

TRIBUNALE DI PARMA - R.G. N. 64/2019

VALUTAZIONE DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI

Fallimento: Pesci Mauro

Giudice Delegato: Dott. Vernizzi Enrico

Curatore: Dott. Bertozzi Paolo

Perito stimatore beni mobili ed immobili: Arch. Claudia Sartori

Nominato in data: 17/09/2019

Incarico: valutazione di stima di tutti i beni, mobili ed immobili,
rinvenuti nel fallimento

I.V.G.

DI PARMA

Sommario

1. RELAZIONE BENI IMMOBILI	4
1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI	4
1.2 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	11
1.3 PROVENIENZA DEI BENI	13
1.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	14
1.5 REGIME PATRIMONIALE	15
1.6 DESCRIZIONE DEI BENI	15
1.7 DIFFORMITA'	26
1.8 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	27
1.8.a FABBRICATI	29
1.8.b TERRENI	30
2. RELAZIONE BENI MOBILI	33
2.1 VALUTAZIONE BENI MOBILI	35
3. AUTOMEZZI	35
4. CONCLUSIONI	35

PREMESSA

Il Giudice Dott. Vernizzi Enrico in data 17/09/2019 autorizzava la nomina della sottoscritta Dott.sa Arch. Claudia Sartori, con studio in Comune di Piacenza, Via Balsamo 15, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Piacenza al numero 684, all'incarico di redigere la valutazione di stima dei beni mobili ed immobili oggetto del fallimento.

Più precisamente trattasi di un fabbricato abitativo composto da due unità immobiliari in corpo unico, due autorimesse, un'unità collabente, e ad appezzamenti di terreni siti nel Comune di Varano de Melegari (PR), località Montesalso oltre a beni mobili di seguito meglio descritti.

CONTROLLO PRELIMINARE

- A) La scrivente ha effettuato le dovute ricerche e verifiche della documentazione comunale e catastale relativa agli immobili oggetto del presente fallimento.
- B) In data 03/10/2019 la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo al fine di valutare gli immobili oggetto del presente fallimento.
- C) Per quanto concerne lo stato civile del sig. Pesci Mauro si precisa che lo stesso è coniugato in regime di comunione dei beni (non avendo specificato diversamente), come risulta dal certificato di matrimonio allegato sotto la lettera "A".

1. RELAZIONE BENI IMMOBILI

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente relazione, come risulta dalle visure catastali allegare sotto la lettera "B", sono attualmente così censiti:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Varano de Melegari

- 1) Foglio 13 – Particella 70 – Sub. 1 – Cat.: A/2 – Classe: 1 –
Consistenza: 7,5 vani – Rendita: € 464,81.

Intestato a:

**PESCI MAURO nato a Parma il 04/08/1962, C.F.:
PSCMRA62M04G337T, proprietà per 1/1 bene personale.**

- 2) Foglio 13 – Particella 70 – Sub. 2 – Cat.: C/6 – Classe: 2 –
Consistenza: 19 mq – Rendita: € 52,99.

Intestato a:

**PESCI MAURO nato a Parma il 04/08/1962, C.F.:
PSCMRA62M04G337T, proprietà per 1/1 bene personale.**

- 3) Foglio 13 – Particella 306 – Sub. 1 – Cat.: A/3 – Classe: 3 –
Consistenza: 7,5 vani – Rendita: € 387,34.

Intestato a:

**PESCI MAURO nato a Parma il 04/08/1962, C.F.:
PSCMRA62M04G337T, proprietà per 1/1 bene personale.**

- 4) Foglio 13 – Particella 306 – Sub. 2 – Cat.: C/6 – Classe: 1 –
Consistenza: 66 mq – Rendita: € 156,80.

Intestato a:

**PESCI MAURO nato a Parma il 04/08/1962, C.F.:
PSCMRA62M04G337T, proprietà per 1/1 bene personale.**

- 5) Foglio 13 – Particella 317 – Cat.: unità collabente.

Intestato a:

PESCI MAURO nato a **Parma** il **04/08/1962**, **C.F.:**
PSCMRA62M04G337T, proprietà per **1/1 bene personale**.

Catasto dei Terreni - Comune di Varano de Melegari

- 1) Foglio 1 – Particella 117 - Qualità: Bosco Ceduo – Classe: 1 –
Superficie 1.380 mq – Reddito Dominicale: € 2,14 - Reddito
Agrario: € 0,29.

Intestato a:

PESCI MAURO nato a **Parma** il **04/08/1962**, **C.F.:**
PSCMRA62M04G337T, proprietà per **1/1 bene personale**.

- 2) Foglio 1 – Particella 156 - Qualità: Bosco Misto – Classe: U –
Superficie 5.160 mq – Reddito Dominicale: € 7,99 - Reddito
Agrario: € 1,07.

Intestato a:

PESCI MAURO nato a **Parma** il **04/08/1962**, **C.F.:**
PSCMRA62M04G337T, proprietà per **1/1 bene personale**.

- 3) Foglio 5 – Particella 102 - Qualità: Incolt. Prod. – Classe: 1 –
Superficie 3.350 mq – Reddito Dominicale: € 1,04 - Reddito
Agrario: € 0,35.

Intestato a:

PESCI MAURO nato a **Parma** il **04/08/1962**, **C.F.:**
PSCMRA62M04G337T, proprietà per **1/1 bene personale**.

- 4) Foglio 13 – Particella 86 - Qualità: Seminativo – Classe: 4 –
Superficie 5.030 mq – Reddito Dominicale: € 11,69 - Reddito
Agrario: € 24,68.

Intestato a:

PESCI MAURO nato a Parma il **04/08/1962**, C.F.: **PSCMRA62M04G337T**, proprietà per **1/2** in regime di comunione dei beni;

DAVOLI ANTONELLA nata a Parma il **08/12/1963**, C.F.: **DVLNNL63T48G337I**, proprietà **1/2** in regime di comunione dei beni.

- 5) Foglio 13 – Particella 90 - Qualità: Semin. Arbor. – Classe: 3 – Superficie 1.540 mq – Reddito Dominicale: € 5,57 - Reddito Agrario: € 9,15.

Intestato a:

PESCI MAURO nato a Parma il **04/08/1962**, C.F.: **PSCMRA62M04G337T**, proprietà per **1/1** bene personale.

- 6) Foglio 13 – Particella 91 - Qualità: Semin. Arbor. – Classe: 4 – Superficie 470 mq – Reddito Dominicale: € 1,09 - Reddito Agrario: € 2,31.

Intestato a:

PESCI MAURO nato a Parma il **04/08/1962**, C.F.: **PSCMRA62M04G337T**, proprietà per **1/1** bene personale.

- 7) Foglio 13 – Particella 103 - Qualità: Seminativo – Classe: 5 – Superficie 27.790 mq – Reddito Dominicale: € 43,06 - Reddito Agrario: € 100,47.

Intestato a:

PESCI MAURO nato a Parma il **04/08/1962**, C.F.: **PSCMRA62M04G337T**, proprietà per **1/2** in regime di comunione dei beni;

DAVOLI ANTONELLA nata a Parma il 08/12/1963, C.F.:
DVLNNL63T48G337I, proprietà 1/2 in regime di comunione dei
beni.

- 8) Foglio 13 – Particella 111 - Qualità: Bosco Ceduo – Classe: 1 –
Superficie 3.900 mq – Reddito Dominicale: € 6,04 - Reddito
Agrario: € 0,81.

Intestato a:

**PESCI MAURO nato a Parma il 04/08/1962, C.F.:
PSCMRA62M04G337T, proprietà per 1/1 bene personale.**

- 9) Foglio 13 – Particella 112 - Qualità: Bosco Ceduo – Classe: 2 –
Superficie 2.080 mq – Reddito Dominicale: € 2,69 - Reddito
Agrario: € 0,43.

Intestato a:

**PESCI MAURO nato a Parma il 04/08/1962, C.F.:
PSCMRA62M04G337T, proprietà per 1/2 in regime di
comunione dei beni;**

DAVOLI ANTONELLA nata a Parma il 08/12/1963, C.F.:
DVLNNL63T48G337I, proprietà 1/2 in regime di comunione dei
beni.

- 10) Foglio 13 – Particella 123 - Qualità: Semin. Arbor. – Classe: 3 –
Superficie 2.980 mq – Reddito Dominicale: € 10,77 - Reddito
Agrario: € 17,70.

Intestato a:

**PESCI MAURO nato a Parma il 04/08/1962, C.F.:
PSCMRA62M04G337T, proprietà per 1/2 in regime di
comunione dei beni;**

DAVOLI ANTONELLA nata a Parma il 08/12/1963, C.F.:
DVLNNL63T48G337I, proprietà 1/2 in regime di comunione dei
beni.

11) Foglio 13 – Particella 127 - Qualità: Bosco Ceduo – Classe: 2 –
Superficie 2.430 mq – Reddito Dominicale: € 3,14 - Reddito
Agrario: € 0,50.

Intestato a:

**PESCI MAURO nato a Parma il 04/08/1962, C.F.:
PSCMRA62M04G337T, proprietà per 1/1 bene personale.**

12) Foglio 13 – Particella 137 - Qualità: Seminativo – Classe: 3 –
Superficie 3.160 mq – Reddito Dominicale: € 11,42 - Reddito
Agrario: € 18,77.

Intestato a:

**PESCI MAURO nato a Parma il 04/08/1962, C.F.:
PSCMRA62M04G337T, proprietà per 1/1 bene personale.**

13) Foglio 13 – Particella 138 - Qualità: Vigneto – Classe: 2 –
Superficie 970 mq – Reddito Dominicale: € 8,02 - Reddito
Agrario: € 4,26.

Intestato a:

**PESCI MAURO nato a Parma il 04/08/1962, C.F.:
PSCMRA62M04G337T, proprietà per 1/1 bene personale.**

14) Foglio 13 – Particella 149 - Qualità: Seminativo – Classe: 4 –
Superficie 5.980 mq – Reddito Dominicale: € 13,90 - Reddito
Agrario: € 29,34.

Intestato a:

**PESCI MAURO nato a Parma il 04/08/1962, C.F.:
PSCMRA62M04G337T, proprietà per 1/1 bene personale.**

15) Foglio 13 – Particella 205 - Qualità: Seminativo – Classe: 4 –
Superficie 1.360 mq – Reddito Dominicale: € 3,16 - Reddito
Agrario: € 6,67.

Intestato a:

PESCI MAURO nato a Parma il **04/08/1962**, C.F.:
PSCMRA62M04G337T, proprietà in regime di comunione
dei beni.

DAVOLI ANTONELLA nata a Parma il 08/12/1963, C.F.:
DVLNNL63T48G337I, proprietà in regime di comunione dei
beni.

16) Foglio 13 – Particella 255 - Qualità: Seminativo – Classe: 5 –
Superficie 13.193 mq – Reddito Dominicale: € 20,44 - Reddito
Agrario: € 47,70.

Intestato a:

PESCI MAURO nato a Parma il **04/08/1962**, C.F.:
PSCMRA62M04G337T, proprietà per 1/2 in regime di
comunione dei beni;

DAVOLI ANTONELLA nata a Parma il 08/12/1963, C.F.:
DVLNNL63T48G337I, proprietà 1/2 in regime di comunione dei
beni.

17) Foglio 13 – Particella 258 - Qualità: Semin. Arbor. – Classe: 3 –
Superficie 90 mq – Reddito Dominicale: € 0,33 - Reddito
Agrario: € 0,53.

Intestato a:

PESCI MAURO nato a Parma il **04/08/1962**, C.F.:
PSCMRA62M04G337T, proprietà per 1/2 in regime di
comunione dei beni;

DAVOLI ANTONELLA nata a Parma il 08/12/1963, C.F.:
DVLNNL63T48G337I, proprietà 1/2 in regime di comunione dei
beni.

18) Foglio 13 – Particella 259 - Qualità: Semin. Arbor. – Classe: 4 –
Superficie 5.030 mq – Reddito Dominicale: € 11,69 - Reddito
Agrario: € 24,68.

Intestato a:

PESCI MAURO nato a Parma il 04/08/1962, C.F.:
PSCMRA62M04G337T, proprietà per 1/2 in regime di
comunione dei beni;

DAVOLI ANTONELLA nata a Parma il 08/12/1963, C.F.:
DVLNNL63T48G337I, proprietà 1/2 in regime di comunione dei
beni.

19) Foglio 13 – Particella 339 - Qualità: Semin. Arbor. – Classe: 3 –
Superficie 545 mq – Reddito Dominicale: € 1,97 - Reddito
Agrario: € 3,24.

Intestato a:

PESCI MAURO nato a Parma il 04/08/1962, C.F.:
PSCMRA62M04G337T, proprietà per 1/2 in regime di
comunione dei beni;

DAVOLI ANTONELLA nata a Parma il 08/12/1963, C.F.:
DVLNNL63T48G337I, proprietà 1/2 in regime di comunione dei
beni.

20) Foglio 14 – Particella 34 - Qualità: Seminativo – Classe: 3 –
Superficie 1.930 mq – Reddito Dominicale: € 6,98 - Reddito
Agrario: € 11,46.

Intestato a:

PESCI MAURO nato a Parma il 04/08/1962, C.F.:

PSCMRA62M04G337T, proprietà per 1/1 bene personale.

Si allegano sotto la lettera “C” le planimetrie catastali e sotto la lettera “D” gli estratti di mappa.

1.2 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile censito catastalmente al FG 13 Part. 70 è stato edificato con licenza edilizia n. 40/76 del 03/07/1976 relativa a lavori di costruzione di legnaia e successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n. 45/81 del 01/08/1981 per realizzazione porticato-veranda eseguito sul fronte ovest dell'immobile;
- Condono Prot. n. 1126 del 02/05/1986 per:
 - o ampliamento di deposito granaglie;
 - o realizzazione di ricovero attrezzi, legnaia e cantina;
 - o cambio di destinazione d'uso da rustico ad abitazione;
 - o ampliamento di portico.
- C.E. n. 111/87 del 01/02/1988 per cambio di destinazione d'uso di fabbricato da rurale a civile abitazione;
- C.E. n. 76/89 del 29/08/1989 variante alla C.E. n. 111/87 per radicale modifica della distribuzione interna;
- C.E. n. 137/91 in data 31/01/1992 per proroga dei termini di fine lavori della C.E. n.111/87;
- C.E. n. 93/92 del 01/10/1992 variante alla C.E. n. 76/89 per leggere modifiche di distribuzione interna;
- C.E. n. 120/92 del 12/11/1992 variante alla C.E. 93/92 per la realizzazione di due balconi;

- C.E. n. 47/96 del 05/06/1996 per completamento opere di ristrutturazione;
- Richiesta del certificato di abitabilità del 04/10/97 Prot. n. 5306;
- CIL. n. 12/2011 per scavi esterni al perimetro dell'edificio per raccolta acque, rifacimento marciapiedi e pavimentazioni interne ed esterne.

Relativamente all'immobile censito catastalmente al FG 13 Part. 306 non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo presso il Comune.

Dall'esame della documentazione sopracitata la scrivente espone quanto segue:

per quanto riguarda il condono Prot. n. 1126 del 02/05/1986 si precisa che per lo stesso non risulta rilasciata la relativa concessione edilizia in sanatoria, a seguito di verifiche presso l'ufficio tecnico è emerso che la situazione può essere sanata provvedendo ad effettuare il regolare pagamento della sanzione/oneri che non risultano ad oggi versati; come da documento allegato sotto la lettera "E".

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto presso il Comune di Varano de Melegari ed allegato sotto la lettera "F", le sotto riportate particelle

- Foglio 1 Mappali 117 – 156
- Foglio 5 Mappale 102
- Foglio 13 Mappali 86 – 90 – 91 – 103 – 111 – 112 – 123 – 127 – 137 – 138 – 149 – 205 – 239 – 255 – 258 – 259
- Foglio 14 Mappale 34

sono così classificate:

RISORSE NATURALI, PAESISTICO-AMBIENTALI E RELATIVE TUTELE:

- fasce di rispetto delle acque pubbliche (art. 96 R.D. 523/1904) – Art. 11 del RUE;
- sistema dei crinali (art. 9 PTCP) – Art. 13 del RUE;
- aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale (R.D. 3267/1923) – Art. 16 del RUE;
- aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (art. 21 PTCP) – Art. 18 del RUE;
- aree a pericolosità geomorfologica elevata (art. 22 PTCP) – Art. 19 del RUE;
- vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua pubblici – Art. 22 del RUE;
- aree boscate – Art. 23 del RUE.

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA':

- rispetti alla viabilità – Art. 30 del RUE.

SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE:

- ambiti rurali di valore naturale ed ambientale – Artt. 65-70 del RUE;
- zone agricole normali di tipo 1 – Artt. 65-73 del RUE.

1.3 PROVENIENZA DEI BENI

I beni immobili oggetto della presente relazione sono pervenuti:

- per atto di donazione notaio Antonio Caputo in data 12/12/1983 Rep. N. 1041 Rac n. 263 trascritto a Parma in data 04/01/1984 al n. 245 R.G. e al n. 201 R.P.
- per atto di compravendita notaio Antonio Caputo in data 12/12/1983 Rep. N. 1040 Rac n. 262 trascritto a Parma in data 04/01/1984 al n. 246 R.G. e al n. 202 R.P.

- per atto di compravendita notaio Giuseppe Fornari in data 11/05/1987 Rep. N. 39974 trascritto a Parma in data 29/05/1987 al n. 6567 R.G. e al n. 4765 R.P.
- per atto di compravendita notaio Arturo Dalla Tana in data 07/10/1987 Rep. N. 6817 trascritto a Parma in data 16/10/1987 al n. 11719 R.G. e al n. 8293 R.P.
- per atto di compravendita notaio Rodolfo Cavandoli in data 22/02/1994 Rep. N. 62575 trascritto a Parma in data 07/03/1994 al n. 2968 R.G. e al n. 2317 R.P.
- per atto di donazione notaio Laura Riboni in data 12/08/2002 Rep. N. 10879 trascritto a Parma in data 09/09/2002 al n. 18249 R.G. e al n. 12176 R.P.
- per atto di successione di Pesci Rino deceduto in data 08/11/2004 Registrata a Parma in data 08/09/2005 Rep. N. 1526/1450 trascritta a Parma in data 03/12/2005 al n. 33565 R.G. e al n. 21611 R.P.
- per atto di divisione notaio Giorgio Chiari in data 09/11/2006 Rep. N. 28638 Rac n. 17473 trascritto a Parma in data 29/11/2006 al n. 31120 R.G. e al n. 18462 R.P.
- per atto di compravendita notaio Mario Dages in data 24/06/2011 Rep. N. 2039 Rac n. 854 trascritto a Parma in data 13/07/2011 al n. 14604 R.G. e al n. 9546 R.P.

1.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Sugli immobili oggetto della presente relazione gravano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. con sede in Parma C.F. 02113530345 in data 13/07/2011, Reg. Part. 2861 Reg. Gen. 14605.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. con sede in Parma C.F. 02113530345 in data 20/05/2016, Reg. Part. 1359 Reg. Gen. 9875.
 - Annotazione per erogazione a saldo in data 21/06/2016 N. 1408 Reg. Part. 1408 Reg. Gen. 12043.

1.5 REGIME PATRIMONIALE

Il sig. Pesci Mauro risulta coniugato in regime di comunione dei beni (non avendo specificato diversamente), come risulta da Certificato di matrimonio in data 20/10/1984

1.6 DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto del presente fallimento sono siti in Comune di Varano de Melegari (PR), in località Montesalso, a circa 5 km dal capoluogo ed a circa 40 km da Parma.

L'abitazione fa parte di un borgo di case sparse lungo la strada che collega Varano de Melegari a Pellegrino Parmense, a circa 400 m s.l.m.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 03/10/2019, la scrivente è in grado di descrivere gli immobili in oggetto.

Più precisamente trattasi di un fabbricato ad uso residenziale, composto da due appartamenti, due autorimesse ed una cantina in

corpo unico con adiacente unità accatastata come unità collabente, oltre ad alcuni appezzamenti di terreno.

Il fabbricato residenziale è composto da due appartamenti che si sviluppano dal piano terra al piano secondo (sottotetto) ma con altezze differenti, un'autorimessa al piano terra oltre ad un'autorimessa ed una cantina al piano seminterrato.

Le facciate sono di semplice fattura, quasi interamente intonacate e tinteggiate di colore crema con zoccolatura intonacata di colore grigio; solo puntualmente è presente il sasso della struttura lasciata a vista in due angoli dell'immobile.

Al piano terra sono presenti, lungo il fronte principale dell'immobile, un porticato ed un'ampia terrazza alla quale si accede tramite cancelletto in legno posto lungo strada.

Al di sotto della terrazza sono state realizzate l'autorimessa e la cantina, anche questa porzione d'immobile presenta le facciate di semplice fattura, intonacate e tinteggiate di colore bianco con una zoccolatura intonacata di colore grigio.

La pavimentazione esterna della terrazza è realizzata in piastrelle di gres di colore crema diversamente dalla pavimentazione del portico realizzata in beole.

Lungo il perimetro della terrazza è presente un parapetto composto da pilastri sagomati in muratura con copertina, tinteggiato di colore bianco.

La copertura dell'immobile è in tavolato di laterizio con manto di copertura in coppi di laterizio corredato da lattoneria e pluviali.

La copertura del portico è realizzata in travi e travetti di legno con tavolato in laterizio e manto di copertura in coppi di laterizio corredato da lattoneria e pluviali.

Sono presenti lampioncini in metallo a parete per l'illuminazione esterna.

APPARTAMENTO FOGLIO 13 PARTICELLA 70 SUBALTERNO 1

L'appartamento censito al **Fg 13 part 70 sub 1** si sviluppa dal piano terreno al piano secondo (sottotetto), l'accesso avviene tramite una porta a doppia anta in vetro e legno con portoncino in legno, posta sotto al portico sul prospetto est dell'edificio ed è composto al piano terra da un locale adibito a cucina e lavanderia e da due locali, uno adibito a bagno e l'altro a cantina; l'accesso alle stanze avviene passando dall'autorimessa censita catastalmente al fg 13 part 70 sub 2.

Le porte sono tutte realizzate in legno.

La pavimentazione è in piastrelle di gres con disegno a mosaico in tutti i locali ad esclusione della cantina in cui è presente pavimentazione in cotto con soglia in pietra di colore grigio.

Tramite la scala in ingresso, realizzata in muratura con gradini rivestiti in pietra grigia e con corrimano in metallo, si accede al piano primo composto da soggiorno, cucina, disimpegno e bagno.

La porta d'accesso al piano è realizzata in legno e vetro, le porte d'accesso alle altre stanze sono tutte realizzate in legno; i serramenti delle finestre sono in legno con doppio vetro e sono corredate da ante anch'esse in legno.

La pareti sono intonacate e tinteggiate di colore rosa.

La pavimentazione del soggiorno, della cucina e del disimpegno è in piastrelle di gres, quadrate di colore rosa; quella del bagno è in piastrelle di gres, quadrate di colore verde acqua.

Sono presenti termosifoni verniciati di colore bianco.

Lungo i muri, ad esclusione del bagno, è presente zoccolo in pietra di colore grigio; nel bagno è presente rivestimento ceramico alle pareti per un'altezza di circa 2,00 m, composto da piastrelle quadrate di colore bianco.

Nel bagno sono presenti il bidet, il wc ed il lavabo.

Nel soggiorno è presente un camino angolare in muratura rivestito in pietra di colore grigio.

La caldaia "Immergas" è situata in cucina.

La cucina presenta rivestimento ceramico alle pareti in piastrelle in gres di colore bianco per un'altezza di circa 2,00 m.

Nel salotto è presente una scala realizzata in muratura con rivestimento in pietra colore grigio e corrimano in metallo dalla quale si accede al piano secondo; dopo un paio di gradini, sul pianerottolo, è stata realizzata una porta in metallo che collega le due unità immobiliari in oggetto (fg 13 part 70 e fg 13 part 306).

La parete del vano scala è lasciata quasi interamente a vista ed è realizzata in pietra.

Al secondo piano (sottotetto) si trovano un disimpegno, un bagno e tre camere da letto, due delle quali con balcone.

La pavimentazione del disimpegno è in lastre di pietra grigia con battiscopa realizzato del medesimo materiale, quella del bagno in piastrelle in gres quadrate di colore verde acqua mentre la

pavimentazione delle camere da letto è in listelli di parquet scuro con relativo battiscopa in legno.

Il bagno presenta rivestimento ceramico alle pareti per un'altezza di circa 2,00 m realizzato con piastrelle di colore bianco; nel bagno sono presenti il bidet, il wc, il lavabo ed una doccia ad angolo.

Le camere da letto presentano pareti semplicemente intonacate e tinteggiate di colore rosa; il soffitto segue l'andamento della falda ed ha quindi altezza variabile.

In tutte le stanze sono presenti termosifoni verniciati di colore bianco, le finestre presentano infissi in legno e doppio vetro e sono corredate da ante in legno come in legno sono anche le porte d'accesso alle stanze.

I balconi delle camere da letto hanno soglia e pavimentazione realizzata in lastre di pietra colore grigio con parapetto in metallo.

Nel disimpegno sono presenti uno split per l'aria condizionata ed un citofono.

L'unità immobiliare ha superficie commerciale complessiva pari a 175,00 mq circa.

Nel complesso l'abitazione si trova in buono stato di uso e manutenzione.

AUTORIMESSA FOGLIO 13 PARTICELLA 70 SUBALTERNO 2

L'autorimessa censita al **Fg 13 part 70 sub 2** si trova al piano terra dell'immobile sopra descritto e vi si accede dal disimpegno prospiciente alla porta d'ingresso e da un portone in metallo con sopra luce ricavato sul lato sud dell'edificio.

L'autorimessa presenta pavimentazione in piastrelle di gres con disegno a mosaico; i muri sono intonacati e tinteggiati di colore grigio.

Nella parete sotto scala è stato realizzato un forno a legna con bocca d'apertura in mattoni faccia a vista.

L'unità immobiliare ha superficie commerciale complessiva pari a 25,00 mq circa.

Nel complesso l'autorimessa si trova in buono stato di uso e manutenzione.

APPARTAMENTO FOGLIO 13 PARTICELLA 306 SUBALTERNO 1

L'appartamento censito al **Fg13 part 306 sub 1** si sviluppa dal piano terreno al piano secondo (sottotetto), l'accesso avviene tramite due porte a doppia anta in vetro e legno, poste sotto al portico sul prospetto est dell'edificio che danno rispettivamente sulla cucina e sul salotto ed è composto al piano terra da cucina, salotto, cantina e vano scala.

La cucina presenta rivestimento ceramico in piastrelle di gres di colore crema, la pavimentazione è anch'essa in piastrelle di gres di colore bianco con motivi colorati; è presente un termosifone verniciato di colore bianco.

La sala presenta pareti semplicemente intonacate e tinteggiate di colore rosa, pavimentazione in piastrelle di gres di colore marrone; sono presenti termosifoni verniciati di colore bianco.

Il soffitto è realizzato con travi e travetti di legno.

I serramenti al piano sono in legno corredati da zanzariere e persiane in legno.

Lo zoccolino al piano è in legno.

Lungo le pareti della sala sono visibili numerose crepe.

Alla cantina ed alla scala si accede da un disimpegno con pavimentazione in gres uguale al salotto.

La cantina presenta le pareti semplicemente intonacate ed ha il soffitto realizzato in cotto a vista e travi e travetti in legno.

La pavimentazione è in pietra.

Nel vano scala è presente un termosifone verniciato di colore bianco.

La scala è realizzata in muratura; il rivestimento dei gradini è in lastre di pietra colore grigio ed il corrimano è realizzato in legno.

Le pareti del vano scala sono parte intonacate e tinteggiate di colore rosa e parte con rivestimento in carta da parati con colori sui toni del crema e motivi tono su tono.

Nelle pareti del vano scala sono presenti numerose crepe, alcune delle quali di grandi dimensioni.

Dalla scala si sbarca al piano primo su un corridoio; il piano è composto da un ripostiglio due stanze ed un bagno.

Il corridoio presenta le pareti con rivestimento in carta da parati con colori sui toni del crema e motivi tono su tono, gli spigoli sono finiti con profili in legno.

E' presente un termosifone verniciato di colore bianco; un altro termosifone è stato collocato in una nicchia e coperto con pannello grigliato e profilo in legno.

Il bagno presenta pavimentazione e rivestimento ceramico in gres di colore marrone; anche in questa stanza è presente un termosifone posato in nicchia e chiuso con pannello grigliato e profilo in legno.

Nel locale bagno sono presenti il bidet, il wc, il lavabo ed una doccia.

Nel ripostiglio le pareti presentano rivestimento in carta da parati sui toni del rosa con motivi tono su tono, la pavimentazione è la medesima del corridoio.

È presente un termosifone verniciato di colore bianco.

Le pareti della camera da letto matrimoniale presenta rivestimento in carta da parati sulla quale sono visibili crepe di grandi dimensioni in vari punti.

La camera adibita a studio presenta pareti in parte intonacate e tinteggiate di colore rosa ed in parte lasciate con il sacco della struttura a vista; anche in questa stanza è presente un termosifone con pannello grigliato di chiusura.

A questa stanza si può accedere, come precedentemente citato, anche dall'altra unità immobiliare (fg 13 part 70 sub 1) tramite porta in metallo.

La pavimentazione è in listelli di parquet.

In tutto il piano il soffitto è stato realizzato con travi e travetti in legno; i serramenti sono in legno corredati da ante in legno

La pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres di colore grigio con motivi colore marrone (ad unica esclusione dello studio in cui la pavimentazione è appunto in parquet).

Le porte d'accesso alle stanze sono realizzate in legno.

Alcune delle crepe presenti al piano sono visibili anche sulla facciata esterna.

Dal vano scala si accede al piano secondo (sottotetto).

Alle stanze nel sottotetto vi si accede tramite due porte in legno.

Le due stanze presenti non sono di fatto abitabili vista l'altezza molto ridotta.

La struttura della copertura è realizzata in travi e travetti di legno e tavolato in laterizio; la pavimentazione è in cemento lasciato al rustico e la muratura è, in una stanza intonacata e nell'altra stanza lasciata a vista.

Esternamente, al piano terra, adiacente al corpo di fabbrica principale in continuità al portico, è stata realizzata una porzione d'immobile nella quale sono presenti un bagno ed un ripostiglio.

Al bagno si accede dalla terrazza tramite porta in legno e vetro.

Le pareti presentano rivestimento ceramico realizzato con piastrelle in gres di colore bianco per un'altezza di circa 2,00 m; la pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres di colore bianco con motivi di vari colori.

Sono presenti il bidet, il wc, il lavabo ed una doccia ad angolo.

Al ripostiglio si accede dal portico tramite porta in legno e vetro con anta in legno; le pareti presentano rivestimento ceramico realizzato con piastrelle in gres di colore crema con motivi tono su tono.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres di colore bianco con motivi di vari colori.

Al piano seminterrato, passando dall'autorimessa al fg 13 part 306 sub 2, si accede a due locali cantina ed un forno a legna con muratura in laterizio a vista.

Le cantine presentano muratura intonacata e tinteggiata di colore arancione e pavimentazione in piastrelle di gres colore grigio con battiscopa sempre in gres di colore grigio

Le porte d'accesso sono una a scrigno di colore bianco e l'altra in metallo di colore antracite a doppia anta battente.

L'unità immobiliare ha superficie commerciale complessiva pari a 230,00 mq circa.

Nel complesso l'abitazione si trova in mediocre stato di uso e manutenzione e necessita di opere di sistemazione presentando numerose e significative crepe nella muratura portante.

AUTORIMESSA FOGLIO 13 PARTICELLA 306 SUBALTERNO 2

L'autorimessa censita al **Fg 13 part 306 sub 2** si sviluppa al piano seminterrato lungo tutto il fronte principale (a sud); l'accesso avviene tramite portone sezionale in metallo di colore grigio chiaro.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore arancione, la pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres di colore grigio con battiscopa sempre in gres di colore grigio.

L'unità immobiliare ha superficie commerciale complessiva pari a 48,00 mq circa.

Nel complesso l'autorimessa si trova in buono stato di uso e manutenzione.

UNITA' COLLABENTE FOGLIO 13 PARTICELLA 317

L'immobile censito catastalmente al **Fg 13 part 317** è classificato come unità collabente, si trova in adiacenza all'immobile sopra descritto e consiste in una struttura realizzata in pietra e mattoni composta da due porzioni ad altezza differente.

Una porzione si sviluppa dal piano seminterrato al piano terra al quale si accede da una scala esterna realizzata in muratura.

Sono presenti porte e finestre in legno gravemente ammalorate.

La copertura è realizzata in travi e travetti di legno con manto in lastra di fibrocemento ondulata sottocoppo, lattoneria e pluviali.

L'altra porzione si sviluppa dal piano terra al piano primo (sottotetto), presenta porte e finestre in legno gravemente ammalorate.

La copertura è realizzata in tavelle di laterizio e travi e travetti di legno con manto in coppi in laterizio, lattoneria e pluviali.

Un'ulteriore porzione d'immobile censito nella medesima unità collabente, aggettante il corpo di fabbrica principale, consiste in un piccolo pollaio realizzato all'altezza del piano seminterrato.

L'immobile presenta esternamente pareti semplicemente intonacate; internamente l'intonaco è ammalorato e lascia a vista una consistente porzione della muratura realizzata in mattoni pieni in cotto.

La pavimentazione è realizzata in cotto ed è presente un'apertura con grigliato.

Al pollaio si accede da una porta realizzata in legno; la copertura ed il porticato esterno sono realizzati in tavolati di laterizio e travetti in legno con manto di copertura in coppi di laterizio.

Esternamente l'area è delimitata da recinzione provvisoria composta da pannelli prefabbricati in rete metallica.

Il pollaio si trova in un mediocre stato e viene di fatto utilizzato dalla proprietà come ricovero per i cani.

Tale porzione deve pertanto essere scorporata dall'unità collabente e ridefinita catastalmente.

L'unità immobiliare ha superficie commerciale complessiva pari a 205,00 mq circa di cui 4,50 mq circa relativi al pollaio al piano seminterrato.

Per una più consona comprensione dei beni immobili sopra descritti viene allegata sotto al lettera “G” la relativa documentazione fotografica.

1.7 DIFFORMITA’

Si precisa che dall’analisi della documentazione catastale e comunale si sono riscontrate alcune difformità.

Tali difformità consistono in:

- Nell’unità immobiliare fg. 13 part. 70 sub. 2 nella planimetria catastale non risulta raffigurato un pilastro presente invece nel catastale che raffigura il sub. 1, tale mancanza è presumibilmente riconducibile ad un errore grafico. Secondo quanto riportato nella Circolare n.2 Prot. n. 36607 del 09/07/2010 dell’Agenzia del Territorio, tale difformità non comporta il rifacimento della planimetria in quanto non incidente sulla consistenza del bene;
- Nell’unità immobiliare fg. 13 part. 306 gli elaborati grafici presenti nella richiesta di condono raffigurano correttamente la porzione d’immobile relativa all’intersezione tra autorimessa e cantina (con una porzione della muratura della cantina aggettante nell’autorimessa) mentre catastalmente tale oggetto non è riportato, tale inesattezza è presumibilmente riconducibile ad un errore grafico;
- Nell’unità immobiliare fg. 13 part. 306 sub. 2 è raffigurata una spalla di muratura non esistente; tale difformità è presente sia sulle planimetrie comunali che su quella catastale.

Per quanto sopra la scrivente non ha ritenuto opportuno procedere con il rilievo completo degli immobili.

Si precisa che le difformità riscontrate risultano sanabili tramite la presentazione di apposita pratica comunale in sanatoria e tramite il rifacimento delle planimetrie catastali interessate.

Tali pratiche comporteranno un onere che la sottoscritta ha valutato come segue:

- Per unità censita al **Fg. 13 part.306 sub.** Euro 4.000 circa.

1.8 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per quanto concerne la valutazione degli immobili oggetto della presente esecuzione, la scrivente, nell'esprimere una valutazione del più probabile valore di mercato ha tenuto conto:

- che per i fabbricati ad uso abitativo trattasi della quota di 1/1 di piena proprietà;
- che trattasi di un fabbricato ad uso residenziale, composto da due appartamenti, due autorimesse ed una cantina in corpo unico con adiacente unità accatastata come unità collabente;
- che gli immobili non corrispondono esattamente a quelli rappresentati sulle planimetrie catastali e alla situazione riportata nelle tavole grafiche allegate ai permessi rilasciati dal Comune di Varano dè Melegari (Pr);
- che per la sistemazione sarà necessario presentare le relative pratiche comunali in Sanatoria e successivamente le nuove planimetrie catastali;

- che per la realizzazione delle pratiche di cui sopra è prevista una spesa pari rispettivamente a:
 - Per unità censita al **Fg. 13 part. 306 sub.** Euro 4.000 circa;
- che gli immobili si trovano in buono stato d'uso e manutenzione ad esclusione dell'unità censita catastalmente al FG. 13 part. 306 sub. 1 che necessita di opere di sistemazione presentando numerose e significative crepe nella muratura portante;
- che per quanto riguarda il condono Prot. n. 1126 del 02/05/1986 per lo stesso non risulta rilasciata la relativa concessione edilizia in sanatoria e che la situazione può essere sanata provvedendo ad effettuare il regolare pagamento della sanzione/oneri che non risultano ad oggi versati;
- che per i terreni censiti catastalmente al Fg. 1 Part. 117-156, Fg. 5 Part. 102, Fg. 13 Part. 90-91-111-127-137-138-149 e Fg. 14 Part. 34 trattasi della quota di 1/1 di piena proprietà;
- che per i terreni censiti catastalmente al Fg. 13 Part. 86-103-112-123-205-255-258-259-339 trattasi della quota di 1/2 di piena proprietà;
- che tutti i terreni sono classificati come agricoli;
- che gli immobili saranno oggetto di vendita forzata;
- del pessimo andamento del mercato immobiliare negli ultimi anni.

1.8.a FABBRICATI

Nella valutazione dei beni immobili la sottoscritta ha seguito oltre che il criterio di raffronto tra i “**valori tipici**” di immobili consimili in comune commercio, venduti e commerciati in questo periodo di tempo, anche determinando il valore in base al costo di “**ricostruzione a nuovo**” dedotto il degrado di vetustà, mediandone i risultati.

Per le aree di sedime, al servizio del fabbricato, e per le parti comuni, la scrivente ha ritenuto opportuno comprendere il loro valore nella valutazione delle singole unità immobiliari.

In base a quanto sopra esposto, seguendo lo stesso ordine cronologico della parte descrittiva, la scrivente ha valutato gli immobili in oggetto come segue:

ABITAZIONE FG13 Part. 70 sub. 1

mq. 175 circa x € 380,00/mq. € 66.500,00

AUTORIMESSA FG13 Part. 70 sub. 2

A corpo € 5.500,00

ABITAZIONE FG13 Part. 306 sub. 1

mq. 230 circa x € 270,00/mq. € 62.100,00

AUTORIMESSA FG13 Part. 306 sub. 2

A corpo € 7.000,00

UNITA' COLLABENTE FG13 Part. 317

mq. 205 circa x € 180,00/mq. € 36.900,00

Totale valore immobili €178.000,00=

(Euro centosettantantottomila/00)

1.8.b TERRENI

Per quanto concerne i terreni oggetto della presente perizia aventi superficie complessiva di Ha 83.418, la valutazione che segue ha tenuto conto che il valore varia in funzione dei seguenti e principali fattori:

- destinazione e qualità delle colture;
- qualità fisica dei terreni;
- vicinanza o meno dai centri abitati;
- facilità o meno di carico e scarico dei prodotti sulle vie maestre;
- forma geometrica degli appezzamenti;
- vicinanza o meno tra i vari appezzamenti.

Secondo le tabelle OMI, in questa zona, il valore unitario dei terreni *seminativi di collina* è pari a euro 23.000,00/Ha, dei terreni *seminativi arborati di collina* è pari a euro 16.000,00/Ha, dei terreni *incolto produttivo di collina* è pari a euro 8.000,00/Ha, i *boschi* hanno un valore che oscilla da un minimo di euro 3.500/Ha ad un massimo di euro 4.000/Ha ed in fine i *vigneti* ha un valore pari ad euro 50.000/Ha.

A seguito di sopralluogo si è riscontrato che i terreni non sempre corrispondono alla qualità catastale indicata, le differenze più significative sono state riscontrare al foglio 13 mappale 138 avente qualità catastale “vigneto” trattasi in realtà di seminativo ed al foglio 13 mappali 258-259 i terreni indicati come “seminativo” sono di fatto parte di un piazzale.

Altre lievi differenze sono da considerarsi trascurabili ai fini della valutazione.

La sottoscritta, in base a quanto sopra esposto, ha valutato gli immobili in oggetto come segue valutando il terreno avente qualità catastale "vigneto" come "seminativo":

TERRENI

Fg. 1 Part. 117 – BOSCO CEDUO – Proprietà 1/1

Ha 0,1380 x euro 3.200,00 = € 441,60

Fg. 1 Part. 156 – BOSCO MISTO – Proprietà 1/1 -

Ha 0,5160 x euro 2.800,00 = € 1.444,80

Fg. 5 Part. 102 – INCOLTO PRODUTTIVO – Proprietà 1/1

Ha 0,3350 x euro 6.400,00 = € 2.144,00

Fg. 13 Part. 86 – SEMINATIVO – Proprietà 1/2

Ha 0,5030 x euro 18.400,00 = € 9.255,20
€ 9.255,20 / 2 = € 4.627,60

Fg. 13 Part. 90 – SEMINATIVO ARBORATO – Proprietà 1/1

Ha 0,1540 x euro 12.800,00 = € 1.971,20

Fg. 13 Part. 91 – SEMINATIVO – Proprietà 1/1

Ha 0,0470 x euro 18.400,00 = € 864,80

Fg. 13 Part. 103 – SEMINATIVO – Proprietà 1/2

Ha 2,7790 x euro 18.400,00 = € 51.133,60
€ 51.133,60 / 2 = € 25.566,80

Fg. 13 Part. 111 – BOSCO CEDUO – Proprietà 1/1

Ha 0,3900 x euro 3.200,00 = € 1.248,00

Fg. 13 Part. 112 – BOSCO CEDUO – Proprietà 1/2

Ha 0,2080 x euro 3.200,00 = € 665,60
€ 665,60 / 2 = € 332,80

Fg. 13 Part. 123 – SEMINATIVO ARBORATO – Proprietà 1/2

Ha 0,2980 x euro 12.800,00 = € 3.814,40
€ 3.814,40 / 2 = € 1.907,20

Fg. 13 Part. 127 – BOSCO CEDUO – Proprietà 1/1

Ha 0,2430 x euro 3.200,00 = € 777,60

Fg. 13 Part. 137 – SEMINATIVO – Proprietà 1/1

Ha 0,3160 x euro 18.400,00 = € 5.814,40

Fg. 13 Part. 138 – VIGNETO – Proprietà 1/1

Ha 0,0970 x euro 18.400,00 = € 1.784,80

Fg. 13 Part. 149 – SEMINATIVO – Proprietà 1/1

Ha 0,5980 x euro 18.400,00 = € 11.003,20

Fg. 13 Part. 205 – SEMINATIVO – Proprietà 1/2

Ha 0,1360 x euro 18.400,00 = € 2.502,40
€ 2.502,40 / 2 = € 1.251,20

Fg. 13 Part. 255 – SEMINATIVO – Proprietà 1/2

Ha 1,3193 x euro 18.400,00 = € 24.275,12
€ 24.275,12 / 2 = € 12.137,56

Fg. 13 Part. 258 – SEMINATIVO ARBORATO – Proprietà 1/2

Ha 0,090 x euro 12.800,00 = € 1.152,00
€ 1.152,00 / 2 = € 576,00

Fg. 13 Part. 259 – SEMINATIVO ARBORATO – Proprietà 1/2

Ha 0,080 x euro 12.800,00 = € 1.024,00
€ 1.024,00 / 2 = € 512,00

Fg. 13 Part. 339 – SEMINATIVO ARBORATO – Proprietà 1/2

Ha 0,0545 x euro 12.800,00 = € 697,60
€ 697,60 / 2 = € 348,80

Fg. 14 Part. 34 – SEMINATIVO – Proprietà 1/1

Ha 0,1930 x euro 18.400,00 = € 3.551,20

Totale valore terreni € 125.565,52
 Totale valore terreni in capo a Pesci Mauro € 78.305,56
 Valore arrotondato terreni in capo a Pesci Mauro € 78.000,00
 (Euro settantottomila/00)

2. RELAZIONE BENI MOBILI

Per quanto concerne i beni mobili la scrivente ha ritenuto di escludere dalla valutazione che segue tutti gli accessori che risultino privi di valore.

In base a quanto sopra si allega alla presente relazione, sotto la lettera "H", documentazione fotografica dei soli mobili valutabili

Ad ogni bene mobile è stato attribuito un singolo valore vista la possibilità di venderli separatamente.

Segue l'elenco degli arredi rilevati e fotografati durante il sopralluogo:

N.	Descrizione	Foto	Valore stimato
A.	Mobile con ruote	01-02	€ 50,00
B.	Macchina caffè	02	€ 30,00
C.	Scansie di alluminio	03	€ 30,00
D.	Macchina per purificazione acqua	04	€ 30,00
E.	Attaccapanni	04	€ 20,00
F.	Mobile in legno	05	€ 50,00
G.	Comodino colore verde	06	€ 40,00
H.	Lampada da camera	06	€ 50,00
I.	Quadro con paesaggio	07	€ 50,00

J.	Quadro – Cornice con foto	08	€ 30,00
K.	Televisore con tubo catodico	09	€ 20,00
L.	Mobile porta cd	10	€ 20,00
M.	Mensole in legno	11	€ 10,00
N.	Mobile Tv	12-13	€ 60,00
O.	Specchiera	14	€ 20,00
P.	Attaccapanni con ruote	15	€ 20,00
Q.	Comodini	16-17	€ 60,00
R.	Lampade	16-17	€ 30,00
S.	Appoggiabiti	18	€ 15,00
T.	Sedia bianca	19	€ 10,00
U.	Mensole bianche	20-21	€ 10,00
V.	Orologio a muro	22	€ 10,00
W.	Comodino	23	€ 30,00
X.	Sedia	24	€ 10,00
Y.	Bagno completamente arredato	25-29	€ 250,00
Z.	n. 13 Damigiane	30	€ 150,00
AA.	Mobile verde	31	€ 40,00
BB.	Mensole e scansie in alluminio	32	€ 80,00
CC.	n. 4 Sedie	33	€ 40,00
DD.	Alzadamigiane	34	€ 80,00
EE.	Mobile legno con ruote	35	€ 30,00
FF.	n. 2 Tavoli struttura metallica	36	€ 60,00
GG.	n. 1 Tavolo in metallo	36	€ 80,00
HH.	n. 1 Tavolo gambe in metallo e cassetto	36	€ 20,00

II.	Carrello attrezzi	37	€ 50,00
JJ.	Mobile in legno con saracinesca	38	€ 40,00
KK.	Portabottiglie	39	€ 5,00

2.1 VALUTAZIONE BENI MOBILI

A corpo	€ 1.630,00
Valore arrotondato	€ 1.600,00
	(Euro milleseicento/00)

3. AUTOMEZZI

All'atto del sopralluogo è stato possibile visionare l'escavatore cingolato idraulico TACHEUCHI MFG. CO., LTD, Nagano 389-0605 Japan, matricola 158301209 del 22/10/2011 con circa 5.300 ore di utilizzo, di cui si allega il relativo Certificato di Conformità (allegato sotto la lettera "I").

La scrivente ritiene di poter attribuire il valore al mezzo sopra indicato **euro 12.000,00** (Euro dodicimila/00).

Si specifica che non è stato possibile verificare che il mezzo fosse funzionante.

4. CONCLUSIONI

Ad espletamento dell'incarico avuto lo scrivente fa presente che la stima dei beni rinvenuti nel fallimento è riferita alla data del 03 marzo 2020.

Si riporta a seguito uno schema riassuntivo delle proprietà e del loro valore con il dettaglio sia per l'intero valore che per il valore in capo al

sig. Pesci Mauro (che per alcuni beni risulta proprietario per 1/2 – come sopra meglio dettagliato).

BENI MOBILI ED IMMOBILI	QUOTA TOTALE IMMOBILI	QUOTA PARTE PESCI MAURO
ABITAZIONI E AUTORIMESSE	180.700,00 €	180.700,00 €
TERRENI	125.565,52 €	78.305,56 €
MOBILI	1.630,00 €	1.630,00 €
ESCAVATORE	12.000,00 €	12.000,00 €
TOTALE	319.895,52 €	272.635,56 €

Quale parte integrante della presente relazione si allegano sotto le lettere:

- “A” – Certificato di matrimonio;
- “B” – Visure catastali;
- “C” – Planimetrie catastali;
- “D” – Estratti di mappa;
- “E” – Documentazione attestante le modalità per regolarizzare il condono Prot. n. 1126 del 02/05/1986;
- “F” – Certificato di destinazione urbanistica;
- “G” – Documentazione fotografica beni immobili;
- “H” – Documentazione fotografica beni mobili;
- “I” – Dichiarazione di conformità dell’escavatore Tacheuchi.

Piacenza, 03 marzo 2020.

IL PERITO



Immagine 01: Inquadramento territoriale



Immagine 02: Vista esterna



Immagine 03: Vista esterna



Immagine 04: Vista esterna



Immagine 05: Vista esterna



Immagine 06: Vista esterna



Immagine 07: Vista esterna



Immagine 08: Vista esterna



Immagine 09: Vista esterna



Immagine 10: Vista esterna



APPARTAMENTO DI CUI AL FG. 13 PART. 70 SUB 1

I.V.G.



Immagine 11: Scala interna piano terra/piano primo



Immagine 12: Stanza piano terra

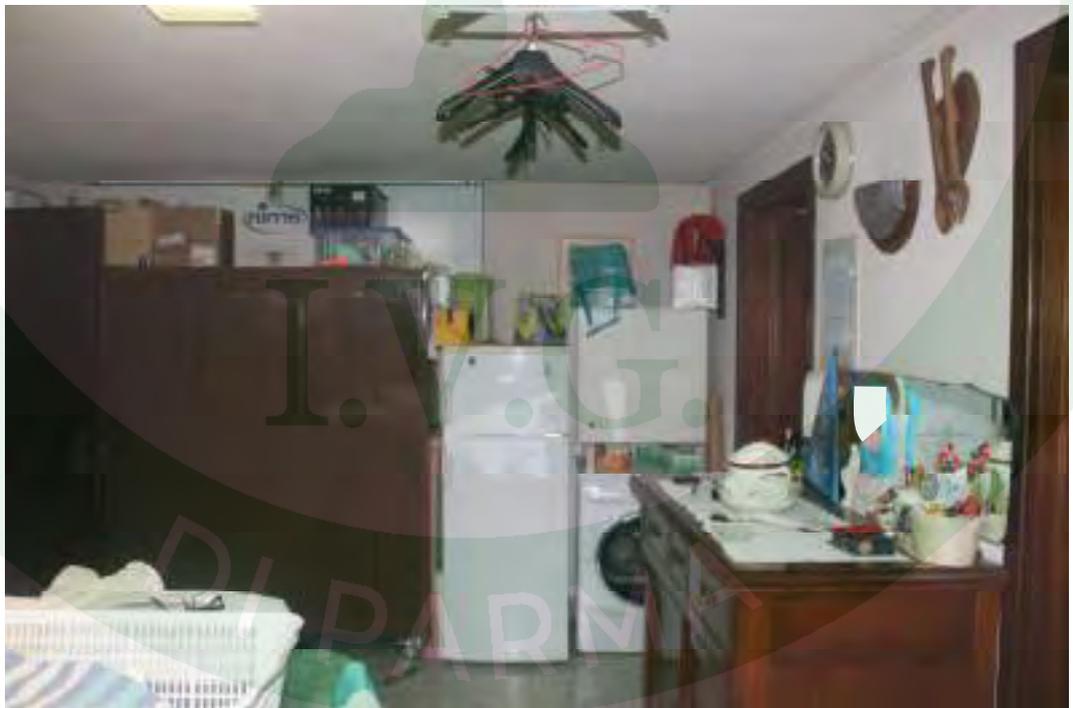


Immagine 13: Stanza piano terra



Immagine 14: Cantina piano terra

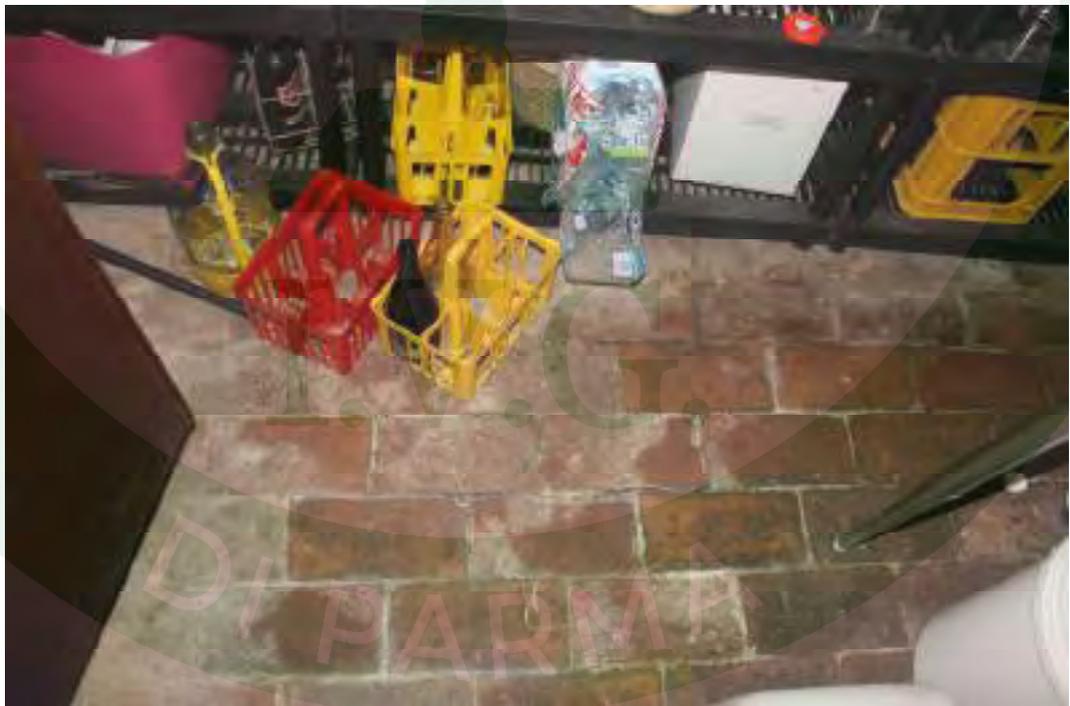


Immagine 15: Cantina piano terra



Immagine 16: Lavanderia piano terra



Immagine 17: Soggiorno piano primo



Immagine 18: Soggiorno piano primo



Immagine 19: Soggiorno piano primo



Immagine 20: Soggiorno piano primo



Immagine 21: Cucina piano primo



Immagine 20: Bagno piano primo



Immagine 23: Scala piano primo/piano secondo

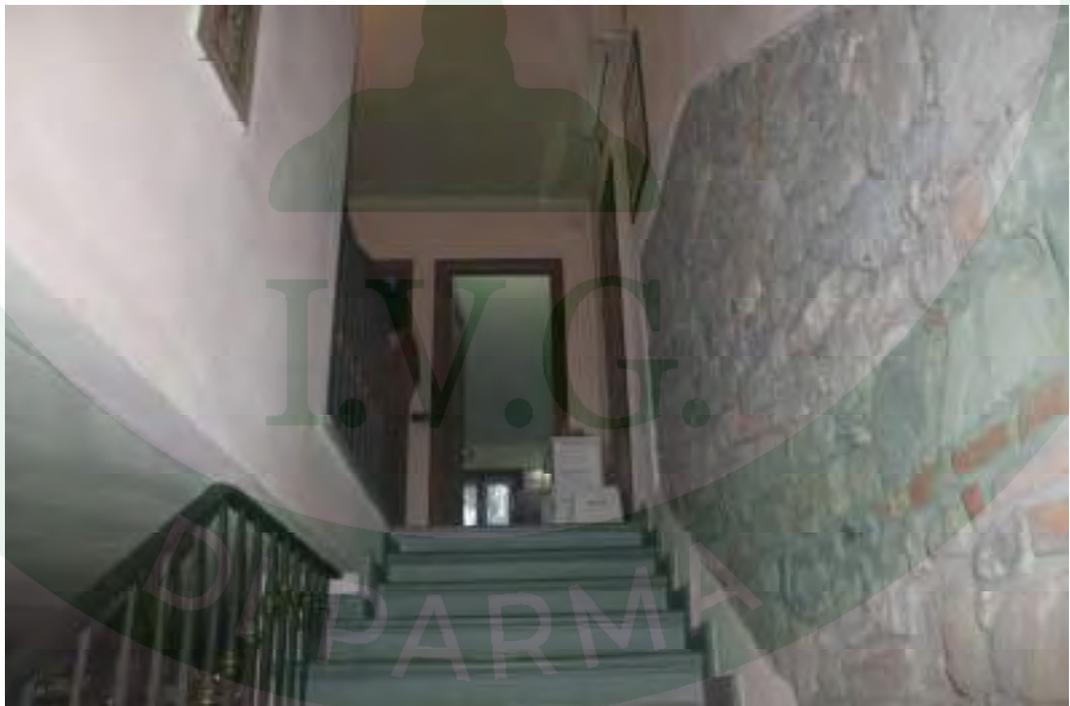


Immagine 24: Scala piano primo/piano secondo



Immagine 25: Disimpegno piano secondo

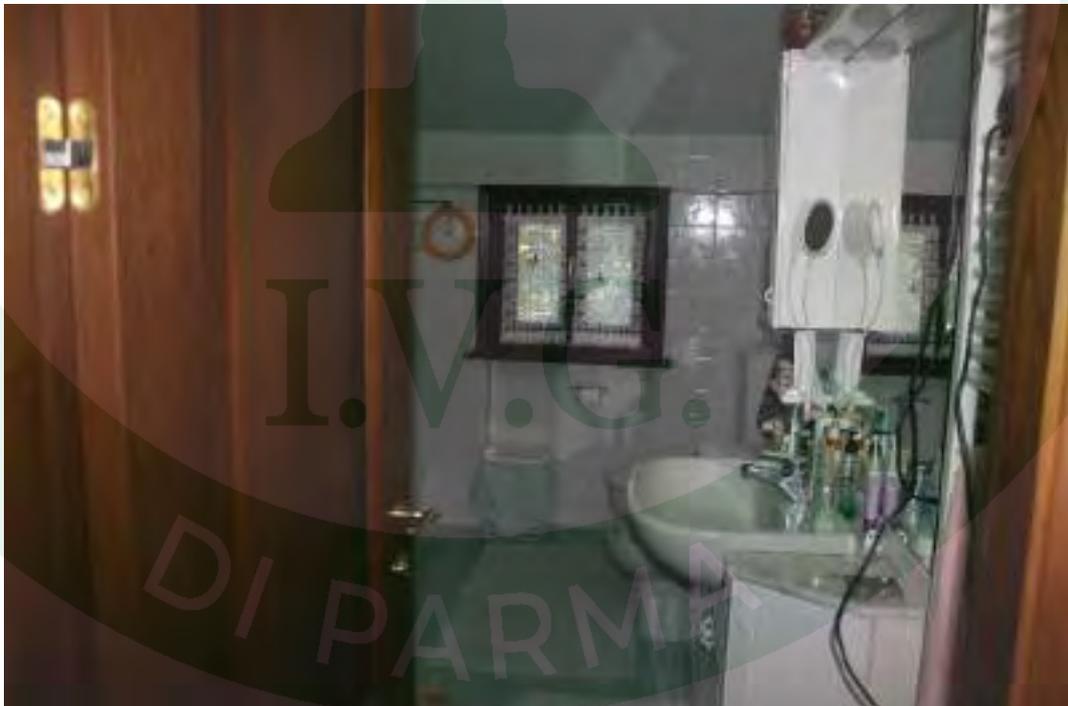


Immagine 26: Bagno piano secondo



Immagine 27: Camera piano secondo



Immagine 28: Camera piano secondo



Immagine 29: Camera piano secondo



Immagine 30: Particolare pavimentazioni piano secondo



APPARTAMENTO DI CUI AL FG. 13 PART. 70 SUB 2

I.V.G.



Immagine 31: Autorimessa piano terra



Immagine 32: Autorimessa piano terra



APPARTAMENTO DI CUI AL FG. 13 PART. 306 SUB 1

I.V.G.



Immagine 33: Ingresso/Cucina piano terra



Immagine 34: Cucina piano terra



Immagine 35: Soggiorno Piano terra



Immagine 36: Soggiorno piano terra



Immagine 37: Particolare pavimentazioni piano terra



Immagine 38: Scala piano terra/piano primo



Immagine 39: Cantina piano terra



Immagine 40: Cantina piano terra

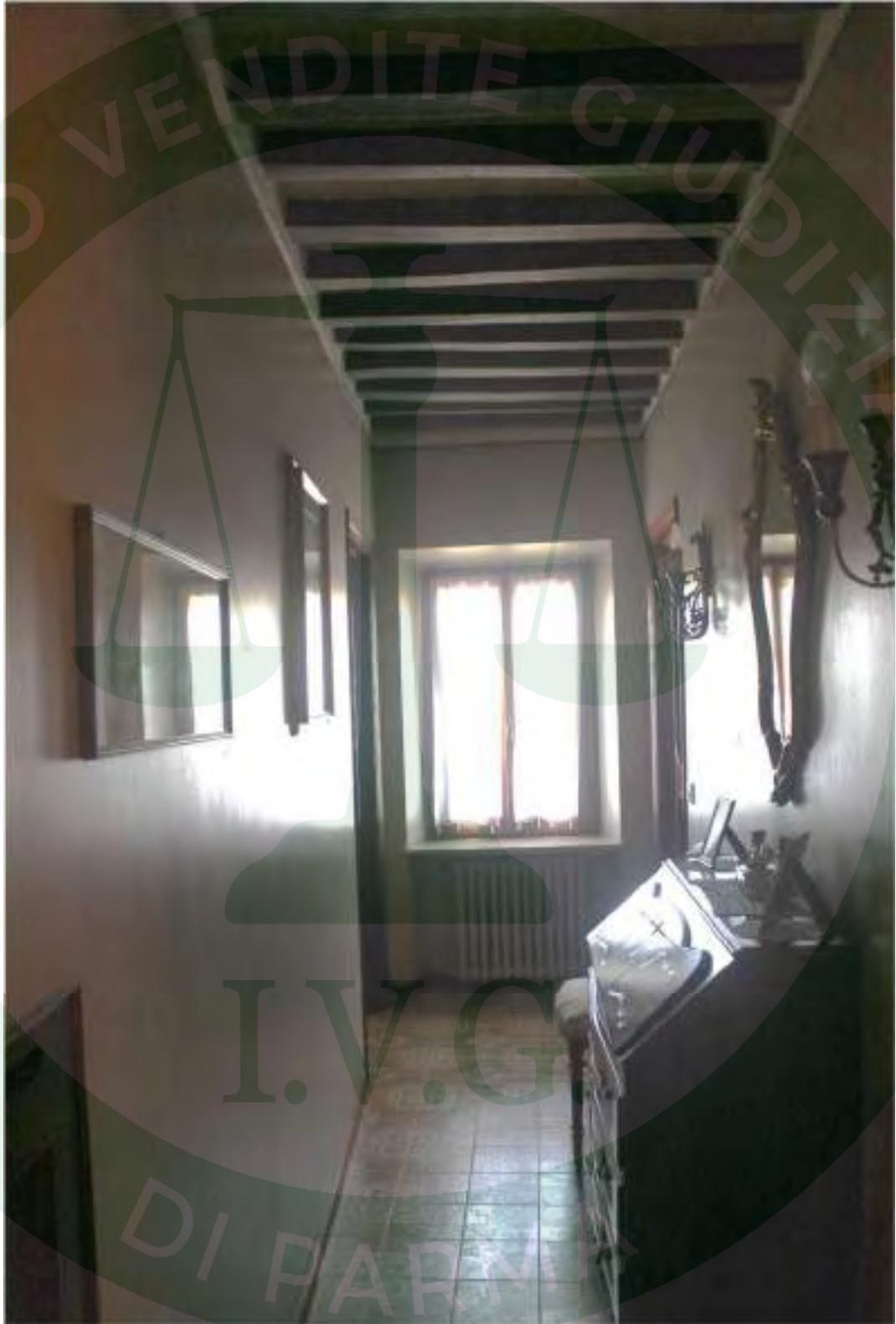


Immagine 41: Corridoio piano primo



Immagine 42: Bagno piano primo



Immagine 43: Camera piano primo



Immagine 44: Camera piano primo



Immagine 45: Particolare delle crepe al piano primo



Immagine 46: Particolare delle crepe del piano primo



Immagine 47: Particolare delle crepe del piano primo



Immagine 48: Studio piano primo



Immagine 49: Studio piano primo



Immagine 50: Particolare delle crepe del piano primo



Immagine 51: Particolare delle crepe del piano primo



Immagine 52: Particolare delle crepe del piano primo



Immagine 53: Particolare delle crepe del piano primo



Immagine 54: Soffitto su vano scala piano secondo



Immagine 55: Disimpegno piano secondo (sottotetto)



Immagine 56: Stanza piano secondo (sottotetto)



Immagine 57: Stanza piano secondo (sottotetto)



Immagine 58: Bagno piano terra – porzione di fabbricato aggettante



Immagine 59: Bagno piano terra – porzione di fabbricato aggettante



Immagine 60: Cucina piano terra – porzione di fabbricato aggettante



Immagine 61: Cucina piano terra – porzione di fabbricato aggettante



Immagine 62: Cantina piano seminterrato



Immagine 63: Cantina piano seminterrato



Immagine 64: Cantina piano seminterrato



Immagine 65: Forno piano seminterrato



APPARTAMENTO DI CUI AL FG. 13 PART. 306 SUB 2

I.V.G.

DI PARMA



Immagine 66: Autorimessa piano seminterrato



Immagine 67: Autorimessa piano seminterrato

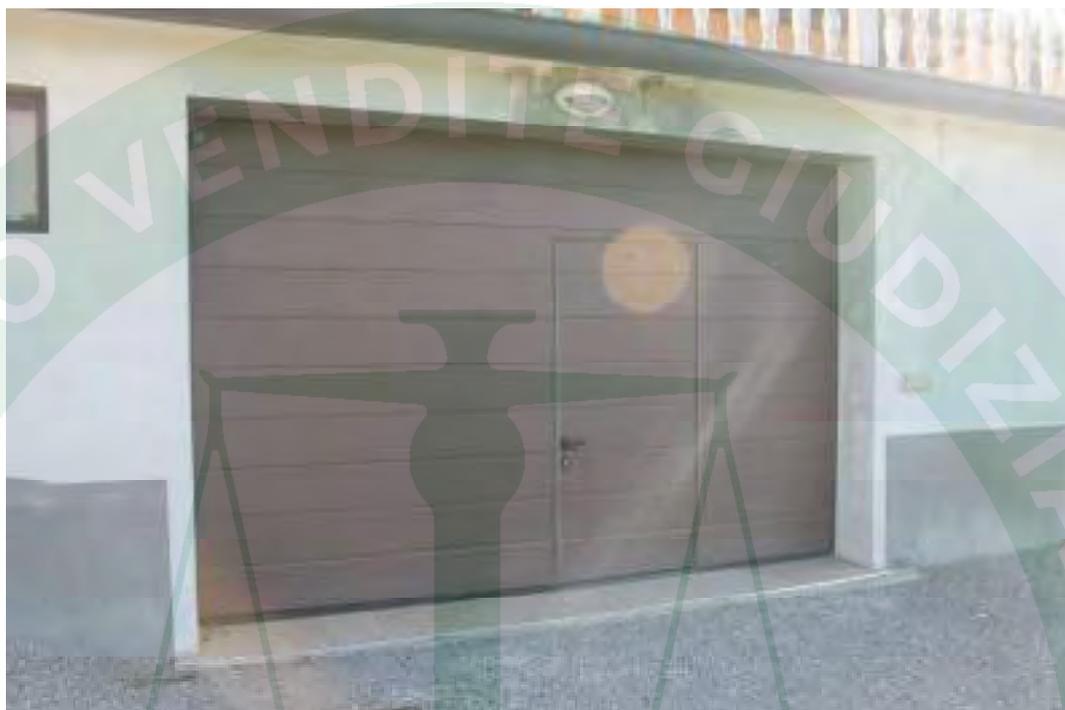


Immagine 68: Autorimessa piano seminterrato



Immagine 69: Autorimessa piano seminterrato



UNITA' COLLABENTE DI CUI AL FG. 13 PART. 317

I.V.G.

DI PARMA



Immagine 70: Porzione unità collabente



Immagine 71: Porzione unità collabente



Immagine 72: Porzione unità collabente



Immagine 73: Porzione unità collabente



Immagine 74: Unità collabente



Immagine 75: Unità collabente



Immagine 76: Unità collabente

I.V.G.

DI PARMA

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

COMUNE VARANO DE' MELEGARI

OGGETTO

TRIBUNALE DI PARMA

FALLIMENTO: PESCI MAURO R.G. N. 64/2019

Valutazione di stima dei beni mobili ed immobili

ALLEGATO "H"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENI MOBILI

IL TECNICO INCARICATO

**Architetto Claudia
S a r t o r i
Via Balsamo, n.15
29121 Piacenza
C.F.:SRT CLD 83T70 G842A
P.IVA: 01651750331**



Immagine 01: Mobile con ruote



Immagine 02: Mobile con ruote e macchina per il caffè



Immagine 03: Scansie in alluminio



Immagine 04: Macchina per purificare l'acqua e attaccapanni



Immagine 05: Mobile in legno



Immagine 06: Comodino verde e lampada da camera



Immagine 07: Quadro con paesaggio



Immagine 08: Quadro – Cornice con foto.



Immagine 09: TV con tubo catodico

I.V.G.

DI PARMA



Immagine 10: Mobile porta cd



Immagine 11: Mensole in legno



Immagine 12: Mobile TV



Immagine 13: Mobile TV



Immagine 14: Specchiera

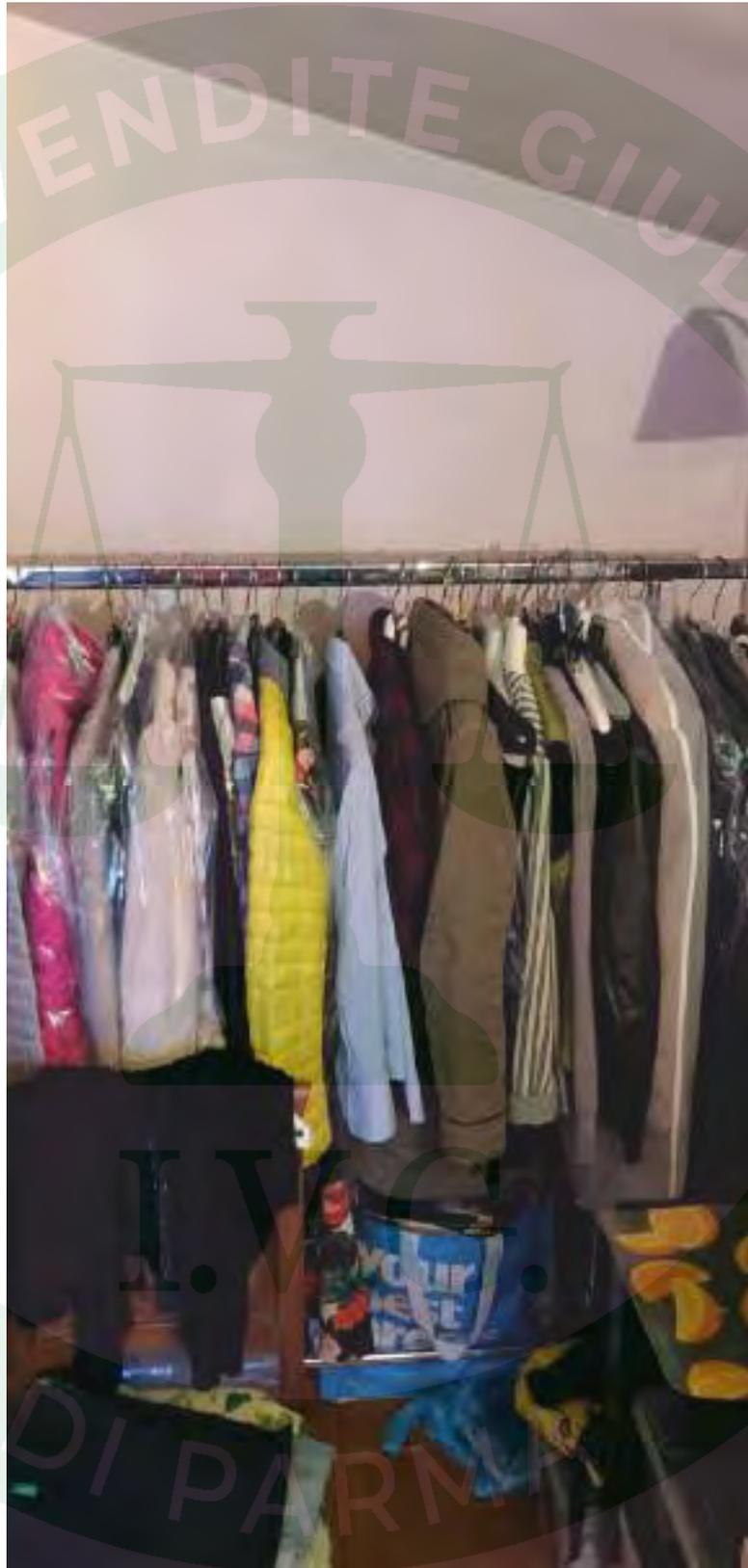


Immagine 15: Attaccapanni con ruote



Immagine 16: Comodino con lampada



Immagine 17: Comodino con lampada



Immagine 18: Appoggiabiti



Immagine 19: Sedia bianca



Immagine 20: Mensola bianca



Immagine 21: Mensola bianca



Immagine 22: Orologio a muro



Immagine 23: Comodino



Immagine 24: Sedia

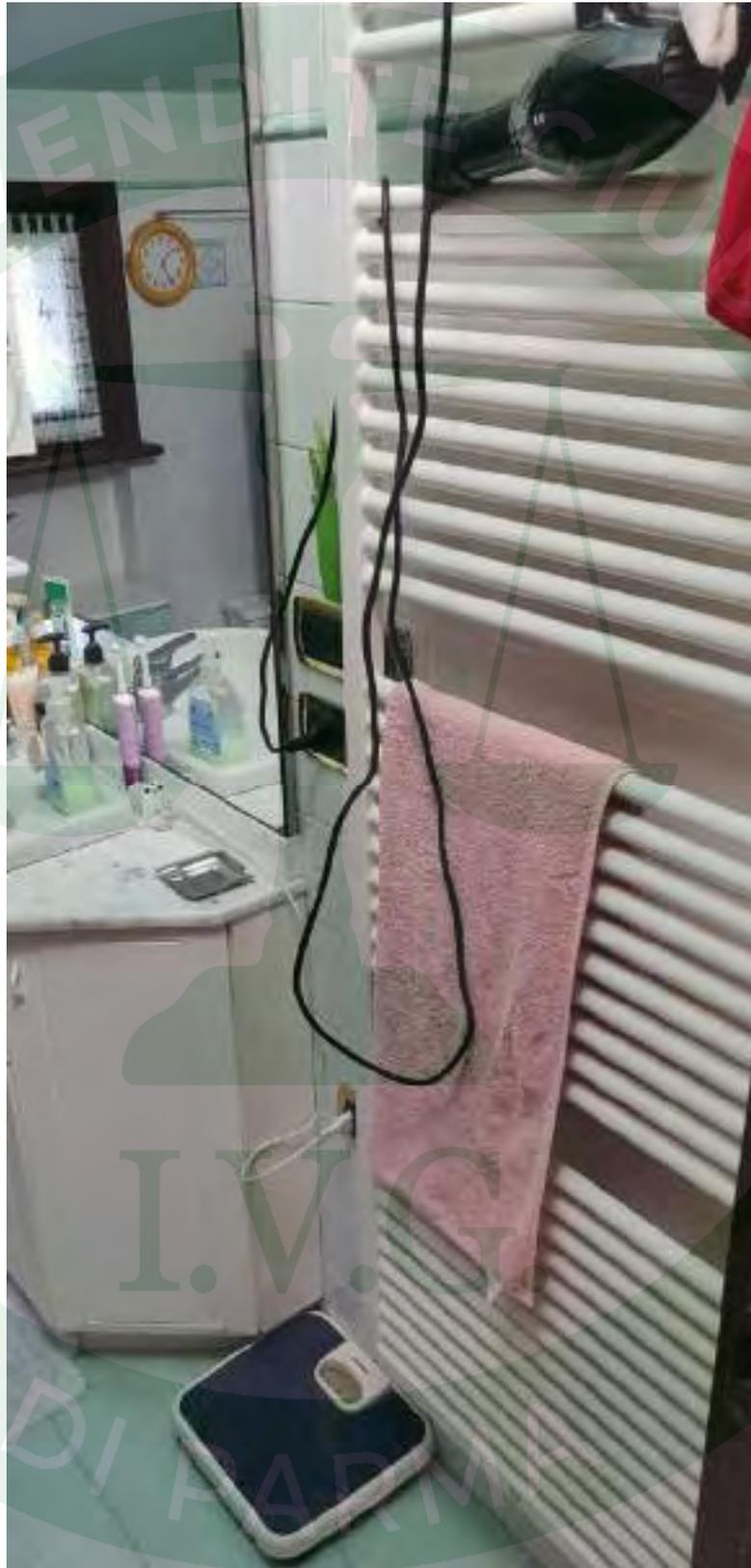


Immagine 25: Arredo bagno



Immagine 26: Arredo bagno



Immagine 27: Arredo bagno



Immagine 28: Arredo bagno



Immagine 29: Arredo bagno



Immagine 30: n. 13 Damigiane



Immagine 31: Mobile verde



Immagine 32: Mensole e scansie in alluminio



Immagine 33: n. 4 Sedie



Immagine 34: Alzadamigiane



Immagine 35: Mobile in legno su ruote



Immagine 36: n. 2 tavoli con struttura metallica, n. 1 tavolo in metallo, n.1 tavolo con gambe in metallo e cassetto



Immagine 37: Carrello attrezzi



Immagine 38: Mobile in legno con saraccinesca



Immagine 39: Portabottiglie