

TRIBUNALE DI PIACENZA

Esecuzione immobiliare nr. 239/2013 R.G.E.

Promossa da: "BANCA DI PIACENZA SOC. COOP. PA"

Contro: ***** + 2

Oggetto: Stima di beni immobili intestati ad *****, ***** e ***** siti nei Comuni di Piacenza, Rivergaro e Ziano.

Riferimenti:

- Consulenza Tecnica d'Ufficio disposta dal Giudice Dott. Antonino Fazio e giuramento del C.T.U. Geom. Losi Gino avanti al Giudice in data 26/03/2014;
- Udienza successiva fissata per il 29/10/2014.



----- RELAZIONE PERITALE -----

Premessa:

Il sottoscritto LOSI geom. GINO [REDACTED] – iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Piacenza al nr. 1254, con Studio in Bettola Piazza S. Ambrogio, nr. 12/b – nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in epigrafe, visti i quesiti e le verifiche da svolgere come di seguito elencati:

- 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 riguardi 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;*

Gino Losi Geometra: studiolosigino@libero.it

- 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 – artistiche, ed in particolare:*
 - a) *Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;*
 - b) *Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all' edificabilità, vincoli per ragioni storico artistiche o diritti di prelazione;*
 - c) *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;*
 - d) *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 inagibilità 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 dall'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.*

Procedendo con la valutazione di sei lotti già naturalmente divisi.

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo presso i beni immobili in argomento, per constatarne le caratteristiche e la consistenza eseguendo documentazione fotografica e rilievi.

Lo scrivente si è recato 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 e le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;
- L'Ufficio Tecnico del Comune di Piacenza, Rivergaro e Ziano allo scopo di raccogliere informazioni relative alle pratiche edilizie afferenti gli immobili in argomento e alle normative urbanistico-edilizie vigenti in loco.

Premesso che i beni consistono in beni per i quali la documentazione è completa e idonea, si ritiene di poter procedere secondo i quesiti da 1 a 13:

1) Identificazione dei beni, dati catastali, confini:

Catasto fabbricati

Lotto 1 – Piacenza

Foglio 49 Mappale 818 Subalterno 7 – Via Nino Di Giovanni n.7 – Piano S1-2 – Cat. A/2 Cl.3 vani 5,5 – R.C. 355,06 €.

Unità immobiliare facente parte di complesso condominiale in Piacenza, costituito da quattro corpi di fabbrica, avente accesso dalle Vie Nino Di Giovanni, Luigi Zoni, Guglielmo De Meis e Luigi Ambiveri, e precisamente:

- Appartamento posto al secondo piano (terzo fuori terra) del corpo di fabbrica "A" con accesso da Via Nino Di Giovanni, costituito da due vani più cucina, servizi e disimpegno, confinante in circondario con: vano scala comune, ragioni [REDACTED] o successi, area comune su via Di Giovanni, cortile comune e ragioni [REDACTED] o successi.
- Cantina posta al piano seminterrato, confinante in circondario con: area comune su Via Di Giovanni, corridoio comune, ragioni o successi, ragioni o successi.

Si dichiara la non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento, in quanto sulla visura catastale è riportata ancora la quota di usufrutto per 1000/1000 a favore di (deceduto in data 21/08/2005).

Risulta pertanto necessaria la sistemazione dell'intestazione.

Il pignoramento riguarda la quota di 1/2 di proprietà intestata a ***** [REDACTED], si attesta l'indivisibilità del bene.

Intestazione catastale: (errata)

- ***** [REDACTED] per la quota di 1/2 di nuda proprietà;
- ([REDACTED] per la restante quota di 1/2 di nuda proprietà;
- [REDACTED] e deceduto in data 21/08/2005) usufruttuario per la quota di 1000/1000.

Provenienze:

- I beni inseriti nel presente lotto pervennero a ***** [REDACTED] per la quota di 1/2 di nuda proprietà, ([REDACTED]) per la quota di 1/2 di nuda proprietà e a ([REDACTED] e deceduto in data 21/08/2005, si è consolidato il diritto di usufrutto) per la quota di 1000/1000 di

usufrutto, da ([REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà e da [REDACTED]) per la restante quota di 1/2 di proprietà con atto Notaio Dott. Massimo Toscani rep. 88.442 del 19/02/1993;

- A pervennero con titolo anteriore al ventennio.

Lotto 2 – Comune di Ziano.

Foglio 28 Mappale 44 graffato al 222 subalterno 3 – Loc. Montalbo n.15 – Piano S1-T-1 – Cat. A/3 Cl.1, vani 5 – R.C. 183,34 €.

Fabbricato a schiera ubicato in località Montalbo n.15 Comune di Ziano Piacentino, composto da n.3 piani (2 fuori terra) e precisamente:

- Abitazione composta da tre vani più cucina, servizi e disimpegni, confinante in circondario con strada comunale, ragionii o successi, cortile comune e ragioni [REDACTED] o successi;
- Cantina al piano interrato confinante in circondario con: ragioni..... o successi, passaggio comune e strada comunale.

Si dichiara la non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento, in quanto catastalmente il fabbricato risulta essere intestato per l'intera quota di proprietà a ***** ([REDACTED] e deceduto in data 21/08/2005).

Risulta pertanto necessaria la sistemazione dell'intestazione.

Il pignoramento riguarda la quota di proprietà di *****.

Intestazione catastale: (errata)

- ***** ([REDACTED] e deceduto in data 21/08/2005) proprietario per la quota di 1/1.

Intestazione come da successione legittima di ***** rep. n. 1205/327 del 25/05/2006:

- ***** ([REDACTED]) per la quota di 1/3 di proprietà;
- ***** ([REDACTED]) per la quota di 1/3 di proprietà;
- ***** ([REDACTED] 8) per la restante quota di 1/3 di proprietà.

Si dichiara l'indivisibilità del bene in oggetto.

Provenienze

- I beni immobili inseriti nel lotto 2 pervennero all'esecutato causa successione del padre, ***** [REDACTED] e deceduto in data 21/08/2005 con successione legittima repertorio 1205/327 del 25/05/2006; mediante la quale si trasferisce la quota di proprietà dei beni siti nel Comune di Ziano a ***** nata a [REDACTED] per la quota di 1/3, ***** [REDACTED] per la quota di 1/3 e a ***** [REDACTED] per la restante quota di 1/3 **SI PRECISA CHE CATASTALMENTE L'IMMOBILE RISULTA ANCORA INTESATATO A *****;**
- I beni pervennero a ***** mediante la successione testamentaria di ***** [REDACTED] e deceduto in data 24/06/1997), repertorio 1435/318 del 03/10/1997;
- ***** già proprietario della quota di 1/2 acquisì la restante quota mediante la successione testamentaria della sorella ***** ([REDACTED] e deceduta in data 16/04/1997) repertorio n. 1434/318 del 03/10/1997;
- Ae ***** pervennero con titolo anteriore al ventennio.

Lotto 3 – Comune di Rivergaro – “Ufficio commerciale”.

Foglio 31 Mappale 50 Subalterno 9 – Fraz. Fabiano – Piano T – Cat. C/1 Cl. 5 consistenza 52 mq – R.C. 856,70 €.

Unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata al piano terreno del corpo di fabbrica principale, composta da un vano principale più disimpegno e servizi. Coerenze in circondario: vano scale, subalterno 5, verde privato.

Si dichiara la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento

Intestazione catastale:

- ***** () per la quota di 1/1 di proprietà;
Il pignoramento riguarda l'intera quota di proprietà dell'U.I..

Provenienze

- I beni siti nel Comune di Rivergaro (Lotto 3) ex mappale 50 subalterno 4 pervennero a ***** da ***** () per la quota di proprietà di 9/12 e di usufrutto di 1/12 e da ***** () per la quota di proprietà di 2/12 in separazione dei beni e di nuda proprietà di 1/12 in regime di separazione dei beni; mediante compravendita Notaio Manfredo Ferrerio repertorio n. 67597 del 02/04/2001;
- A ***** e ***** pervennero con titolo anteriore al ventennio.

Lotto 4 – Comune di Rivergaro – “Ristorante”.

Foglio 31 Mappale 50 Subalterno 5 – Fraz. Fabiano – Piano S1-T – Cat. C/1 Cl.4 Consistenza 196 mq – R.C. 2.773,58 €.

Unità Immobiliare inserita al piano terreno e seminterrato del corpo di fabbrica principale:

- “Porzione principale” composta da due vani destinati a sala ristorante – bar più cucina, dispensa, servizi e relativi disimpegni, confinante in circondario con vano scale, sub. 9, verde privato pertinenziale, mappale 222;
- “Porzione pertinenziale” composta da un locale scantinato;
- Porzione di verde pertinenziale attrezzato identificato catastalmente in parte del mappale 225 e parte del mappale 50 (come da tavola esplicativa allegata).

Si dichiara la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento. E' necessario effettuare la denuncia di successione di “*****” che risulta deceduta.

Intestazione catastale:

- ***** () per la quota di 9/12 di proprietà e 1/12 di usufrutto;(DECEDUTA L'01/10/2013 – SUCCESSIONE NON PRESENTATA)
- ***** () per la quota di 2/12 di proprietà e di 1/12 di nuda proprietà.

Il pignoramento riguarda l'intera quota di proprietà delle esegutate.

Si attesta l'indivisibilità del bene.

Provenienze

- I Beni siti nel comune di Rivergaro (lotto 4) pervennero a ***** e ***** con titolo anteriore al ventennio.

Lotto 5 – Comune di Rivergaro – “Abitazione 1”.

Foglio 31 Mappale 50 Subalterno 10 – Fraz. Fabiano – Piano 1 – Cat.A/2 Cl. 4 – 7 vani – R.C. 560,36 €.

Unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano primo del corpo di fabbrica principale, composta da quattro vani più cucina, due servizi, lavanderia, ripostiglio e disimpegno. Confinante con subalterno 7.

Si dichiara la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

Intestazione catastale:

- ***** (████████████████████) per la quota di 1/1 di proprietà;
Il pignoramento riguarda l'intera quota di proprietà dell'U.I., intestata a ***** per la quota di 1/1.

Provenienze

- I beni siti nel Comune di Rivergaro (Lotto 5) ex mappale 50 subalterno 8 pervennero a ***** da ***** (████████████████████) per la quota di proprietà di 9/12 e di usufrutto di 1/12 e da ***** (████████████████████) per la quota di proprietà di 2/12 in separazione dei beni e di nuda proprietà di 1/12 in regime di separazione dei beni; mediante compravendita Notaio Ferrerio repertorio n. 67597 del 02/04/2001;
- A ***** e ***** pervennero con titolo anteriore al ventennio.

Lotto 6 – Comune di Rivergaro – “Abitazione 2”.

Foglio 31 Mappale 50 Subalterno 7 – Fraz. Fabiano – Piano 1-2 – Cat. A/3 Cl.4 – 6 vani – R.C. 418,33 €.

Unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata ai piani primo e secondo del corpo di fabbrica principale, composta al piano primo da 3 vani più cucina, due servizi e ripostiglio. Confinante in circondario con vano scala comune e subalterno 10. Mentre il secondo piano esercita la funzione di sottotetto.

Foglio 31 Mappale 369 Subalterno 1 – Fraz- Fabiano – Piano T – Cat. C/6 Cl.3 – 39 mq – R.C. 138,98 €.

Unità immobiliare a destinazione autorimessa ubicata al piano terreno in corpo staccato dal principale. Coerenze in circondario: mappale 222, mappale 226, mappale 179 e mappale 50.

Si dichiara la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento. E' necessario presentare la denuncia di successione di “*****” che risulta deceduta.

Intestazione catastale:

- ***** (████████████████████) per la quota di 9/12 di proprietà e 1/12 di usufrutto;(DECEDUTA L'01/10/2013 – SUCCESIONE NON PRESENTATA)
- ***** (████████████████████) per la quota di 2/12 di proprietà e di 1/12 di nuda proprietà.

Il pignoramento riguarda l'intera quota di proprietà delle esegutate.

Provenienze

- I Beni siti nel comune di Rivergaro (lotto 6) pervennero a ***** e ***** con titolo anteriore al ventennio.

Catasto terreni:

- Foglio 31 Mappale 222, area rurale 02 are 15 ca confinante con mappale 225, mappale 50, mappale 179 e mappale 369;
- Foglio 31 Mappale 225, vigneto 04 are 10 ca R.D. € 4,02 – R.A. € 2,96, confinante con mappale 179, mappale 222, mappale 50 e strada comunale;
- Foglio 31 Mappale 226, seminativo 90 ca, R.D. € 0,53 - R.A. € 0,74, confinante con mappale 50, mappale 53, mappale 179, mappale 369.

*I mappali 222,225 e 226 di proprietà ***** e ***** , sono vincolati da servitù attiva di passaggio pedonale e carraio, a favore del mappale 50 subalterno 9 e 10, di proprietà ***** come da atto Notaio Dott. Manfredo Ferrerio repertorio n. 67597 e raccolta n. 8375.*

Relativamente ai summenzionati mappali censiti al catasto terreni del Comune di Rivergaro sono da intendersi in parte come area comune ai lotti 3,4,5,6, mentre parte del mappale 225 e del mappale 50 sono da intendersi come verde pertinenziale attrezzato al lotto 4.

Per una migliore identificazione grafica si rimanda alla tavola esplicativa allegata.

2) Descrizione:

Lotto 1

L'appartamento è parte di un condominio ben mantenuto nel centro urbano dell'abitato di Piacenza, si trova in discrete condizioni di manutenzione, inserito al secondo piano (terzo fuori terra) senza ascensore. Il corpo di fabbrica presenta le caratteristiche costruttive tipiche del periodo di costruzione (anni 60') con struttura in cemento armato e tamponamento in laterizio. La singola U.I.U. nello specifico presenta standard qualitativi di tipo economico, con serramenti in legno e piastrellatura lavabile nei servizi igienici. A completamento di quanto sopra, al piano seminterrato è presente una cantina pertinenziale di ridotte dimensioni. Il tutto risalente all'epoca di costruzione, mai ristrutturato.

Lotto 2

Fabbricato ubicato nell'abitato di Montalbo al n. civico 15, piccolo centro urbano nel Comune di Ziano, sviluppato su tre piani (due fuori terra). Esternamente il fabbricato presenta caratteristiche architettoniche semplici, tipiche dei fabbricati "a schiera" dei centri rustici della pianura-bassa collina Piacentina, le facciate recentemente tinteggiate ne arricchiscono l'impatto visivo. La parte residenziale vera e propria, contenente i locali principali si sviluppa nei due piani fuori terra e rispettivamente zona giorno con cucina, soggiorno e disimpegno al piano terra e zona notte con due camere da letto e un bagno al piano primo. L'immobile presenta standard qualitativi di tipo economico con serramenti in legno e piastrellatura lavabile all'interno dei servizi igienici e della cucina. Al piano interrato è presente una piccola cantina pertinenziale a completamento di quanto sopra.

Lotto 3

U.I.U. a destinazione commerciale ubicata al piano terreno di un complesso immobiliare (composto da n.4 U.I.) sito in località frazione Fabiano nel Comune di Rivergaro. Esternamente presenta caratteristiche architettoniche tipiche del periodo di costruzione (ante '67), con facciate tinteggiate ed in parte trattate a pietra faccia a vista. Internamente la presente unità immobiliare urbana presenta un ampio locale open-space, bagno e antibagno, nel complesso in ottime condizioni di manutenzione, con

standard qualitativi di tipo buono risalenti al periodo di ristrutturazione 2002/2003 quali, serramenti in alluminio con vetrocamera, pavimentazione in ceramica, pareti recentemente tinteggiate e servizi igienici con piastrellatura lavabile.

Lotto 4

U.I.U. a destinazione ristorante-bar posta al piano terreno e seminterrato del corpo di fabbrica principale (composto da n.4 U.I.), in località frazione Fabiano nel Comune di Rivergaro. Esternamente presenta caratteristiche architettoniche semplici, caratteristiche del periodo di edificazione, con tinteggiatura color bianco.

Internamente l'unità è composta, al piano terreno da due vani destinati a sala ristorante, dispensa, cucina e servizi igienici; presenta standard qualitativi di pregio, con pareti recentemente tinteggiate e soffitto a volte di pregevole fattura, un ampio locale cucina attrezzato e dotato di piastrellatura lavabile sulle pareti, serramenti in legno con vetrocamera. Al piano seminterrato vi è ubicato un locale destinato a cantina/deposito. Esternamente a completamento della presente unità immobiliare abbiamo un giardino attrezzato di circa 570,00 mq, che si sviluppa su parte del mappale 50 e parte del mappale 225, di proprietà ***** e ***** , detta porzione in quanto attrezzata con strutture mobili e pavimentata è da considerarsi strettamente pertinenziale a detta U.I.U.

Lotto 5

U.I.U a destinazione abitativa posta al piano primo (secondo fuori terra) del corpo di fabbrica principale, sito in loc. Frazione Fabiano nel Comune di Rivergaro.

La presente unità immobiliare a cui si accede da vano scala esclusivo, internamente è composta da cucina, soggiorno, tre camere da letto, due locali adibiti a servizi igienici ed un locale disimpegno; presenta standard qualitativi di pregio risalenti al periodo di ristrutturazione 2002/2003, quali soffitto mansardato con travetti faccia a vista, serramenti in legno con vetrocamera, ottima la disposizione degli spazi e le tipologie di finitura.

Lotto 6

U.I.U. a destinazione abitativa posta al piano primo e secondo (secondo e terzo fuori terra) del corpo di fabbrica principale sito in località fraz. Fabiano nel Comune di Rivergaro.

Internamente l'unità è composta da cucina, soggiorno, due servizi igienici, due camere da letto e locale ripostiglio/deposito. La presente U.I. a differenza del lotto precedente, presenta uno standard qualitativo di tipo ordinario, con serramenti in legno, piastrellatura lavabile nei servizi igienici e nella cucina. Buona la conservazione.

A pertinenza di quanto sopra è presente un sottotetto soprastante l'abitazione e un immobile in corpo staccato ad uso autorimessa di discrete dimensioni, molto funzionale all'abitazione, quest'ultimo con standard economici.

AREA COMUNE

I mappali censiti al catasto terreni inseriti nel verbale di pignoramento, mappali 222,225,226 e area verde del mappale 50, ad eccezione della porzione inserita come proprietà esclusiva del sub.5 (superficie recintata con apposito muro di recinzione) è da considerarsi comune a tutte le U.I.U., quindi non solo a ***** e ***** , ma anche a ***** , poiché l'area oltre a fungere da cortile comune, sul mappale 225 insiste un vialetto d'accesso da via E. De Amicis.

3) Possesso e occupazione dei beni:

PROPRIETARIO DELLA QUOTA PIGNORATA:

- **Lotto 3/5** (RIVERGARO foglio 31 mappali 50 sub. 9 e 10) – Proprietà ***** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, sub.9 unità commerciale e sub. 10 abitazione dell'esecutata, proprietaria in regime di separazione dei beni;
- **Lotto 1** (PIACENZA foglio 49 mappale sub. 7) – Proprietà ***** per la quota di 1/2, ***** per la restante quota di 1/2 di proprietà, detto immobile non è gravato da alcun contratto di locazione, risulta libero;
- **Lotto 2** (ZIANO foglio 28 mappale 44 graffato al 222 sub.3) – *Pervenuto con successione ******, proprietà ***** per la quota di 1/3, ***** per la quota di 1/3 e ***** per la restante quota di 1/3; **sebbene catastalmente l'immobile risulta essere ancora intestato a *******, detto immobile non è gravato da alcun contratto di locazione né diritto di abitazione, risulta libero;
- **Lotto 4/6** (RIVERGARO - fabbricati - foglio 31 mappale 50 sub. 5 e 7 e mappale 369 sub.1) (terreni – foglio 31 mappali 222, 225 e 226) - Proprietà ***** (DECEDUTA L'01/10/2013 – SUCCESSIONE NON PRESENTATA) per la quota di 9/12 di proprietà e 1/12 di usufrutto e ***** per la quota di 2/12 di proprietà e 1/12 di nuda proprietà, risulta libero.

4/5) Formalità, vincoli, oneri:

Lotto 1. In quanto l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è parte integrante di un complesso condominiale, l'eventuale acquirente dovrà sostenere le spese condominiali, in base dei millesimi di proprietà che andrà ad acquisire.

REGIME PATRIMONIALE:

- *****: coniugata in regime di separazione dei beni;
- *****: (deceduta in data 01/10/2013);
- *****: coniugata in regime di separazione dei beni.

*SERVITU' - I mappali 222,225 e 226 di proprietà ***** e ***** sono vincolate da servitù attiva di passaggio pedonale e carroio, a favore del mappale 50 subalterno 9 e 10, di proprietà ***** come da atto Notaio Dott. Manfredo Ferrerio repertorio n. 67597 e raccolta n. 8375.*

A carico degli immobili in oggetto risultano:

1. TRASCRIZIONE del 10/03/1993 – Reg. Particolare 1910 Reg. Generale 2501; (LOTTO 1)
2. TRASCRIZIONE del 26/03/1999 – Reg. Particolare 2652 Reg. Generale 3650; (LOTTO 2)
3. TRASCRIZIONE del 26/03/1999 – Reg. Particolare 2653 Reg. Generale 3651; (LOTTO 2)
4. TRASCRIZIONE del 11/04/2001 – Reg. Particolare 3721 Reg. Generale 4770; (LOTTO 3 – 5)

5. ISCRIZIONE del 29/10/2001 – Reg. Particolare 2051 Reg. Generale 12748;
(LOTTO 3 – 5)
6. TRASCRIZIONE del 10/08/2006 – Reg. Particolare 8827 Reg. Generale 13420;
(LOTTO 2)
7. ISCRIZIONE del 02/11/2006 – Reg. Particolare 3418 Reg. Generale 17183;
(LOTTO 3 – 5)
8. ISCRIZIONE del 06/05/2009 – Reg. Particolare 1179 Reg. Generale 6628;
(LOTTO 4)
9. ISCRIZIONE del 30/07/2012 – Reg. Particolare 1133 Reg. Generale 8603;
(LOTTO 3 – 5)
10. ISCRIZIONE del 27/03/2013 – Reg. Particolare 431 Reg. Generale 3511;
(LOTTO 1 – 2 – 3 – 5)
11. TRASCRIZIONE del 17/10/2013 – Reg. Particolare 7642 Reg. Generale 10659;
(LOTTO 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6).

6) Regolarità Edilizia

Lotto 1

U.I. censita al foglio 49 mappale 818 sub. 7 del Comune di Piacenza, edificata in data antecedente al 1° settembre 1967.

A oggi il tecnico scrivente dopo sopralluogo in loco è in grado di dichiarare la conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi. Non è stata riscontrata la presenza di alcun certificato di agibilità.

Lotto 2

U.I. censita al foglio 28 mappale 44 graffato al 222 sub. 3, nel Comune di Ziano Piacentino, edificato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Dopo il sopralluogo in loco il tecnico scrivente è in grado di dichiarare la conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi. Non è stata riscontrata la presenza di alcun certificato di agibilità.

Lotto 3 – 4 – 5 – 6

Le U.I. inserite nei summenzionati lotti, sono ubicati all'interno di complesso immobiliare di edificazione anteriore al 1° settembre 1967. Gli immobili in oggetto sono stati interessati dai seguenti provvedimenti amministrativi edilizi:

- 1- Licenza Edilizia N. 212 del 22/02/1962;
- 2- Concessione Edilizia N. 504 del 08/11/1982;
- 3- Dichiarazione di Inizio Lavori ex art.26 Legge N.47/1985, Prot. N. 123 del 24/03/1986;
- 4- Concessione Edilizia N. 926 del 27/06/1986;
- 5- Dichiarazione di Inizio Lavori ex art.26 Legge N.47/1985, Prot. N. 5199 del 03/12/1987;
- 6- Concessione Edilizia N. 1352 del 24/07/1989;
- 7- Variante Autorizzazione Prot. N. 135 del 09/03/1991 – Conc. Edil. N. 1594/1991;
- 8- Richiesta Permesso Agibilità Prot. N. 2911 del 29/04/1991;
- 9- Concessione Edilizia N. 2199 del 11/03/1994;
- 10- Concessioni in Sanatoria ex art. 31 Legge N.47/1985, N. 215, 217, 218 del 27/01/2001;
- 11- Concessione Edilizia N. 2936 del 10/11/2000;
- 12- Variante Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) Prot. N. 7945 del 21/11/2002;
- 13- Richiesta Permesso Abitabilità Parziale Prot. N. 4220 del 13/06/2003;
- 14- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) Prot. N. 7983 del 07/11/2003;
- 15- Richiesta Permesso Agibilità Prot. N. 9738 del 22/12/2004.

Il tecnico scrivente dopo sopralluogo è in grado di dichiarare la conformità della planimetrie catastali allo stato dei luoghi, ad eccezione del lotto 6, nel quale è stato realizzato un bagno all'interno di una camera da letto; variazione per modifiche interne da effettuare.

7) Valore dei beni

Il valore complessivo dei beni così individuati e descritti è stato calcolato nel modo seguente: superficie commerciale o superficie utile 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, a cui è stato applicato un abbattimento forfettario del 20% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la natura forzata della vendita.

Le aree esterne relative ai lotti 3,4,5,6 sono considerate nei valori metrici, ad eccezione della porzione esclusiva del lotto 4.

Lotto 1

Valore:

Comune di Piacenza

foglio 49 mappale 818 subalterno 7: **(superficie commerciale)**

abitazione + cantina pertinenziale mq 73,92 x 850,00 €/mq = 62.832,00 €

abbattimento forfettario del 20 % = 12.566,40 €

Valore totale immobile = 50.265,60 €

Arrotondato = 50.000,00 €

Valore quota di 1/2 di proprietà pignorata alla Sig.ra ***** = 25.000,00 €

Lotto 2

Valore:

Comune di Ziano Piacentino

foglio 28 mappale 44 graffato al mappale 222 subalterno 3: **(superficie commerciale)**

abitazione + cantina pertinenziale mq 114,36 x 300,00 €/mq = 34.308,00 €

abbattimento forfettario del 20 % = 6.861,60 €

Valore totale immobile = 27.446,40 €

Arrotondato = 27.500,00 €

Valore quota di 1/3 di proprietà pignorata alla Sig.ra ***** = 9.166,67 €

Arrotondato = 9.000,00 €

Lotto 3

Valore:

Comune di Rivergaro

foglio 31 mappale 50 subalterno 9: **(superficie commerciale)**

Ufficio commerciale mq 68,64 x 1600,00 €/mq = 109.824,00 €

abbattimento forfettario del 20 % = 21.964,80 €

Valore totale immobile = 87.859,20 €

Arrotondato = 88.000,00 €

Lotto 4

Valore:

Comune di Rivergaro

foglio 31 mappale 50 subalterno 5: **(superficie commerciale)**

Ristorante mq 201,00 x 3000,00 €/mq = 603.000,00 €

Area attrezzata esterna esclusiva = 35.000,00 €

Valore = 638.000,00 €

abbattimento forfettario del 20 % = 127.600,00 €

Valore totale immobile = 510.400,00 €

Arrotondato = 510.500,00 €

Lotto 5

Valore:

Comune di Rivergaro

foglio 31 mappale 50 subalterno 10: **(superficie utile abitabile)**

Civile abitazione mq 170,00 x 2200,00 €/mq = 374.000,00 €

abbattimento forfettario del 20 % = 74.800,00 €

Valore totale immobile = 299.200,00 €

Arrotondato = 299.000,00 €

Lotto 6

Valore:

Comune di Rivergaro

foglio 31 mappale 50 subalterno 7: **(superficie utile abitabile)**

Civile abitazione mq 131,90 x 1200,00 €/mq = 158.280,00 €

foglio 31 mappale 369 subalterno 1: **(superficie commerciale)**

Autorimessa pertinenziale mq 21,60 x 500,00 €/mq = 10.800,00 €

Totale = 169.080,00 €

abbattimento forfettario del 20 % = 33.816,00 €

Valore totale = 135.264,00 €

Arrotondato = 135.000,00 €

Valore Totale beni parti esegutate = 1.066.500,00 €

8) Pagamento IVA

Il trasferimento degli immobili pignorati non comporterà il pagamento dell'IVA, poiché trattasi di beni non strumentali all'attività degli esecutati.

9) Pignoramento di quota

Lotto 1 – Trattasi di pignoramento di quota di 1/2 di proprietà intestata a ***** – lo stato di fatto rende indivisibile il bene in oggetto.

Lotto 2 – Trattasi di pignoramento di quota di 1/3 di proprietà intestata a ***** – le caratteristiche fisiche del bene oggetto di Esecuzione Immobiliare, non consentono un’ulteriore divisione in U.I. separate.

Lotto 3 – Trattasi di pignoramento di quota intera dell’U.I. intestata a ***** per la quota di 1/1 di proprietà.

Lotto 4 – Trattasi di pignoramento di quota intera dell’U.I. intestata a ***** (DECEDUTA L’01/10/2013 – SUCCESSIONE NON PRESENTATA) per la quota di 9/12 di proprietà e 1/12 di usufrutto e ***** per la quota di 2/12 di proprietà e 1/12 di nuda proprietà.

Lotto 5 – Trattasi di pignoramento di quota intera dell’U.I. intestata a ***** per la quota di 1/1 di proprietà.

Lotto 6 – Trattasi di pignoramento di quota intera dell’U.I. intestata a ***** (DECEDUTA L’01/10/2013 – SUCCESSIONE NON PRESENTATA) per la quota di 9/12 di proprietà e 1/12 di usufrutto e ***** per la quota di 2/12 di proprietà e 1/12 di nuda proprietà.

10) Opere da eseguire sul bene

Non vi sono opere da eseguire con urgenza sui beni per ripristinarne la funzionalità.

11) Amministratore condominiale

L’amministratore del complesso condominiale che comprende l’unità immobiliare inserita nel lotto 1, è lo Studio Tecnico associato “Geom. Tosca Giovani e Pietro”, via IV novembre n.146, n. tel. 0523/757963.

Allegati alla relazione peritale:

Allegato 1: Documentazione fotografica dei Lotti;

Allegato 2: Estratto di mappa dei Lotti;

Allegato 3: Planimetrie catastali dei lotti;

Allegato 4: Tavola esplicativa delle aree esterne (Lotto 3 + 4 + 5 + 6).

Bettola, li 16 settembre 2014

**Il Consulente Tecnico di Ufficio
(Losi geom. Gino)**