale del deposito, è di mq 75,00 circa

La superficie commerciale dell'autorimessa è di mq 65,00 ca., in cui viene computata al 35% la superficie della legnaia.

Compendio b) Si tratta di una piccola area urbana, in fregio alla strada comunale, inghiaiaata, utilizzata come strada di accesso ai fabbricati che non hanno accesso diretto dalla strada, come si spiega dettagliatamente al punto 6. Si segnala che tale bene risulta ancora in capo alla signora [REDACTED] e ai figli in quanto il sig. [REDACTED] all'epoca della costruzione, da parte della sua impresa, del complesso condominiale per il quale era stato previsto questo accesso privilegiato (Mappale 512), non aveva provveduto alla cessione delle quote di proprietà dello stradello a tutti gli acquirenti, ma solo ai signori [REDACTED] e [REDACTED] ma in ogni atto era contenuto l'asservimento del bene a tutti i soggetti in elenco al punto 6. della presente relazione. Il terreno è in carico, per la manutenzione e qualsiasi altra responsabilità, a chi lo utilizza, in percentuale proporzionale all'utilizzo reale.

La superficie commerciale del terreno è di mq 124.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE

I bene descritti sono nella piena disponibilità dell'esecutata, che risiede nell'appartamento al piano rialzato con la figlia [REDACTED] mentre l'appartamento al piano primo è abitato dal figlio [REDACTED] e dalla sua famiglia (moglie e due figli minori).

4. ESISTENZA DI VINCOLI, FORMALITA', ONERI

Non risulta sussistere alcuna formalità, vincolo, onere gravanti sul bene, ad eccezione di quelli descritti al successivo punto 4.1

4.1 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

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

TRASCRIZIONI CONTRO

– **Trascrizione in data 022.11.2012 ai nn 13682 R.G. 10299 R.P.** a favore di

██████████ nata a Piacenza il 24.04.1960, c.f. ██████████ e
██████████ nata a Bettola (Pc) il 09.12.1931, c.f. ██████████ contro
██████████ relativamente alla proprietà di una quota di 4/6 delle unità
immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Vigolzone (Pc) al Foglio 17,
particella 257, sub 3-4-6-7, e alla proprietà di 5/21 dell'unità immobiliare censita al
Catasto Fabbricati del comune di Vigolzone (Pc) al Foglio 4, particella 692.

Titolo: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 23.10.2012 (rep. 2994/2012) Ufficiale
Giudiziario del Tribunale di Piacenza, c.f. 80011170331.

costo per la cancellazione: € 262,00

ISCRIZIONI CONTRO

– **Nota di iscrizione in data 25.10.2007 ai numeri 18027 R.G. 3642 R.P.**

Titolo: **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, in
forza di Atto 09.10.2007 dott. Domenico Liegro Notaio in Ponte dell'Olio (Pc) – Rep.
669/462 per complessivi Euro 202.500,00 – a favore di BANCA DI PIACENZA Soc.
coop. per azioni, con sede in Piacenza (Pc), c.f. 00144060332, domicilio ipotecario
eletto in Piacenza (Pc), Via Mazzini n. 20, contro ██████████ relativamente
alla proprietà di una quota di 4/6 delle unità immobiliari censite al Catasto
Fabbricati del Comune di Vigolzone (Pc) al Foglio 17, particella 257, sub 3-6 (ex sub
2), ██████████ e ██████████ relativamente alla proprietà di una quota di
1/6 ciascuno delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di
Vigolzone (Pc) al Foglio 17, particella 257, sub 3-6 (ex sub 2)

costo per la cancellazione: € 35,00 (agevolazioni ex legge 601/73)

4.2 REGIME CONIUGALE E PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

La signora ██████████ è vedova.

5. VINCOLI ED ONERI DI ALTRA NATURA

I costi per la cancellazione delle formalità sommano € 297,00

6. SITUAZIONE URBANISTICA

Compendio a) Le due unità abitative e il locale deposito al piano seminterrato sono stati edificati in forza di C.E. n. 50/81 rilasciata dal Comune di Vigolzone in data 10.05.1981 e successiva variante C.E. n. 157/82 rilasciata in data 07.06.1982, fine lavori e richiesta di permesso di abitabilità relative alla parte del piano rialzato e cantinato presentate in data 31.12.1984, certificato di abitabilità mai rilasciato, né per la parte del piano rialzato né per quella del piano primo.

L'autorimessa individuata catastalmente al foglio 17 mappale 257 sub 7 è stata realizzata in forza della C.E. n. 43/90 rilasciata dal Comune di Vigolzone in data 14.06.1990 (prot. 2475) e successiva variante C.E. gratuita (in quanto trattasi di variante non essenziale a concessione edilizia rilasciata) n. 70/94 rilasciata dal Comune di Vigolzone in data 01.07.1995 (Prot. 4647/94), si riscontra che la superficie e la volumetria realizzate sono superiori rispetto al progetto approvato. L'autorimessa presenta infatti sulla destra, entrando dal portone, un vano ad altezza ml 1.70 circa, delle dimensioni indicate nelle planimetrie di rilievo allegate, che compare nelle planimetrie catastali ma non nei disegni allegati alla D.I.A. del 1995. La situazione può essere sanata con una SCIA in sanatoria, pagando una multa pari a Euro 2.000,00 (il minimo previsto per questo caso, riferibile all'art. 17 3° comma lettera A della L.R. 23/2004), cui vanno sommati gli onorari a un tecnico abilitato, per la redazione e presentazione della SCIA, che per la semplicità dell'oggetto della pratica e si presumono non superiori ad Euro 1.000,00.

La tettoia che copre lo spazio tra il locale deposito, l'autorimessa e le cantine è stata realizzata in forza di una D.I.A. n. 127/2009 presentata in data 24/12/2009 (prot.

0008897), che comprendeva anche il cambio di destinazione d'uso da autorimessa a locale deposito occasionale dello spazio individuato catastalmente al Foglio 17 Mappale 257 sub 6.

Nello strumento urbanistico vigente la zona in cui ricade questo immobile è classificata come Zone residenziali sature - B1 (Art. 85 – NTA del RUE)

1) Tali zone comprendono le aree a prevalente destinazione residenziali già edificate nelle quali è ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti o il riutilizzo delle volumetrie esistenti a scopi prevalentemente residenziali secondo le destinazioni d'uso ammesse di cui all'art. 77.

2) In tali zone sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- demolizione e ricostruzione o ristrutturazione edilizia con ampliamento fino al raggiungimento dell'Indice massimo di Utilizzazione Fondiaria (U_f) = mq/mq. 0,5;
- qualora l'indice di cui al precedente punto risultasse già superato, ed in ogni caso in alternativa ad interventi di ampliamento realizzabili con gli indici urbanistici del sopracitato punto precedente, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione o di ampliamento con ristrutturazione con incremento "una tantum" del Volume lordo (Vl) preesistente entro i valori massimi del 10% e nel rispetto delle distanze dai confini.

Gli ampliamenti e le nuove costruzioni in ogni caso dovranno rispettare i seguenti parametri: Altezza massima (H_{max}) = ml 10,00

Per tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione viene inoltre prescritto:

a) La realizzazione e la cessione gratuita di aree a parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria nella misura di mq. 5 ogni mq.33 di Su o la monetizzazione della stessa qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarle ed, in ogni caso, a

discrezione dell'Amministrazione Comunale. b) La realizzazione di spazi di parcheggio privato secondo le prescrizioni del successivo art. 127 e relativa tabella. c) Ipf (Indice di permeabilità fondiario) 30%

Compendio b) Questo terreno, che è destinato all'uso esclusivo di strada privata, è utilizzato dai confinanti e dai proprietari di lotti interclusi dalla strada comunale (via Sandro Pertini).

Alcuni risultano come proprietari, perché negli atti di compravendita delle loro proprietà era ricompresa la quota del terreno, precisamente:

i signori [REDACTED] sono proprietari dell'unità al Mappale 512 sub 6

il sig. [REDACTED] è proprietario dell'unità al Mappale 512 sub 3

Gli altri, che non sono proprietari, ma solo titolari della servitù di passaggio, con obbligo di manutenzione in proporzione all'utilizzo della strada, sono:

- Condominio (Mappale 512 sub 4/5/7/8/9)
- Signori [REDACTED] (Mappale 719)
- Sig. [REDACTED] (Mappale 720)
- Domus Costruzioni (Mappali 513 e 127)
- Sig.ri [REDACTED] (Mappale 718)
- Sig. [REDACTED] (Mappale 493 – per una striscia fino a ml 7 di profondità misurati dalla strada comunale)

Nello strumento urbanistico vigente la zona in cui ricade questo immobile è classificata come Zone residenziali di saturazione - B2 (Art. 86 – NTA del RUE)

Tali zone comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale di recente insediamento nelle quali possono essere ammessi ampliamenti o sopralzi dei fabbricati esistenti o la nuova edificazione sui lotti ancora liberi.

In tali zone il RUE. si attua secondo le categorie d'intervento indicate ai punti successivi e nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al precedente art. 77.

Le zone residenziali di saturazione si articolano in due sottozone denominate rispettivamente B2 e B3.

Zone residenziali di saturazione B2

In tali zone sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- * manutenzione straordinaria;
- * ristrutturazione edilizia e/o ampliamento fino alla saturazione degli indici massimi di cui al punto successivo;
- * nuova edificazione o demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

$U_f = 0,50 \text{ mq./mq.}$ $H_{\text{max}} = \text{ml. } 10,00$ $I_{pf} = 30\%$

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La scrivente, vista la deliberazione giunta Regionale n. 1362 del 20.09.2010, allegato 6, non produce l'attestato.

8. VERIFICA CONFORMITA' IMPIANTI

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

9. VALUTAZIONE E STIMA

Per la stima si è proceduto con il criterio "sintetico comparativo", basato sul confronto con altri beni simili, oggetto di recente trattativa o compravendita, adeguando i parametri alla consistenza reale degli immobili, alla loro posizione e all'andamento delle compravendite in loco e all'andamento generale del mercato immobiliare. Si sono considerati inoltre i fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, pesantemente condizionanti il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative. La C.T.U., alla luce delle

considerazioni di cui sopra, ritiene di applicare un prezzo a corpo, applicando inoltre un abbattimento forfettario sul valore del 20%, in ragione della natura esecutiva e non contrattuale della vendita. Per quanto riguarda il bene descritto al Compendio b), a parere della scrivente il bene risulta gravato da tali e tante servitù da non presentare alcun tipo di appetibilità da parte di persone che non fruiscono già di diritto il bene stesso, si ritiene comunque di poter quantificare il valore di una quota di 5/21, che è quella di proprietà della signora [REDACTED] assegnando al terreno il valore di un terreno edificabile, ovvero circa Euro/mq 40, ribassato al 50%, in quanto è di fatto impossibile utilizzare il suddetto terreno per usi diversi a quelli cui è attualmente destinato.

Compendio a)

QUOTA DI 4/6 DELL' UNITA' IMMOBILIARE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI VIGOLZONE F 17 particella 257 SUB 3

- UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO

Mq 195,00 ca. * €/mq 1.400,00 - 20% * 4/6 = € 145.600,00

QUOTA DI 4/6 DELL' UNITA' IMMOBILIARE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI VIGOLZONE F 17 particella 257 SUB 4

- UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO

Mq 130,00 ca. * €/mq 1.400,00 - 20% * 4/6 = € 97.066,66

QUOTA DI 4/6 DEI LOCALI COMUNI ALLE DUE UNITA' ABITATIVE

- UNITA' IMMOBILIARE AD USO CANTINA, LAVANDERIA, BAGNO E LOCALE CALDAIA

Mq 115,00 ca. * €/mq 650,00 - 20% * 4/6 = € 39.866,66

QUOTA DI 4/6 DELL'UNITA' IMMOBILIARE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI VIGOLZONE F 17 particella 257 SUB 6

- UNITA' IMMOBILIARE AD USO DEPOSITO

Mq 75,00 ca. * €/mq 650,00 – 20% * 4/6 = € 26.000,00

QUOTA DI 4/6 DELL'UNITA' IMMOBILIARE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI VIGOLZONE F 17 particella 257 SUB 7

- UNITA' IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (E LEGNAIA)

Mq 65,00 ca. * €/mq 650,00 – 20% * 4/6 = € 22.533,33

TOTALE € 331.066,65

TOTALE (arrotondato) € 330.000,00

Compendio b)

QUOTA DI 5/21 DELL'AREA URBANA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI VIGOLZONE F 4 particella 692

- AREA URBANA AD USO STRADA PRIVATA

Mq 124,00 ca. * €/mq 20,00 – 20% * 5/21 = € 472,38

TOTALE (arrotondato) € 470,00

Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

10. NATURA DEI BENI

I BENI PIGNORATI non rappresentano beni strumentali all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutata, non è quindi previsto il pagamento dell'IVA

11. VALUTAZIONI IN MERITO ALLE IPOTESI DI DIVISIONE

Compendio a) Trattasi di quota di proprietà di unità abitative strettamente collegate tra loro, con parti comuni e impianti che rendono difficile rendere le due unità autonome, si ritiene di non procedere alla verifica di ipotesi di divisione del bene.

Compendio b) Non è possibile alcuna ipotesi di divisione.

CONCLUSIONI

In evasione all'incarico ricevuto la sottoscritta ha stimato il bene oggetto della procedura esecutiva, costituito da:

Compendio a): Trattasi della quota di piena proprietà di 4/6 di beni immobiliari siti nel comune di Vigolzone (Pc), in Via Don Minzoni n. 15/A, e più precisamente:

Appartamento ad uso civile abitazione, sito al piano rialzato di una casa unifamiliare in lotto singolo, composto da ingresso soggiorno, cucina, studio, tre camere da letto più servizi.

Appartamento ad uso civile abitazione, sito al piano primo di una casa unifamiliare in lotto singolo, composto da soggiorno, pranzo/cucina, due camere da letto più servizi.

Cantine comuni ad entrambi gli appartamenti, site al piano seminterrato, collegate con scala interna all'unità abitativa al piano rialzato e con porta alla zona esterna tra autorimessa e deposito, composte da tre locali, servizi igienici e locale caldaia.

Locale adiacente alle cantine, sito al piano seminterrato, con ingresso dal portico comune, dotato di un portone accessibile anche ad automezzi.

Autorimessa, sita al piano seminterrato, con ingresso dal portico comune, dotata di un portone adatto al passaggio di automezzi.

Compendio b): Trattasi della quota di piena proprietà di 5/21 di un'area urbana sita in comune di Vigolzone (Pc), frazione Grazzano Visconti, in Via Sandro Pertini, e più precisamente:

Area urbana adibita a strada privata

Valore Compendio a) :	€ 330.000,00
Valore Compendio b) :	€ 470,00

La sottoscritta C.T.U., nel ringraziare la S.V.I. Per la fiducia accordatale, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

La C.T.U.

Piacenza, 18 gennaio 2014

allegati:

- Relazione peritale
- Documentazione fotografica
- Estratto mappa catastale, planimetrie catastali
- Planimetrie di rilievo