

TRIBUNALE DI PIACENZA

Perizia Giudiziale

nel procedimento esecutivo n. **141/2011**

promosso da:

• **[REDACTED] A. di [REDACTED] S.n.c.**
con sede a Fidenza in Frazione Castione Marchesi n. 106

*con Avv. Fabrizio Montanini
e Avv. Sabrina Fermi*

nei confronti di:

- **[REDACTED]**
- **[REDACTED]**

Creditori intervenuti:

[REDACTED]

Banca Monte Parma

*con Avv. Luca Ori
e Avv. Alberto Volpe Landi
con Avv. Francesco Cogni*

Comproprietari non eseguiti:

[REDACTED]

G.E. Ill.mo Dott. Gianluigi Morlini

Architetto Alessio Benzi

Via Nova. 52 – 29121 Piacenza

Tel. 339.1533357 Fax 0523/452400 e-mail alessio.benzi@fastwebnet.it

Il sottoscritto Arch. Alessio Benzi residente a Piacenza in Via Nova n. 52, libero professionista, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Piacenza, n. 370, nominato consulente esperto nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, comparso all'udienza dell' 11/01/2012 davanti al Signor Giudice Esecutore, ha prestato giuramento, e ha accettato l'incarico di rispondere ai quesiti di rito entro 45 gg. dall'udienza fissata per il giorno 13/06/2012.

CONFERIMENTO INCARICO

Esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale o la relazione notarile sostitutiva, verificando la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. In caso di mancanza di idoneità di tale documentazione, sospendere immediatamente le operazioni e segnalare al Giudice la situazione; ove invece la documentazione sia correttamente agli atti, predisporre una relazione scritta contenente:

- 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 occupati 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 per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per rilascio, esistenza o meno per un compenso regolarmente pagato o non pagato;*

4. *l'attestazione circa esistenza di formalità, vincoli oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso e a quello precedente art. 63 disp. atto c.c.), ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ed in particolare:*
 - ✓ *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate con il decreto di trasferimento;*
 - ✓ *atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche, o diritti di prelazione;*
 - ✓ *il regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto di atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimento di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;*
 - ✓ *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
5. *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservati vi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione;*
6. *la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, e costi delle eventuali sanatorie o regolarizzazioni catastali;*
7. *la verifica della conformità degli impianti, ove esistenti, a servizio dell'immobile, ai sensi del D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008, e l'esistenza dei relativi certificati e libretti d'uso;*
8. *la valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfettario di circa il 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;*
9. *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;*

10. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
11. 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;
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 dell'esterno e 2 scatti dell'interno);
13. la predisposizione, per ciascun lotto, di due floppy-disk o cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie.

Il G.E. ha rinviato il procedimento all'udienza del **13/06/2012**; il termine per la presentazione della perizia resta pertanto fissato per la data del **30/04/2012**.

Il C.T.U., riscontrata la completezza ed idoneità dei documenti agli atti, provvede alla stima del compendio immobiliare, secondo i quesiti posti ed illustrati nel verbale conferimento incarico. I sopralluoghi, effettuati in presenza di [REDACTED] e [REDACTED] si sono svolti in data **28/03/2012**, in data **12/04/2012** per ulteriore sopralluogo dei terreni e del complesso dall'esterno e in data **20/04/2012** per verifica finale dei rilievi e delle planimetrie.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto perito in data **13/01/2012** ha effettuato tutte le visure presso il Servizio Catastale (Ufficio del Territorio di Piacenza) per il reperimento delle visure e delle planimetrie oggetto della presente stima.

In data **13/04/2012** ha effettuato le visure presso la Conservatoria Registri Immobiliari per verifica di pignoramenti, ipoteche, passaggi di proprietà, iscrizioni effettuati nell'ultimo ventennio.

In data **12/04/2012** ha effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castell'Arquato la richiesta dei Certificati di destinazione urbanistica, il controllo della regolarità edilizia dei fabbricati pignorati e il rilascio dei relativi Certificati di Agibilità/Abitabilità.

In data **12/04/2012** ha richiesto all'Ufficio Anagrafico del Comune di Castell'Arquato i Certificati di Residenza e gli Estratti di Matrimonio dei Signori

In data **28/03/2012** si è recato presso gli immobili pignorati con il Maresciallo dei Carabinieri della stazione di Castell'Arquato (Maresciallo [REDACTED] e con un collaboratore.

Durante la visita il sottoscritto è riuscito ad incontrare i Signori [REDACTED] e alla loro presenza, ha effettuato i sopralluoghi verificando la corrispondenza fra lo stato reale e le planimetrie ottenute, ha effettuato i rilievi e la documentazione fotografica degli immobili oggetto di stima.

Nella seconda visita in data **12/04/2012** ha esaminato i terreni ed effettuato i sopralluoghi dall'esterno dell'intero complesso, con l'analisi dei muri per poter preparare una eventuale certificazione energetica.

EVASIONE DELL'INCARICO

Il sottoscritto ha verificato la documentazione di cui all'ex art. 567 comma 2 C.P.C. depositata in data **22/11/2011** che è risultata essere completa ed idonea.

Pertanto procede ad evadere l'incarico ricevuto.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, CONFINI E DATI CATASTALI



1.1 Identificazione dei beni

I beni oggetto della procedura sono presentati in unità negoziali e sono costituiti da:

- **Unità Negoziale n.1:**
 - ✓ porzione di villa con cortile annesso ubicata in Comune di Castell'Arquato (Pc) località Vigolo Marchese, Piazza Mignani n 6. Si fa presente che la porzione restante (deposito al piano seminterrato) è classificata nell'Unità Negoziale n. 5;
 - ✓ un compendio di terreni agricoli irrigui suddiviso in due porzioni distinte ubicate in Comune di Castell'Arquato (Pc) località Vigolo Marchese (strada per Vigostano). Si fa presente che la parte restante dei terreni agricoli è classificata nell'Unità Negoziale n. 4;

- **Unità Negoziale n. 2:**
 - ✓ serie di locali a deposito a servizio della attività di mulino e grissinificio ubicati in Comune di Castell'Arquato (Pc) località Vigolo Marchese, Via Alberoni n 5 e 7 e Via del Mulino n 3. Si fa presente che la porzione restante è classificata nell'Unità Negoziale n. 3;

- **Unità Negoziale n. 3:**
 - ✓ abitazione di tipo civile ubicata in Comune di Castell'Arquato (Pc) località Vigolo Marchese, Via del Mulino n 3. Si fa presente che la porzione restante è classificata nell'Unità Negoziale n. 2.;

- **Unità Negoziale n. 4:**
 - ✓ un compendio di terreni agricoli irrigui ubicati in Comune di Castell'Arquato (Pc) località Vigolo Marchese (strada per Vigostano);

- **Unità Negoziale n. 5:**
 - ✓ parte di fabbricati accessori a un opificio per la lavorazioni di cereali con annesse aree coperte e scoperte di pertinenza ubicati in Comune di Castell'Arquato (Pc) località Vigolo Marchese Via del Mulino n. 3 / Via Alberoni n. 5/7.

1.2 Confini

Gli immobili oggetto di stima confinano con:

- ✓ **la casa di civile abitazione** posta in Piazza Mignani e censita al Catasto Fabbricati al **Foglio 14 Mappale 225 Subb. 1,2** con relativa area pertinenziale confina con Piazza Mignani sul lato nord e ovest e con i Mappali 46 (ragioni ██████████ e 47 ente urbano (ragioni ██████████ e 215 (ragioni ██████████ del Foglio 14;
- ✓ **la porzione del complesso immobiliare** sito in Via del Mulino e Via Alberoni con relative aree pertinenziali censito al catasto fabbricati al **Foglio**

- 14 Mappale 215 Subb. 1, 2, 3** (graffati), **4, 5** (graffati) confinano con Piazza Mignani, Via del Mulino, Via Alberoni e Mappali 225 (ragioni [REDACTED] 47 ente urbano (ragioni [REDACTED] 163 (ragioni [REDACTED] del Foglio 14;
- ✓ **la porzione del complesso immobiliare** sito in Via del Mulino e Via Alberoni con relative aree pertinenziali censito al catasto fabbricati al **Foglio 14 Mappale 163 Subb. 1, 2, 3** confinano con Via del Mulino, e Mappali 215 (ragioni [REDACTED] 47 ente urbano (ragioni [REDACTED] 165 (ragioni [REDACTED] 166 (ragioni [REDACTED] del foglio n14;
- ✓ **gli appezzamenti di terreno** censiti al catasto terreni al **Foglio 7 Mappale 35, 41, 42, 111, 112**, considerati un unico corpo in quanto confinanti tra di loro, confinano con Strada Comunale della Bassa e con i Mappali 49 (ragioni [REDACTED], 31 (ragioni [REDACTED], 36 (ragioni [REDACTED], 43 (ragioni [REDACTED]), 52 (ragioni [REDACTED], 51 (ragioni [REDACTED], 126 (ragioni [REDACTED]) del Foglio 7;
- ✓ **gli appezzamenti di terreno** censiti al catasto terreni al **Foglio 7 Mappale 82, 83, 130**, considerati un unico corpo in quanto confinanti tra di loro, confinano con Rio Chiozza e con in mappali 86 (ragioni [REDACTED], 131 (ragioni [REDACTED], 40 (ragioni [REDACTED] i), 80 (ragioni [REDACTED] e 81 (ragioni [REDACTED]) del Foglio 7.

1.3 Dati catastali

- **L'Unità Negoziabile n. 1** risulta censita all'Ufficio del Territorio di Piacenza, N.C.E.U. del Comune di Castell'Arquato (Pc), con i seguenti dati:

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	14	225	1	A2	4	9 vani	Euro 813,42

N. 1 Derivante dal sub. 1 a seguito della variazione del quadro tariffario del 13/08/2002 a sua volta derivante dall'originario sub. 1 a seguito della variazione del quadro tariffario dello 01/01/1992.

E all'Ufficio del Territorio di Piacenza, N.C.T. del Comune di Castell'Arquato (Pc), con i seguenti dati:

N.	Foglio	Particella	Qualità Classe		Superficie (mq)			Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	Agrario	
4	7	82	SEMIN	2	26	40	Euro 13.63	Euro 20.45	
5	7	83	SEMIN	2	62	40	Euro 83.87	Euro 125.81	
6	7	111	BOSCO CEDUO	2	01	30	Euro 0.13	Euro 0.03	
7	7	112	INCOLT PROD	U	03	70	Euro 0.15	Euro 0.08	
8	7	130	SEMIN ARBOR	2	19	40	Euro 10.02	Euro 15.03	

N. 4 Derivante dall'originale mappale 82 di are 26.40 a seguito della tabella di variazione n. 66427.1/2007 del 12/12/2007.

In capo a:

- ✓ [REDACTED] nato a Castell'Arquato (Pc) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/2**;
- ✓ [REDACTED] nato a Castell'Arquato (Pc) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/2**.

Il compendio di terreni è rappresentato correttamente nell'estratto di mappa catastale: il sottoscritto C.T.E. ha verificato la corrispondenza tra le dimensioni reali e le sagome dei terreni rappresentate in mappa.

Il fabbricato di cui al **Mappale 225 Sub. 1** non è correttamente rappresentato nell'estratto di mappa catastale: il sottoscritto C.T.E. ha verificato infatti la non corrispondenza tra le dimensioni reali dell'edificio e la sagoma rappresentata in mappa. Non risulta accatastato l'appartamento posto al piano primo.

Le norme vigenti prevedono l'obbligo dell'accatastamento al civile di tutti i fabbricati "fantasma", ovvero mai dichiarati e non presenti in mappa.

Lo scrivente – in previsione di un eventuale alienazione dello stesso – sottolinea la necessità di procedere alla sua denuncia al N.C.E.U. del Comune di Castell'Arquato (Pc).

- **L'Unità Negoziale n. 2** risulta censita all'Ufficio del Territorio di Piacenza N.C.E.U. con i seguenti dati:



N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	14	215	1	D1 Graffato Subb. 2, 3			Euro 1497.73

N. 1/2/3 Derivante dai mappali 160, 161, 162 sub 2 1 a seguito della variazione n. 7334.1/2005 del 03/05/2005 per modifiche identificativo e allineamento mappe, a loro volta derivanti dai corrispondenti mappali a seguito del classamento n. 1.1/1939 del 18/12/1939 in atti dal 25/10/1999.

In capo a:

- ✓ [redacted] nato a Castell'Arquato (Pc) il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di **proprietà di 1/3**;
- ✓ [redacted] nato a Castell'Arquato (Pc) il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di **proprietà di 1/3**;
- ✓ [redacted] [redacted] nata a Castell'Arquato il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di **proprietà di 1/3**.

Il fabbricato di cui al **Mappale 215 Subb. 1, 2, 3** (graffati) non sono correttamente rappresentati nell'estratto di mappa catastale: il sottoscritto C.T.E. ha verificato infatti la non corrispondenza tra le dimensioni reali dell'edificio e la sagoma rappresentata in mappa.

- **L'Unità Negoziale n. 3** risulta censita all'Ufficio del Territorio di Piacenza, N.C.E.U. del Comune di Castell'Arquato (Pc), con i seguenti dati:

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	14	215	4	Graffato 5	A2	1	12 vani Euro 619.75

N. 1 Derivante dai mappali 162 sub. 1 e 164 sub. 1 a seguito della variazione n. 7335.2/2005 del 03/05/2005 per modifiche identificativo e allineamento mappe, a loro volta derivanti dai

corrispondenti mappali a seguito della variazione del quadro tariffario del 13/08/2002 a loro volta derivanti dai corrispondenti mappali a seguito della variazione del quadro tariffario dell'01/01/1992.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In capo a:

- [redacted] nato a Castell'Arquato (Pc) il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di **proprietà di 1/3**;
- [redacted] nato a Castell'Arquato (Pc) il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di **proprietà di 1/3**;
- [redacted] nata a Castell'Arquato il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di **proprietà di 1/3**.

Il fabbricato di cui al **Mappale 215 Subb. 4, 5** (graffati) non sono correttamente rappresentati nell'estratto di mappa catastale: il sottoscritto C.T.E. ha verificato infatti la non corrispondenza tra le dimensioni reali dell'edificio e la sagoma rappresentata in mappa.

- **L'Unità Negoziale n. 4 risulta censita all'Ufficio del Territorio di Piacenza, N.C.T. del Comune di Castell'Arquato (Pc), con i seguenti dati:**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N.	Foglio	Particella	Qualità Classe		Superficie (mq)			Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	Agrario	
4	7	35	SEMIN IRRIG	2		55	50	Euro 33.82	Euro 51.59
5	7	41	SEMIN ARBOR	2		87	90	Euro 45.40	Euro 68.09
6	7	42	SEMIN IRRIG	2		67	30	Euro 41.01	Euro 62.56

In capo a:

- ✓ [redacted] nato a Castell'Arquato (Pc) il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di **proprietà di 1/3**;
- ✓ [redacted] nato a Castell'Arquato (Pc) il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di **proprietà di 1/3**;
- ✓ [redacted] nata a Castell'Arquato (Pc) il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di **proprietà di 1/3**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il compendio di terreni è rappresentato correttamente nell'estratto di mappa catastale: il sottoscritto C.T.E. ha verificato la corrispondenza tra le dimensioni reali e le sagome dei terreni rappresentate in mappa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **L'Unità Negoziale n. 5** risulta censita all'Ufficio del Territorio di Piacenza, N.C.E.U. del Comune di Castell'Arquato (Pc), con i seguenti dati:

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	14	163	1	C/6	3	38 mq	Euro 92.24
2	14	163	2	C/6	3	39 mq	Euro 94.67
3	14	163	3	A/3	3	4,5 vani	Euro 195.22
4	14	225	2	C/2	3	109 mq	Euro 275,84

N. 1/2/3 Derivante dal sub. 1/2/3 a seguito della variazione del quadro tariffario del 13/08/2002 a sua volta derivante dall'originario sub. 1/2/3 a seguito della variazione del quadro tariffario dello 01/01/1992.

N.4 Derivante dal sub. 2 a seguito della variazione del quadro tariffario del 13/08/2002 a sua volta derivante dall'originario sub. 2 a seguito della variazione del quadro tariffario dello 01/01/1992.

In capo a:

- ✓ [redacted] nato a Castell'Arquato (Pc) il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di **proprietà di 7/16**;
- ✓ [redacted] nato a Castell'Arquato (Pc) il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di **proprietà di 7/16**;
- ✓ [redacted] [redacted] nata a Castell'Arquato il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di **proprietà di 2/16**.

ENTI URBANI (non citati nell'esecuzione)

N.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)		Reddito	
					Ha	are ca	Dominicale	Agrario
1	14	46			3	90	Senza reddito	
2	14	225			6	06	Senza reddito	
3	14	215			7	68	Senza reddito	
4	14	163				95	Senza reddito	
5	14	47			5	97	Senza reddito	
6	14	165				15	Senza reddito	
7	14	166				5	Senza reddito	

N. 1 Derivante dall'originario mappale 46 di are 3.90 a seguito del tipo mappale 77470.1/2010 del 13/05/2010.

N. 2 Derivante dall'originario mappale 225 di are 6.06 a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe n. 3032.1/2005 del 30/05/2005.

N. 3 Derivante dagli originali mappali 215 di are 3.00, mappale 160 di are 1.60, mappale 161 di are 1.45, mappale 162 di are 1.10, mappale 164 di ca 30, mappale 216 di are 3.00 a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe n. 3030.01/2005 del 03/05/2005.

N. 4 Derivante dall'originario mappale 163 di ca 95 a seguito della voltura d'ufficio n. 19376 del 21/07/1976

N. 5 Il seguente mappale non è oggetto di pignoramento, ma costituisce una pertinenza agli immobili oggetto di pignoramento.

N. 6/7 I mappali sono fabbricati in adiacenza al mappale 163 e non risultano accatastati, quindi non sono oggetto di pignoramento, ma costituiscono una pertinenza agli immobili oggetto di pignoramento.

Si ritiene utile menzionare il **Mappale 47 del Foglio 14**, perché di fatto costituisce il contorno del **Mappale 163**, quindi risulta difficile considerare il mappale stesso, ai fini di una vendita, senza tenere conto strettamente dell'area circostante.

Allo stesso modo lo scrivente ritiene doveroso citare i **Mappali 165 e 166, del Foglio 14** (proprietà ██████████ in quanto sono piccoli volumi addossati al Mappale 163, che non possono essere esaminati separatamente da esso.

Essendo, come detto, della stessa proprietà e di fatto avendo un valore irrisorio, si consiglia di includerlo nell'atto di pignoramento, ritenendo che l'atto di pignoramento non li abbia interessati perché non accatastati al catasto fabbricati.

Entrando nel merito di un lavoro di accatastamento i due mappali in oggetto potrebbero essere fusi nel Mappale 163 (prendendo un nuovo subalterno).

La verifica delle planimetrie catastali e' stata alquanto elaborata, in quanto i fabbricati censiti al **Foglio 14, Mappale 163 Subb. 1,2,3**, risultano accatastati in maniera incompleta, lacunosa e per quanto potuto verificare non rispondente; i fabbricati censiti al **Foglio 14 Mappale 215 Subb. 1, 2, 3** (graffati), **4, 5** (graffati), risultano anch'essi accatastati in maniera imprecisa e lacunosa (soprattutto per quanto riguarda l'ala dell'opificio) e i fabbricati censiti al **Foglio 14 del Mappale 225 Subb. 1 e 2** risultano accatastati solo in parte e la parte accatastata è non rispondente (non risulta accatastato il piano primo).

1.4 Estremi atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà

- Beni di proprietà di [REDACTED] per $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] $\frac{1}{2}$.

Ai debitori eseguiti [REDACTED] nato a Castell'Arquato (Pc) il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Castell'Arquato (Pc) il [REDACTED] la proprietà del fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castell'Arquato al **Foglio 14 Mappale 225 Subb. 1 e 2** pervenne in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno per accessione di cui all'articolo 934 del Codice Civile avendolo edificato su area edificabile pervenuta a loro per acquisto da Elvira Emanuelli nata a Compiano (Pr) il 06/10/1902 in forza dell'atto rogato dal notaio Dottor Renato Ugolotti in Fiorenzuola D'Arda in data 11/06/1964 trascritto a Piacenza in data 24/06/1964 (Rep. N. 20311 nn.3151 r.p-3733r.g).

- Beni di proprietà di [REDACTED] per $\frac{1}{3}$ e [REDACTED] per $\frac{1}{3}$.

Ai debitori eseguiti [REDACTED] nato a Castell'Arquato (Pc) il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Castell'Arquato (Pc) il [REDACTED]

- ✓ la proprietà del fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castell'Arquato al **Foglio 14 Mappale 215 Subb. 1 2 3** (graffati) e **Subb. 4 e 5** (graffati) pervenne in ragione della quota di $\frac{1}{3}$ ciascuno per divisione con [REDACTED] nato a Vernasca (Pc) il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a Vernasca (Pc) il [REDACTED] con atto rogato dal Notaio Renato Ugolotti in Lugagnano in data 26/11/1957 trascritto a Piacenza in data 11/12/1957 (Rep. N. 5338/1106 nn.4615 r.p-5356r.g.);
- ✓ la proprietà del fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castell'Arquato al **Foglio 7 Mappale 35, 41, 42, 82, 83, 111, 112, 130** pervenne in ragione della quota di $\frac{1}{3}$ ciascuno in forza dei seguenti titoli:
 - ✓ la quota di $\frac{1}{6}$ di proprietà ciascuno arrivò per successione a [REDACTED] [REDACTED] nato a Vernasca (Pc) il 1 [REDACTED], e deceduto in data 05/12/1961 come da dichiarazione registrata a Fiorenzuola d'Arda (Pc) in data 26/02/1962 al numero 92 – vol. 258 trascritta a Piacenza in data 05/07/1962 ai numeri 2984 R.P. 3801 R.G.e successiva dichiarazione di modifica registrata in data 21/08/1962 al numero 54 –

vol. 260 trascritta a Piacenza in data 14/01/1963 ai numeri 262 R.P. – 2126 R.G;

- ✓ la quota di 1/6 di proprietà ciascuno per acquisto da [REDACTED] nata a Castell'Arquato (Pc) [REDACTED] in forza dell'atto del notaio Bruno Pultrini in Piacenza in data 31/05/1963 Rep. N. 22173/695 trascritto a Piacenza in data 11/06/1963 ai nn. 3162 R.P. – 3765 R.G.

• **Beni di proprietà di [REDACTED] per 7/16 e [REDACTED] per 7/16.**

Ai debitori eseguiti [REDACTED] nato a Castell'Arquato (Pc) il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Castell'Arquato (Pc) il [REDACTED] la proprietà del fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Castell'Arquato al **Foglio 14 Mappale 163 Sub. 1 2 3** pervenne in ragione della quota di 7/16 ciascuno in forza dei seguenti titoli:

- ✓ la quota di 1/12 di proprietà ciascuno, per successione a [REDACTED] nato a Vernasca (Pc) il [REDACTED] (proprietario per l'intero), deceduto in data [REDACTED], come da dichiarazione registrata a Fiorenzuola D'Arda in data [REDACTED] al n. 88 – Vol. 252, trascritta a Piacenza in data 04/07/1960 ai nn 2845 R.P.- 3501 R.G;
- ✓ la quota di 1/24 di proprietà ciascuno, per successione a [REDACTED] nato a Vernasca (Pc) il 1 [REDACTED] (proprietario per la quota di 3/12), deceduto in data [REDACTED] come da dichiarazione registrata a Fiorenzuola D'Arda (Pc) in data 26/05/1962 al n. 92 – Vol. 258, trascritta a Piacenza in data 05/07/1962 ai nn 2984 R.P.- 3801 R.G. e successiva dichiarazione modificativa registrata in data 21/08/1962 al n. 54 – Vol.260 trascritta a Piacenza in data 14/01/1963 ai nn. 262 R.P.- 2126 R.G;
- ✓ la quota di 3/48 di proprietà ciascuno per acquisto da [REDACTED] nata a Castell'Arquato (Pc) in data 1 [REDACTED] con atto del Notaio Bruno Pultrini in Lugagnano Val D'Arda (Pc) in data 02/06/1962 Rep. n. 14002/460 trascritto a Piacenza in data 19/06/1962 ai nn. 2718 R.P. - 3464 R.G;
- ✓ la quota di 1/4 di proprietà ciascuno per acquisto da [REDACTED] nata a Castell'Arquato (Pc) il o [REDACTED] con atto del notaio Renato Ugolotti in

Fiorenzuola D'Arda (Pc) in data 13/06/1964 – rep.n. 20322 trascritto a Piacenza in data 25/06/1964 ai numeri 3179 R.P. - 3766 R.G.

✓ **Bene di proprietà di [REDACTED] per 1/2: bene personale di [REDACTED] e di [REDACTED] (coniuge in comunione legale) per 1/2**

Al debitore esecutato [REDACTED] nato a Castell'Arquato (Pc) il [REDACTED] la quota di 1/2 di proprietà dell'abitazione facente parte del fabbricato individuato al **Foglio 14 Mappale 225** (ma non censita al catasto fabbricati) pervenne per accessione di cui all'art. 934 del Codice Civile 8(prelevazione del fabbricato).

A [REDACTED] e al coniuge [REDACTED] la residua quota di 1/2 di proprietà in comunione legale pervenne in forza del diritto di superficie dato a loro favore da parte del fratello [REDACTED] mediante atto del Notaio Aldo Ciappa in Lugagnano Val D'Arda (Pc) in data 10/05/1983 rep. n. 41811/4745 trascritto a Piacenza in data 14/05/1983 ai nn. 3443 R.P. – 4368 R.G.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

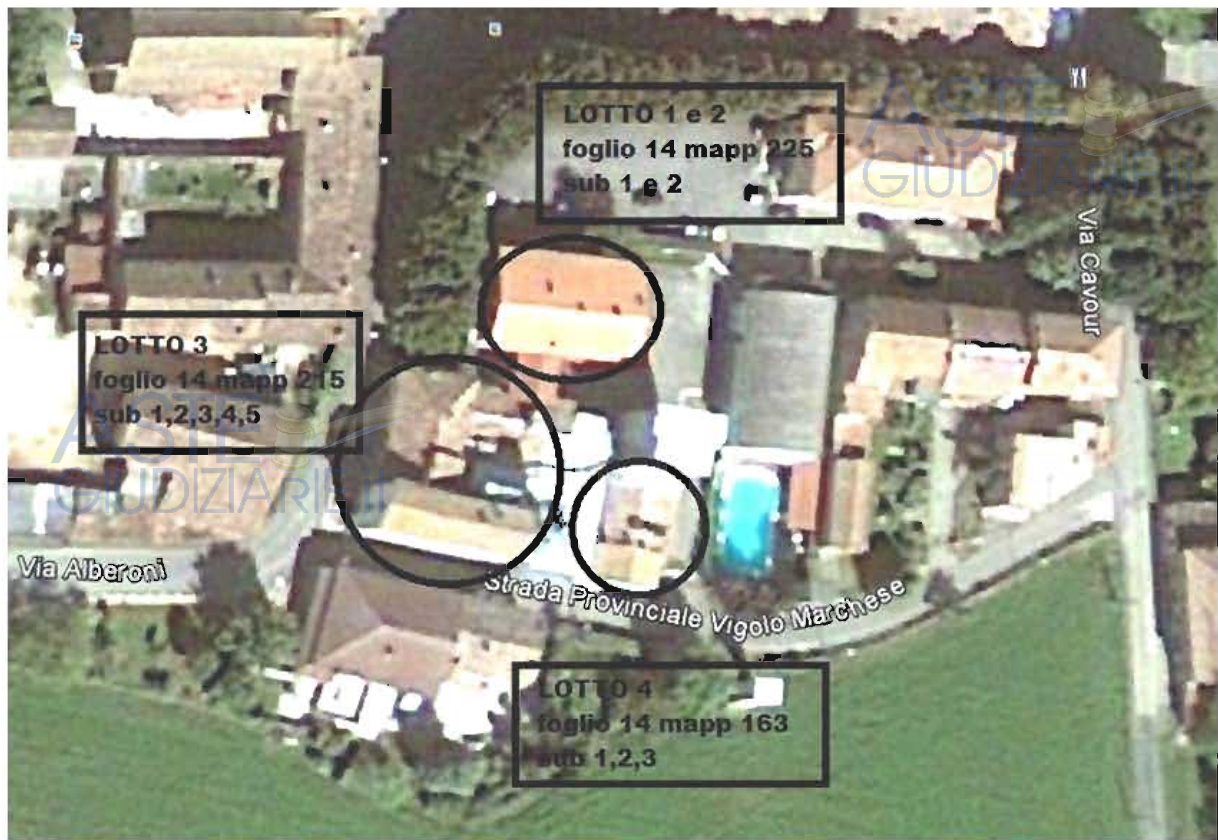
PREMESSA

Lo scrivente ritiene che per una migliore individuazione e descrizione degli immobili in oggetto sia necessario **procedere in modo autonomo rispetto alla composizione delle Unità Negoziali** (ovvero riunire diverse parti delle stesse e/o smembrarne altre); in modo da identificare chiarezza e semplicità dei singoli fabbricati.

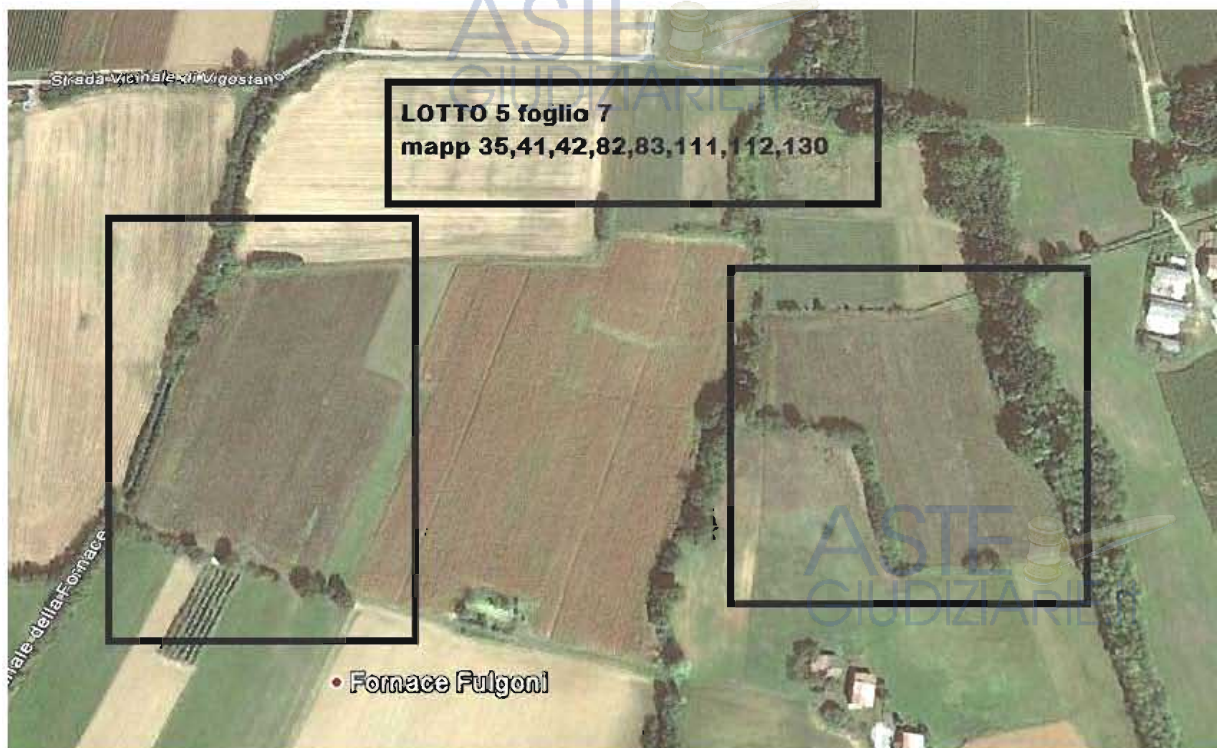
Si fa presente infatti che alcuni fabbricati sono citati in Unità Negoziali diverse e quindi risultano di non facile comprensione, oltretutto, risulta difficile una proposta di divisione per l'effettuazione della vendita.

Gli immobili sono costituiti da fabbricati e terreni tutti situati nel Comune di Castell'Arquato, località Vigolo Marchese.

Dopo la descrizione dei fabbricati lo scrivente ha creato una serie di lotti che sono quelli individuati nella divisione per una proposta di vendita.



Vista fotografica di insieme dei fabbricati in Vigolo Marchese



Vista fotografica di insieme dei terreni in Vigolo Marchese strada per Vigostano.

Detti immobili sono:

- **Fabbricato n. 1:** casa di civile abitazione comprendente due appartamenti, un deposito con ufficio e due autorimesse. **Foglio 14 Mappale 225 Subb 1, 2.**

In seguito denominato lotto di vendita 1 e 2

- **Fabbricato n. 2:** casa di civile abitazione disposta su due piani più interrato, in aderenza all'opificio e opificio per la lavorazione dei cereali **Foglio 14 Mappale 215 Subb. 1,2,3 (graffati), 4,5 (graffati).**

In seguito denominato lotto di vendita 3

- **Fabbricato n. 3:** casa di civile abitazione (abitazione del custode), locali accessori all'opificio e con annesse aree coperte e scoperte di pertinenza. **Foglio 14 Mappale 163 Subb. 1, 2, 3**

In seguito denominato lotto di vendita 4

- **Compendio di terreni agricoli:** varie appezzamenti di terreno divisi in due corpi posti in nei pressi della strada per Vigostano. **Foglio 7 Mappale 35, 41, 42, 111, 112, 82, 83, 130**

In seguito denominato lotto di vendita 5

DESCRIZIONE DEI FABBRICATI

- **Fabbricato n. 1**

Foglio 14 Mappale 225 Subb. 1, 2

Consiste in un fabbricato di pregevole fattura posto nella piazza di Vigolo Marchese, risalente agli anni '60, a cui è stato aggiunto un sopralzo nella metà degli anni '80.

La palazzina risulta all'esterno in un buono stato di manutenzione, le proporzioni sono gradevoli e le facciate sono state tinteggiate di recente, così come di recente è stata effettuata la manutenzione dei serramenti esterni e del giardinetto di coronamento.

Ciò premesso, gli appartamenti oggetto di stima sono molto simili, risultano abitati ed in condizioni piuttosto decorose.

Sono dotati di un ingresso principale sul lato nord a cui si accede tramite una scala scoperta, una scala interna che porta al primo piano ed alla cantina con annesso i locali di deposito.

L'appartamento al piano terra è costituito da un ingresso, un piccolo salotto dotato di camino in marmo, una cucina abitabile piuttosto ampia, da cui si accede alla veranda a terrazzo (non censita), un'ampia zona soggiorno con pranzo, tre camere da letto di buone dimensioni ed un bagno.

La zona soggiorno e' illuminata da due grandi vetrate che affacciano sul complesso della chiesa romanica e del battistero medioevale.

L'intero appartamento denuncia una buona cura nei particolari di costruzione e nelle finiture.

I pavimenti sono in marmo, i serramenti sono in legno con persiane in parte a battente ed in parte scorrevoli (considerate le dimensioni); gli impianti sono funzionanti e rispondenti alle norme.

E' presente l'impianto di riscaldamento e raffrescamento canalizzato.

L'appartamento al piano sopra ha le medesime caratteristiche distributive di quello sotto e le medesime finiture, non è presente la terrazza (veranda) posta in continuità della zona cucina.

Come pertinenza dell'appartamento (in realtà dei due appartamenti) si trova una ampia zona cantina, deposito, locale di sgombero (con le caratteristiche di un garage) e locale caldaia, posti al piano interrato.

Anche questi locali risultano ben illuminati e di facile accesso, sia attraverso la scala posta in posizione centrale che collega l'intero fabbricato, sia attraverso il cortile posto nella zona sud ovest.

La struttura portante del fabbricato è costituita da una muratura in cemento armato al piano interrato e in mattoni di laterizio ai piani sopra elevati.

Le pareti di facciata sono intonacate, tinteggiate ed in parte con paramenti di muratura faccia a vista. Le strutture portanti orizzontali sono costituite da travi in cemento armato gettati in opera e da solai in laterocemento.

La copertura è a falde inclinate con struttura in laterocemento e manto di copertura in tegole di cemento.

A completare il fabbricato vi è una ampia porzione di deposito posta al piano seminterrato in cui sono stati ricavati due uffici, a supporto della attività dell'opificio.

Lo scrivente segnala che la dimensione, la forma e la consistenza catastale del fabbricato non corrispondono assolutamente allo stato reale dell'abitazione.

Al piano terra sono stati eseguiti dei lavori di modifica interna e nel lato sud è stata aggiunta una terrazza (veranda) che si estende fino al confine con il fabbricato censito al mappale 215 (anch'esso di proprietà ██████████)

Ma soprattutto al piano primo è stato costruito un appartamento di notevoli dimensioni, che occupa tutto il sedime del fabbricato, che non risulta censito al catasto fabbricati.

Importante far presente che l'accesso all'autorimessa avviene attraverso il mappale 215 e il mappale 47, ma a sua volta il mappale 225 risulta gravato dal passaggio al mappale 46, quindi al momento dell'alienazione sarà necessario creare adeguate servitù di passaggio.

- **Fabbricato n. 2**

Foglio 14 Mappale 215 Subb. 1,2 ,3 (graffati), 4, 5 (graffati)

Si tratta di un fabbricato disposto su due piani fuori terra e un piano interrato, a cui si aggiunge una porzione di opificio adiacente e comunicante con l'abitazione.

L'abitazione è composta nel seguente modo: al piano terra è presente un ingresso, un soggiorno di buone dimensioni, un tinello, una cucina ed un bagno ed una stanza deposito lavanderia.

Al piano primo vi sono quattro camere da letto, un bagno ed un balcone.

Al piano interrato vi sono due cantine ed un deposito.

Il fabbricato ha una struttura in muratura di mattoni pieni e sassi. La struttura orizzontale è costituita da un solaio in tavelloni e cemento. La copertura è a falde inclinate con orditura principale in legno e copertura in coppi.

Gli impianti elettrici, idraulici e di riscaldamento risultano funzionanti.

Il fabbricato versa in condizioni decorose.

La parte dell'opificio è accessibile da Via del Mulino tramite accessi carrabili chiusi da cancelli metallici.

L'opificio è costituito da un corpo di fabbrica disposto a ferro di cavallo, in cui si inserisce l'abitazione di cui al capoverso precedente. All'interno sono presenti locali e depositi destinate alla lavorazione dei cereali ed in parte destinati a magazzini di stoccaggio. Nella parte est ed in confine con il Mappale 163 e' presente un'ampia tettoia ed una serie di silos per il deposito dei cereali.

L'opificio, nella parte sud, si eleva per quattro piani.

La struttura verticale è in muratura, mentre quella orizzontale è in tavelloni e cemento.

Le coperture sono a falde inclinate con strutture in legno e copertura in coppi vecchi. Il fabbricato versa in condizioni non soddisfacenti.

Importante far presente che l'accesso al garage da parte dei proprietari del Mappale 225 e del Mappale 46 avviene attraverso il Mappale 215, quindi al momento dell'alienazione sarà necessario creare adeguate servitù di passaggio.

• Fabbricato n. 3

Foglio 14 Mappale 163 Subb. 1, 2, 3

Porzione di fabbricato denominato "palazzina del custode" e locali accessori.

Si tratta di una costruzione abbastanza datata costituita da due piani fuori terra con accesso da Via Del Mulino, 3.

L'abitazione del custode si compone di quattro locali al piano sotto e altrettanti al piano sopra oltre ad un bagno.

Al piano terra vi sono alcuni locali accessori all'opificio, quali magazzini e depositi vari.

Il fabbricato ha la struttura portante verticale in muratura e orizzontale costituita da profilati in ferro e tavelloni.

La copertura è a falde inclinate con struttura portante il legno e coppi vecchi in laterizio.

Come meglio sottolineato alla sezione conformità, il fabbricato non risulta conforme sia per quanto concerne l'impianto elettrico e di riscaldamento.

Nel cortile che rappresenta un'area scoperta di sua pertinenza (di fatto ma non dal punto di vista catastale), sono presenti sei silos che fungono allo stoccaggio dei cereali e della farina.

Importante far presente che l'area circostante al Mappale 163 non appartiene al Mappale 163 bensì al Mappale 47 e 215 del Foglio 14, inoltre si fa presente che due volumi censiti solo al Catasto Terreni (Mappali 165 e 166 Foglio 14) non sono stati pignorati in quanto non accatastati al catasto fabbricati, ma di fatto sono parte integrante dell'edificio in oggetto, quindi al momento dell'alienazione sarà necessario creare adeguate servitù di passaggio e se il notaio ritiene anche predisporre l'inglobamento dei due volumi nell'atto di pignoramento.

• **Compendio di terreni agricoli**

Foglio 7 Mappale 35, 41, 42, 111, 112, 82, 83, 130

Si tratta di due appezzamenti di terreno agricolo su cui non insistono fabbricati. Si trovano nella frazione di Vigostano ed hanno una superficie complessiva di 4.23.90 are che corrispondono a 55,63 pertiche piacentine.

I terreni sono pressoché pianeggianti e presentano leggeri declivi che non ne compromettono la lavorazione.

I due lotti di terreno hanno una conformazione regolare e sono di natura seminativa; ad eccezione dei Mappali 111 e 112 che risultano classati a bosco ceduo, e che costituiscono una fascia lunga e stretta tra la strada comunale e il canale consortile.

L'accesso ai terreni avviene da una serie di strade carraie e strade di altre proprietà con servitù di passaggio.

I terreni sono identificabili abbastanza facilmente in quanto risultano incolti.

CONSISTENZE COMMERCIALI

Alcune considerazioni sulla valutazione commerciale rapportata alla consistenza e alle superfici ragguagliate degli immobili oggetto di stima.

Lo scrivente ha analizzato le planimetrie di progetto, le planimetrie catastali (non attendibili, se non per i terreni) ed effettuato un sopralluogo per determinare le superfici degli immobili.

Per determinare la consistenza commerciale nelle abitazioni lo scrivente ha operato con deduzioni in percentuale, distinguendo la parte abitativa, quella a balconi e terrazzi, quella a deposito, quella a veranda, e quella destinata a locali accessori in genere nel modo seguente:

Appartamento
Cantina garage e locali accessori
Terrazzi
Loggia coperta



Per determinare la consistenza commerciale dei locali adibiti a opificio, depositi e locali annessi, lo scrivente ha operato considerando la superficie totale non ragguagliata, applicando un valore idoneo alle condizioni e alla vetustà dei fabbricati.

La percentuale di abbattimento forfettario 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 i vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita e' stata considerata nel modo seguente:

- ✓ **lotto 1, 2 e 5 del 20%** in ragione di una supposta migliore appetibilità
- ✓ **lotto 3 e 4 del 30%** per una supposta difficoltà nell'alienazione.

3. STATO DI POSSESSO DEI BENI E TITOLO DI OCCUPAZIONE

Lo scrivente durante il sopralluogo effettuato in data 28/03/2012 presso la abitazione del Signore [REDACTED] e del Signor [REDACTED] ha potuto constatare che gli immobili di cui alle unità negoziali 1,2,3,4,5 oggetto della presente esecuzione, **risultano nella disponibilità dei debitori.**

In particolare i **terreni** censiti al Catasto Terreni al **Foglio 7 Mappale 82, 83, 111, 112, 130, 35, 41, 42** risultano liberi da rapporti di locazione o affitto ed incolti.

L'**abitazione** censita al Catasto Fabbricati al **Foglio 14 Mappale 225** risulta abitata dal Signor [REDACTED] insieme alla moglie al piano rialzato e alla figlia del Signor [REDACTED] al piano primo.

L'**abitazione** censita al Catasto Fabbricati al **Foglio 14 Mappale 215** risulta abitata dal Signor [REDACTED] insieme alla moglie.

L'**opificio** e la **casa del custode** risultano liberi.

Questo quanto lo scrivente ha potuto verificare, confermato anche dal Signor [REDACTED] presente durante i sopralluoghi.

4. FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DEGLI ACQUIRENTI

Dall'esame delle visure dei pubblici RR.II eseguiti dallo scrivente risulta che il fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castell'Arquato (Pc) al **Foglio 14 Mappale 215 Sub. 1,2 e3 (graffati)** e al **Mappale 215 Sub. 4 e 5 (graffati)** è gravato da servitù di sporto di gronda, e da servitù di veduta a favore dell'abitazione sita in Via Alberoni n 5 e 7 dell'atto di divisione del Notaio Renato Ugolotti in data

26/11/1957 –rep 5338/1106 trascritto a Piacenza in data 11/12/1956 ai nn 4615 R.P.- 5356 R.G.

La servitù si concretizza con la presenza di 2 finestre poste al piano terra e al piano primo.

Dall'esame dei documenti agli atti (Estratto di Matrimonio dei debitori esegutati allegati alla presente perizia di stima) si evince che:

- ✓ il Signor ██████████ nato a Castell'Arquato (Pc) il ██████████ e' coniugato con la signora ██████████ nata a Casalpusterlengo (Mi) il ██████████ a seguito di matrimonio contratto in Casalpusterlengo (Lodi) in data ██████████ –Atto n 28 Parte 2 serie B anno 1965.
- ✓ il Signor ██████████ **Gianantonio**, nato a Castell'Arquato (Pc) il ██████████ e' coniugato con la Signora ██████████, nata a S.Giorgio Piacentino (Pc) il ██████████ a seguito di matrimonio contratto in Ponte dell'Olio in data ██████████ Atto n 1 parte 2 serie B anno 1977.

Entrambi i debitori esegutati sono in regime di comunione dei beni.

E' necessario rimarcare che:

Il bene in comunione legale tra i coniugi ██████████ e Mussida Emilia è: la quota di 1/2 di proprietà dell'abitazione (non censita) posta al primo piano del fabbricato sito in piazza Magnani n 6.

Costruito con:

Concessione Edilizia n 2613/1981 del 18/12/1981 relativa al soprizzo dell'abitazione censita al **Foglio 14 Mappale 225.**

I restanti immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare sono di fatto beni personali dei debitori esegutati in quanto pervenuti in parte da eredità, in parte per successione ed in parte per acquisto effettuato in data antecedente i matrimoni di entrambi, e in ogni caso anteriori al 20/09/1975 (entrata in vigore della legge sul diritto di famiglia)

5. FORMALITA' NON OPPONIBILI AGLI ACQUIRENTI



5.1 Trascrizioni ed iscrizioni

Ai pubblici registri immobiliari sono stati reperiti gli estremi dei provvedimenti relativi agli immobili in oggetto, di seguito descritti.

TRASCRIZIONI CONTRO

Trascrizione in data 12/05/2011 ai numeri 7164 R.G. 4869 R.P.:

- a favore di [REDACTED] A. DI [REDACTED] S.n.c. con sede in Fidenza (Pr), C.F. [REDACTED];

- contro [REDACTED] e [REDACTED] G [REDACTED] c per le rispettive quote di proprietà pari a:

- 1/2 e 1/2 sui beni facenti parte dell'Unità Negoziale n. 1 (immobili di cui al N.C.E.U. di Castell'Arquato: Foglio 14, Mappale 225, Subb. 1, 2);

- 1/3 e 1/3 sui beni facenti parte dell'Unità Negoziale n. 2 (immobili di cui al N.C.E.U. di Castell'Arquato: Foglio 14, Mappale 215, Subb. 1, 2, 3);

- 1/3 e 1/3 sui beni facenti parte dell'Unità Negoziale n. 3 (immobili di cui al N.C.E.U. di Castell'Arquato: Foglio 14, Mappale 215, Subb. 4, 5);

- 1/3 e 1/3 sui beni facenti parte dell'Unità Negoziale n. 4 (immobili di cui al N.C.T. di Castell'Arquato: Foglio 7, Mappale 35, 41, 42, 82, 83, 111, 112, 130);

- 7/16 e 7/16 sui beni facenti parte dell'Unità Negoziale n. 5 (immobili di cui al N.C.E.U. di Castell'Arquato: Foglio 14, Mappale 163, Subb. 1, 2, 3);

Titolo: **Verbale di pignoramento immobili del 13.04.2011** (rep. 1019/2011)

Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza.

Richiedente: [REDACTED]

Trascrizione in data 24/06/2011 ai numeri 9206 R.G. 6216 R.P.

- a favore di [REDACTED] con sede in Alessandria, C.F. [REDACTED]

- contro [REDACTED] per le quote di proprietà pari a:

- 7/16 sui beni facenti parte dell'Unità Negoziale n. 1 (immobili di cui al N.C.E.U. di Castell'Arquato: Foglio 14, Mappale 163, Subb. 1, 2, 3);

- 1/3 sui beni facenti parte dell'Unità Negoziale n. 2 (immobili di cui al N.C.E.U. di Castell'Arquato: Foglio 14, Mappale 215, Subb. 1, 2, 3, 4, 5; immobili di cui al N.C.T. di Castell'Arquato: Foglio 7, Mappale. 35, 41, 42, 82, 83, 111, 112, 130);
- 1/2 sui beni facenti parte dell'Unità Negoziale n. 3 (immobili di cui al N.C.E.U. di Castell'Arquato: Foglio 14, Mappale 225, Subb. 1, 2; immobili di cui al N.C.T. di Castell'Arquato: Foglio 14, Mappale 46, 225);
- **contro** [REDACTED] per le quote di proprietà pari a:
 - 7/16 sui beni facenti parte dell'Unità Negoziale n. 1;
 - 1/3 sui beni facenti parte dell'Unità Negoziale n. 2;
 - 1/2 sui beni facenti parte dell'Unità Negoziale n. 3;
 - 1/1 sui beni facenti parte dell'Unità Negoziale n. 4 (immobili di cui al N.C.E.U. di Castell'Arquato: Foglio 15, Mappale 280, Sub. 3 (graffato 282-1); Foglio. 15, Mappale 280, Sub. 4 (graffato 282-2); Foglio 15, Mappale. 280, Sub. 1 (graffato 282-3 e 463); immobili di cui al N.C.T. di Castell'Arquato: Foglio 15, Mappale 443.

(lo scrivente C.T.U. segnala che le Unità Negoziali di cui sopra non corrispondono a quelle dell'E.I.).

Titolo: Verbale di pignoramento immobili del 29.04.2011 (rep. 1228) Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza.

Richiedente: Avv. [REDACTED].

ISCRIZIONI CONTRO

Iscrizione in data 05/10/2009 ai numeri **14582 R.G. 2783 R.P.**

- **a favore di BANCA MONTE PARMA S.p.A.** con sede in Parma, Piazzale Jacopo Sanvitale 1, C.F. 01770430344;
- **contro** [REDACTED] per le quote di proprietà pari a:
 - 16/48 sui beni facenti parte dell'Unità Negoziale n. 1 (immobili di cui al N.C.E.U. di Castell'Arquato: Foglio 14, Mappale 163, Subb. 1, 2, 3);
 - 1/3 sui beni facenti parte dell'Unità Negoziale n. 2 (immobili di cui al N.C.E.U. di Castell'Arquato: Foglio 14, Mappale 215, Subb. 1, 2, 3, 4, 5; immobili di cui al N.C.T. di Castell'Arquato: Foglio 7, Mappale 35, 41, 42, 82, 83, 111, 112, 130);
 - 1/2 sui beni facenti parte dell'Unità Negoziale n. 3 (immobili di cui al N.C.T. di Castell'Arquato: Foglio 14, Mappale 46, 225);
 - 1/2 sui beni facenti parte dell'Unità Negoziale n. 4 (immobili di cui al N.C.E.U. di Castell'Arquato: Foglio 14, Mappale 225, Subb. 1, 2);

- 1/1 sui beni facenti parte dell'Unità Negoziale n. 5 (immobili di cui al N.C.E.U. di Castell'Arquato: Foglio 15, Mappale 280, Sub. 3 (graffato 282-1); Foglio 15, Mappale 280, Sub. 4 (graffato 282-2); Foglio 15, Mappale 280, Sub. 1 (graffato 282-3 e 463); immobili di cui al N.C.T. di Castell'Arquato: Foglio 15, Mappale 443, 483);

- **contro** [REDACTED] per le quote di proprietà pari a:

- 21/48 sui beni facenti parte dell'Unità Negoziale n. 1;

- 1/2 sui beni facenti parte dell'Unità Negoziale n. 4.

(lo scrivente C.T.U. segnala che le Unità Negoziali di cui sopra non corrispondono a quelle dell'E.I.).

Titolo: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 24.09.2009
(rep. 1730/2009).

6. REGOLARITA' URBANISTICA

A seguito delle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castell'Arquato lo scrivente ha potuto verificare l'esistenza di una serie di permessi, che hanno portato alla costruzione e alle successive modifiche dei fabbricati oggetto della presente analisi.

Si premette che gli immobili di Via Alberoni, Piazza Mignani, e Via del Mulino sono stati edificati in epoca anteriore all'01/09/1967.

Permessi e Concessioni Edilizie

- ✓ **Licenza Edilizia n 512/1963** irreperibile in archivio;
- ✓ **Licenza di Costruzione n 545/1964 del 19/06/1964** relativa all'abitazione censita al Foglio 14 Mappale 225 (relativa al piano seminterrato e rialzato);
- ✓ **Licenza Edilizia n 91/1969** irreperibile in archivio;
- ✓ **Licenza di Costruzione n 1437/1973 del 31/07/1973** relativa alla ristrutturazione e riammodernamento della casa di civile abitazione relativa all'abitazione censita al Foglio n 14 Mappale 215;
- ✓ **Licenza di Costruire n 1455/1973 del 23/02/1974** relativa alla copertura del terrazzo dell'abitazione censita al Foglio 14 Mappale 225;

- ✓ **Concessione Edilizia n 2368/1980 del 13/10/ 1980** relativa alla ristrutturazione ed ampliamento dell'abitazione del custode censita al Foglio 14 Mappale 163;
- ✓ **Concessione Edilizia n 2613/1981 del 18/12/1981** relativa al sopralzo dell'abitazione censita al Foglio 14 Mappale 225;
- ✓ **Concessione Edilizia n 3372/1988 del 23/05/1988** relativa alla costruzione di piscina con servizi annessi (questi non oggetto di pignoramento e stima) e formazione di ufficio al piano seminterrato dell'abitazione censita al Foglio 14 Mappale 225;
- ✓ **Denuncia ex art 26 n 9277 del 12/11/1988** relativa a lavori di modifica interna e manutenzione straordinaria eseguiti nell'abitazione censita al Foglio n 14 Mappale 215;
- ✓ **Autorizzazione Edilizia n 9535/1989 del 6/02/1989** a lavori di modifica interna e manutenzione straordinaria eseguiti nell'abitazione censita al Foglio n 14 Mappale 215;
- ✓ **Concessione Edilizia n 3468/1989 del 6/02/1989** relativa a costruzione di silos per farina e cereali nell'opificio censito al Foglio n 14 Mappale 163;
- ✓ **Concessione Edilizia n 3885/1993 del 22/01/1993** relativa alla diversa collocazione dei silos per farina e cereali nell'opificio censito al Foglio n 14 Mappale 163.

Difformità riscontrate

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 28/03/2012 lo scrivente ha potuto riscontrare alcune difformità rispetto alle tavole di progetto depositate in archivio del comune di Castell'Arquato.

Difformità relative all'immobile censito al catasto al Foglio n 14 Mappale 225

- ✓ Piano seminterrato: vi è una stanza adibita ad ufficio non dichiarata nella concessione edilizia n 3372/1988 che pur si riferiva anche a quelle opere;
- ✓ piano rialzato: vi è una diversa distribuzione degli spazi interni nell'appartamento, in particolare nella zona notte dove e' stato ricavato un secondo bagno;

- ✓ piano primo: è stata riscontrata la realizzazione di un balcone sui lati nord e ovest e la non realizzazione di un balcone sul lato sud previsto nella C. E. n. 2613/1981.

Le verifiche presso il Comune di Castell'Arquato - Servizio Urbanistica - hanno decretato che le difformità sopracitate **risultano sanabili**, mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria .

Anche il cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad ufficio (cambio effettuato senza permesso del locale posto al piano seminterrato) sebbene non previsto dagli strumenti urbanistici attualmente vigenti (AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE NON COMPRESI NEL POC) che non prevedono tale possibilità ammettendo solo interventi di manutenzione e restauro conservativo o risanamento conservativo, **risulta sanabile**.

Questa indicazione è stata data allo scrivente dal Tecnico Comunale (Arch. Francesca Gozzi) e anche perché parte degli uffici sono stati costruiti in forza della **Concessione Edilizia n 3372/1988 del 23/05/1988** relativa alla costruzione di piscina con servizi annessi (questi non oggetto di pignoramento e stima) e formazione di ufficio al piano seminterrato dell'abitazione censita al Foglio 14 Mappale 225.

Le spese per sanare la situazione dal punto di vista urbanistico si aggirano in circa 500,00 € per la sanzione amministrativa oltre alle spese necessarie per la redazione del progetto (spese tecniche quantificabili in 800,00 €), spese che devono essere computate per ogni DIA o SCIA istruita.

Difformità relative all'immobile censito al catasto al Foglio n 14 Mappale 215

Piano primo: è riscontrata la realizzazione di una porta interna di accesso al bagno e la non realizzazione di un balcone sul lato nord (lato della piazza Mignani)

Le verifiche presso il Comune al Servizio Urbanistica hanno decretato che le difformità sopracitate **risultano sanabili**, mediante la presentazione di una SCIA o DIA in sanatoria.

Le spese per sanare la situazione dal punto di vista urbanistico si aggirano in circa 500,00 € per la sanzione amministrativa oltre alle spese necessarie per la redazione del progetto (spese tecniche quantificabili in 800,00 €), spese che devono essere computate per ogni DIA o SCIA istruita.

Verifica della classificazione dei mappali in P.R.G.

- ✓ **Foglio 14 Mappale 225:** ambiti urbani di riqualificazione con fabbricati , fascia C (PAI) – minima parte;
- ✓ **Foglio 14 Mappale 163:** ambiti urbani di riqualificazione con fabbricati , fascia C (PAI) – minima parte;
- ✓ **Foglio 14 Mappale 215:** ambiti urbani di riqualificazione con fabbricati;
- ✓ **Foglio 7 Mappale 35, 41, 42, 111, 112:** ambiti ad alta vocazione produttiva agricola;
- ✓ **Foglio 7 Mappale 82, 130:** ambiti ad alta vocazione produttiva agricola con vincolo di cui al D.lgs 22/01/2004 n 42 parte terza Titolo I (ex L 431/85) e s.m.;
- ✓ **Foglio 7 Mappale 83:** ambiti ad alta vocazione produttiva agricola; ambito agricolo di rilievo paesaggistico (minima parte). Fascia di integrazione fluviale con vincolo di cui al D.Lgs 22/01/2004 n 42 parte terza Titolo I (ex L 431/85) e s.m.

7. DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

• IMPIANTI ELETTRICI

L'impianto elettrico a servizio dei locali un tempo denominati dell'**opificio** (Foglio 14 Mappale 163) e i relativi fabbricati annessi è di tipo industriale prevalentemente con canaline esterne.

Da un esame effettuato durante il sopralluogo, detto impianto, risulta non conforma alle norme vigenti.

L'impianto elettrico della **casa di abitazione** (Foglio 14 Mappale 225) è di tipo entro traccia e risulta dotato di salvavita, quindi lo scrivente ritiene sia conforme alle norme vigenti.

L'impianto elettrico della **casa di abitazione** (Foglio 14 Mappale 215) è di tipo entro traccia e risulta dotato di salvavita, quindi lo scrivente ritiene sia conforme alle norme vigenti.

• IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento a servizio dei locali un tempo denominati dell'**opificio** (Foglio 14 Mappale 163) e i relativi fabbricati annessi è costituito da caldaia a gas metano e ventilconvettori.

Da una verifica visiva l'impianto appare allo scrivente conforme alle norme vigenti.

L'impianto di riscaldamento della casa di abitazione (Foglio 14 Mappale 225 Sub. 1) è di tipo autonomo con macchina per produzione di aria calda (marca Airvel potenza 50.000 kcal/h).

L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler (marca Cibro modello PC 300 LW da 600W).

La caldaia e il boiler sono posti al piano seminterrato.

La distribuzione del calore avviene tramite canalizzazione e bocchette poste nel contro soffitto.

Da verifica visiva lo scrivente ritiene che sia conforme alle normative vigenti.

L'impianto di riscaldamento della **casa di abitazione** (Foglio 14 Mappale 215) è di autonomo con caldaia a gas metano (Immergas modello Super Sirio 25 potenza termica nominale 29,06 KW – 25000 Kcal/h). La caldaia è posta al piano interrato e i termosifoni sono in ghisa. Da verifica visiva lo scrivente ritiene che non sia conforme alle normative vigenti.

L'impianto di riscaldamento della **casa di abitazione** (Foglio 14 Mappale 225 non censita) è di tipo autonomo con caldaia pensile a gas metano (Hermann modello Eura 28 SE potenza nominale 28KW) dotata di termostato con funzione di produzione di acqua calda sanitaria.

Da verifica visiva lo scrivente ritiene che sia conforme alle normative vigenti.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler (marca Chibro modello PC 300 LW da 600W).

La caldaia e il boiler sono posti al piano seminterrato.

La distribuzione del calore avviene tramite canalizzazione e bocchette poste nel contro soffitto.

8. VALUTAZIONE E STIMA

Il criterio adottato dal sottoscritto per formulare una corretta valutazione degli immobili è quello del confronto con altri beni simili oggetto di recente trattativa o

compravendita. A tal fine sono state esaminate e vagliate le quotazioni immobiliari relative a fondi rurali, fabbricati civili e rurali e terreni agricoli situati nel Comune di Castell'Arquato (Pc) e nella fascia di pianura pedecollinare circostante.

Per ciò che concerne i terreni, essi si collocano in un contesto di pianura pedecollinare fertile e si distinguono per forme regolari e dimensioni apprezzabili, sono generalmente pianeggianti e ben serviti sia dalle vie di comunicazione (strade comunali e vicinali a uso pubblico e/o privato) sia da canali irrigui.

Il valore riscontrato dovrà essere abbattuto in modo forfettario per tenere conto degli oneri tributari dovuto al maggior valore dell'imponibile, dell'assenza di qualsiasi garanzia per vizi occulti e della natura non contrattuale della vendita.

Lo scrivente ha stabilito che la quota di abbattimento forfettaria sarà applicata in misura del 20% per gli immobili di intera proprietà e per i terreni agricoli e del 30% per gli immobili in cui i debitori eseguiti avranno una quota non intera.

Nella valutazione si è tenuto conto dei seguenti elementi che hanno determinato il valore.

- ✓ Classificazione dei terreni;
- ✓ Destinazione d'uso dei fabbricati;
- ✓ Ubicazione dei fabbricati e loro stato di conservazione e finitura;
- ✓ Costi per sanatorie e difformità;
- ✓ Andamento del mercato immobiliare.

Si rileva che il mercato immobiliare attraversa una fase di stagnazione abbastanza critica che si ripercuote sul valore degli immobili stessi.

Inoltre l'abitato di Vigolo Marchese non risulta una zona particolarmente appetibile sia dal punto di vista della morfologia urbanistica, sia dal punto di vista dei servizi e delle dotazioni sociali.

Lo scrivente propone di alienare gli immobili sottoposti ad esecuzione e stima in più lotti, ritenendo doveroso ed utile predisporre gli opportuni frazionamenti ed accatastamenti, prima dell'effettuazione della vendita.

In concomitanza del riordino delle mappe, e della creazione delle stesse ove inesistenti, è necessario costituire una serie di servitù di passaggio in favore dei lotti come specificato nella descrizione dei singoli fabbricati.

Le aree cortilizie rappresentano una pertinenza dei fabbricati adiacenti e non possono essere alienate separatamente. Il valore delle stesse si considera nel valore dei fabbricati medesimi.

E' stato inoltre consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Quest'ultimo fissa per le abitazioni, per i box, i capannoni e i depositi, nella frazione di Castell'Arquato un range a seconda delle tipologie sotto indicate:

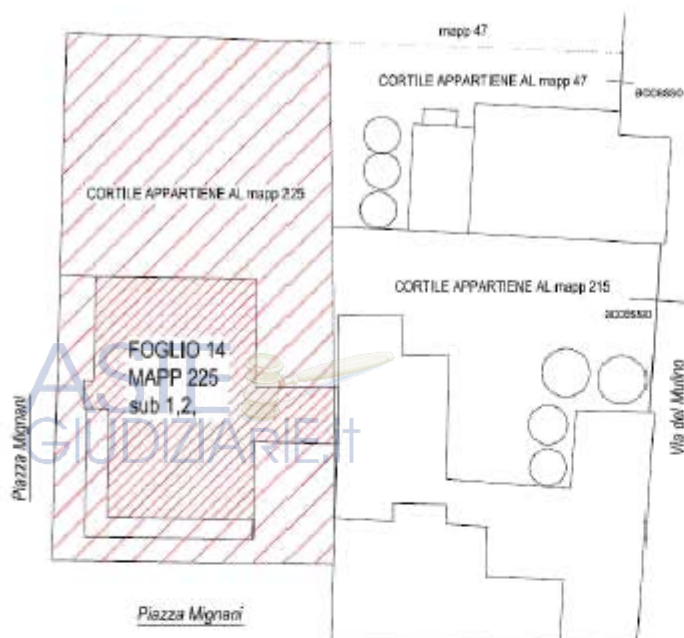
villini	1.350.00 / 1.550.00 €/mq
abitazioni di tipo civile	800 / 1100 €/mq
abitazioni economiche	600/800 €/mq
box e locali accessori	500/550 €/mq

Per i terreni agricoli, l'Ufficio del Territorio di Piacenza fissa per la Regione Agraria n. 4 – Colline del Nure e dell'Arda, ivi compresi i territori dei Comuni di Alseno e Castell'Arquato – un valore agricolo medio per i seminativi arborati irrigui pari a 25.000,00 €/Ha, fino a 29.000,00 €/Ha e per i seminativi pari a € 16.000,00 €/Ha. Per i terreni seminativi dei limitrofi Comuni della bassa Val d'Arda la stessa commissione fissa un valore agricolo medio pari a € 39.000,00/Ha.

I lotti sono meglio individuati nelle tavole grafiche allegate.

LOTTO 1

Foglio 14 Mappale 225 Sub. 1



ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'intera proprietà di una abitazione posta al piano rialzato della palazzina bifamiliare sita in Piazza Mignani n. 6, nell'abitato di Vigolo Marchese, Comune di Castell'Arquato (Pc).

L'appartamento è costituito da ingresso, doppio soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni, due balconi e veranda coperta, oltre a cantina depositi a disposizione, lavanderia, locale caldaie e autorimessa posta al piano seminterrato.

L'abitazione risulta libera sui 4 lati, confina con l'area comune esterna e con il vano scala comune e con il Mappale 215 del Foglio 14 (terrazza coperta in confine).

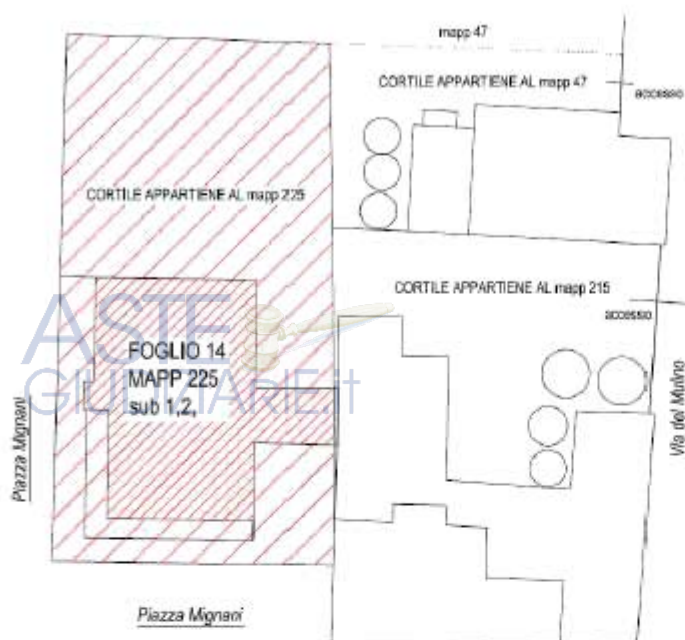
All'abitazione è annesso una parte del piano seminterrato che ne costituisce pertinenza, questa parte confina anch'essa con l'area comune e con un vano scala comune all'appartamento proposto in vendita nel **Lotto 2**.

Nel lavoro di accatastamento e frazionamento, sarà necessario costituire un bene comune non censibile, comune ai Mappali 225 Sub. 1 e Sub. 2, costituito dall'area esterna e dal vano scala interno che è comune ad entrambe le abitazioni.

Inoltre sarà gravato da una servitù di passaggio dei mezzi e delle persone che devono accedere al Mappale 46 e 47 del Foglio 14 (proprietà ██████████ non interessata alla procedura).

ASTE
LOTTO 2
GIUDIZIARIE.it

Foglio 14 Mappale 225 Sub. 2



L'intera proprietà di una abitazione posta al piano primo della palazzina bifamiliare sita in Piazza Mignani n. 6, nell'abitato di Vigolo Marchese, Comune di Castell'Arquato (Pc).

L'appartamento è costituito da ingresso, doppio soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni e balcone, oltre a cantina depositi a disposizione, lavanderia e autorimessa posta al piano seminterrato.

L'abitazione risulta libera sui quattro lati e confina con l'area comune esterna e con il vano scala comune.

All'abitazione è annettibile una parte del piano seminterrato che ne può costituire pertinenza, questa parte confina anch'essa con l'area comune e con un vano scala comune all'appartamento proposto in vendita nel lotto 1.

L'abitazione sopra descritta non è censita nel catasto fabbricati, anche se costruita in forza del **Concessione edilizia n 2613/1981 del 18/12/1981** relativa al sopralzo dell'abitazione censita al Foglio 14 Mappale 225; mentre i locali posti nel piano seminterrato sono censiti al catasto fabbricati al Foglio 15 Mappale 225 Sub. 2.

Nel lavoro di accatastamento e frazionamento, sarà necessario costituire un bene comune non censibile, comune ai Mappali 225 Sub. 1 e Sub. 2, costituito dall'area esterna e dal vano scala interno.

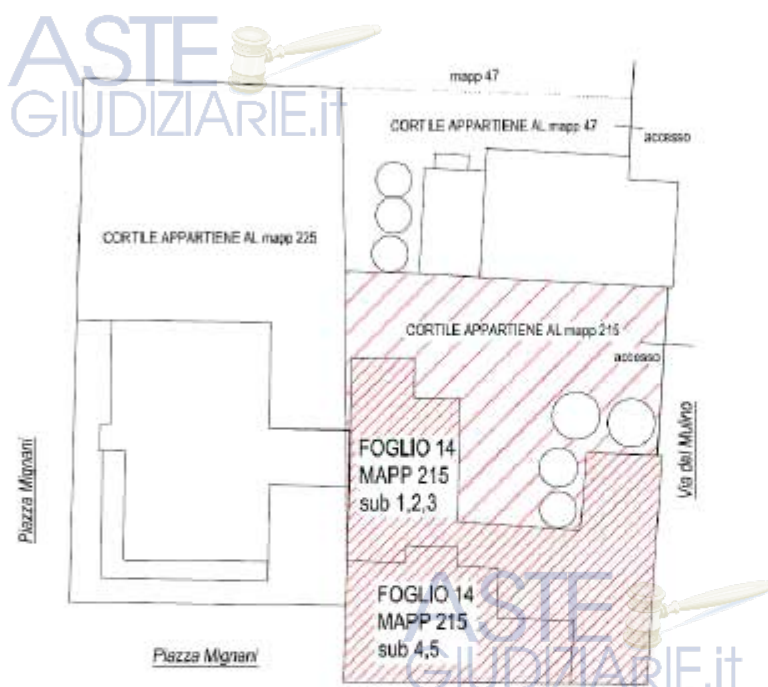
Inoltre sarà gravato da una servitù di passaggio dei mezzi e delle persone che devono accedere al Mappale 46 e 47 del Foglio 14 (proprietà ██████████ non interessata alla procedura).



LOTTO N.3

Quota di 2/3 di proprietà

Foglio 14 Mappale 215 Subb. 1, 2, 3 (graffati) e Mappale 215 Subb. 4 e 5 (graffati)



Porzione di complesso immobiliare sito in Via Alberoni n. 5 e 7 e in Via del Mulino n. 3, nell'abitato di Vigolo Marchese, Comune di Castell'Arquato (Pc).

Il complesso è costituito da una casa di civile abitazione disposta su due piani fuori terra oltre al piano interrato e da un opificio per la lavorazione dei cereali.

La porzione di complesso immobiliare sopra citata confina con Via Alberoni, Via del Mulino e con i Mappali 47, 163, 225 del Foglio 14. Le aree coperte e scoperte che costituiscono una pertinenza inscindibile sono censite al Catasto Terreni del Comune di Castell'Arquato (Pc) al Foglio 14 Mappale 215.

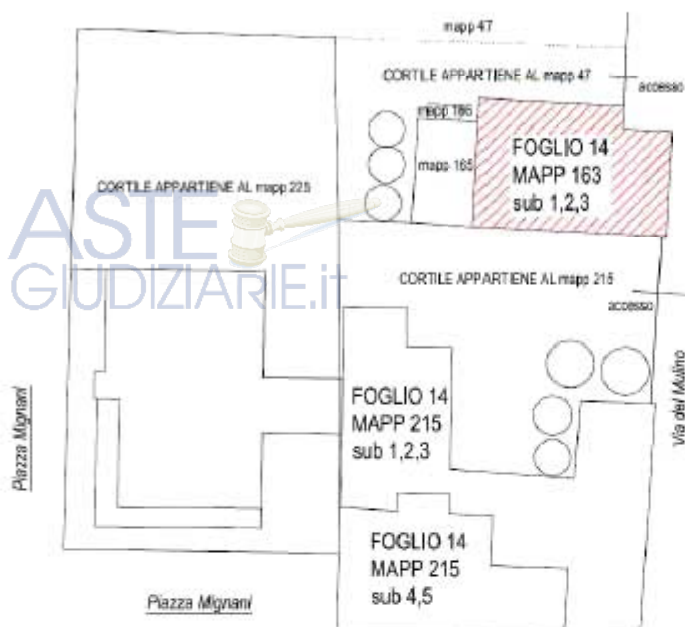
Uguale considerazione è fatta sulle fariniere, che sebbene non citate, sono costruite sul sedime del Mappale 215, quindi parte integrante del lotto in oggetto.

La porzione di complesso immobiliare sarà gravata da una servitù di passaggio dei mezzi e delle persone che devono accedere al Mappale 46 e 47 del Foglio 14 (proprietà ██████████ non interessata alla procedura) e Mappale 225 Foglio 14.

LOTTO N 4

Quota di 14/16 di proprietà

Foglio 14 Mappale 163 Subb. 1, 2, 3



Porzione di complesso immobiliare sito in Via del Mulino n. 3 nell'abitato di Vigolo Marchese, Comune di Castell'Arquato (Pc).

Il complesso è costituito da una casa di civile abitazione disposta su due piani e locali e fabbricati accessori con aree scoperte di pertinenza.

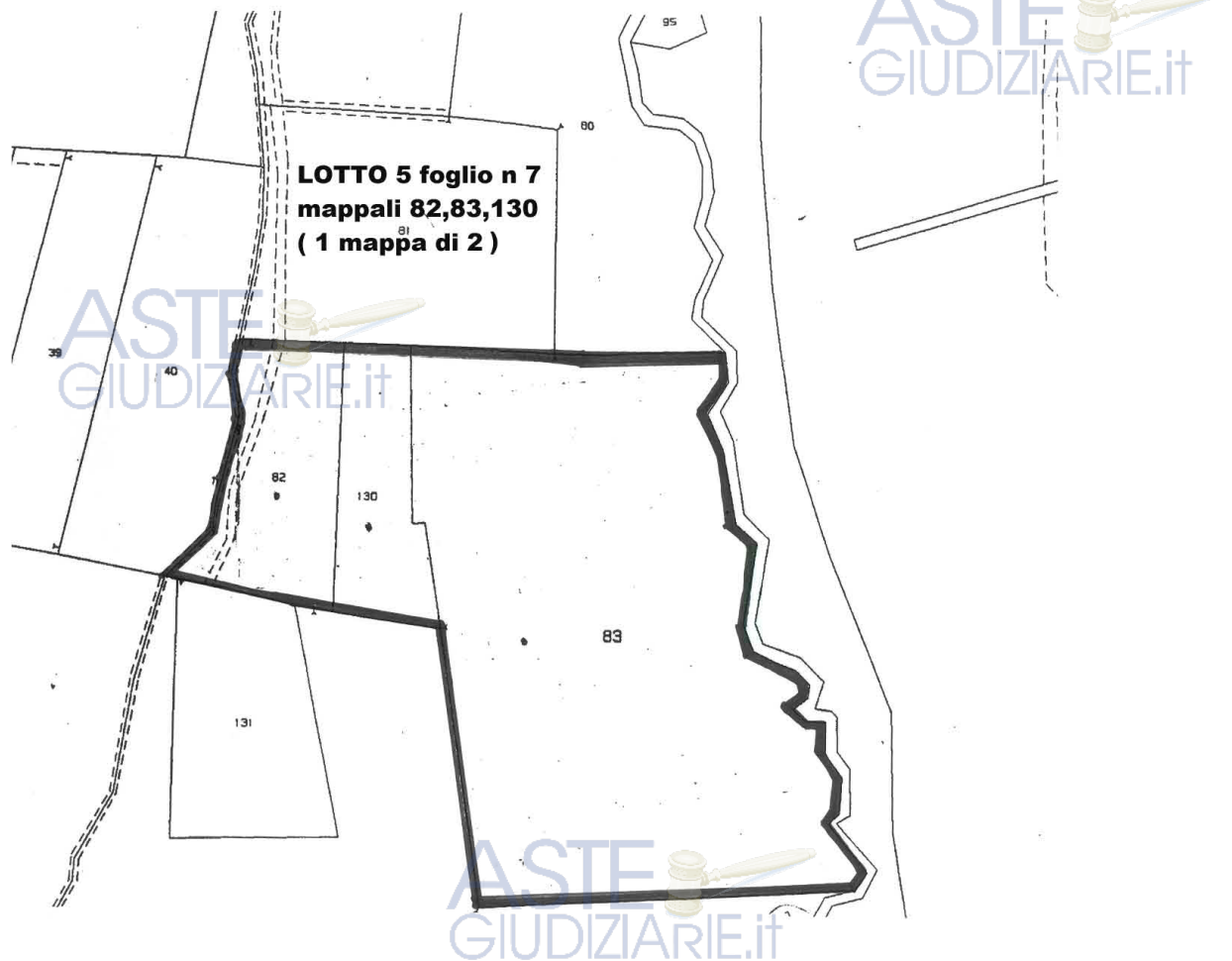
Le aree scoperte di pertinenza sono censite al Catasto Terreni del Comune di Castell'Arquato (Pc) al Foglio 14 Mappale 163.

La porzione di complesso immobiliare dovrà godere di una servitù di passaggio dei mezzi e delle persone che devono accedere al mappale, quindi il Mappale 215 e 46 del Foglio 14 dovranno riconoscere tale servitù.



LOTTO N 5

Terreni individuati al Foglio 7 Mappali 35 ,41, 42, 82, 83, 111, 112, 130



Compendio di terreni agricoli in proprietà di 2/3, posti in comune di Castell'Arquato, in strada per Vigostano, aventi una estensione di Ha 4.23.90 (corrispondenti a 55.63 pertiche piacentine).

I terreni sono individuati in due corpi vicini ma non attigui, il primo corpo confina con i Mappali 31,36,43,51,52,109,126 del Foglio 7; il secondo corpo con i Mappali 40,80,81,86,131 del Foglio 7 ed il Rio Chiozza.

Le valutazioni ottenute, alla luce di quanto sopra esposto, sono le seguenti:

• LOTTO N. 1

Foglio 14 Mappale 225 Sub. 1

L'intera proprietà di una abitazione posta al piano rialzato della palazzina bifamiliare sita in Piazza Mignani n. 6, nell'abitato di Vigolo Marchese, Comune di Castell'Arquato (Pc).

La superficie commerciale è determinata al lordo dei muri perimetrali di proprietà, 30% dei terrazzi, 40% della loggia coperta e 35% della cantina, garage e locali di servizio posti al piano seminterrato.

<i>Appartamento</i>	<i>mq 195.00 x 100%</i>	<i>mq 195.00</i>
<i>Cantina garage e locali accessori</i>	<i>mq 70.00 x 35%</i>	<i>mq 24.50</i>
<i>Terrazzi</i>	<i>mq 32.00 x 30%</i>	<i>mq 9.60</i>
<i>Loggia coperta</i>	<i>mq 25.00 x 40%</i>	<i>mq 10.00</i>

Totale mq 239.00

Quindi: $239.00 \text{ mq} \times 1.100,00\text{€}/\text{mq} = 262.900,00 \text{ €}$

A DEDURRE

Riduzione forfettaria del 20% in ragione della vendita di natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

$262.900,00 \text{ €} \times (-20\%) = 210.320,00 \text{ €}$

Oneri per la sanatoria delle difformità riscontrate (1.300,00 €)

$210.320,00 \text{ €} - 1.300,00\text{€} = 209.020,00 \text{ €}$

L'abbattimento è proposto al 20% perché la proprietà è intera e l'immobile è indipendente ed in buone condizioni.

Totale LOTTO N. 1 arrotondato**Si considera la quota di piena proprietà****€.209.000,00**ASTE
GIUDIZIARIE.it**• LOTTO N. 2****Foglio 14 Mappale 225 Sub. 2**

L'intera proprietà di una abitazione posta al piano primo della palazzina bifamiliare sita in Piazza Mignani n. 6, nell'abitato di Vigolo Marchese, Comune di Castell'Arquato (Pc).

La superficie commerciale è determinata al lordo dei muri perimetrali di proprietà, 30% dei terrazzi e 35% della cantina, garage e locali di servizio posti al piano seminterrato.

<i>Appartamento</i>	<i>mq 195.00 x 100%</i>	<i>mq 195.00</i>
<i>Terrazzi</i>	<i>mq 36.00 x 30%</i>	<i>mq 10.80</i>
<i>Cantina garage e locali accessori</i>	<i>mq 70.00 x 35%</i>	<i>mq 24.50</i>
<i>Totale</i>		<i>mq 230.30</i>

Quindi:

$$230.30 \text{ mq} \times 1.100,00\text{€}/\text{mq} = 253.330,00 \text{ €}$$

A DEDURRE

Riduzione forfettaria del 20% in ragione della vendita di natura esecutiva e non contrattuale.

$$253.330,00 \text{ €} \times (-20\%) = 202.660,00 \text{ €}$$

Oneri per la sanatoria delle difformità riscontrate (1.300,00€)

$$202.660,00 \text{ €} - 1.300,00\text{€} = 201.360,00\text{€}$$

L'abbattimento e' proposto al 20% perchè la proprietà è intera e l'immobile è indipendente ed in buone condizioni.

Totale LOTTO N. 2 arrotondato**Si considera la quota di piena proprietà****€.201.300,00**ASTE
GIUDIZIARIE.it**• LOTTO N. 3****LOTTO 3 A**

Foglio 14 Mappale 215 Sub. 4,5 (graffati)

Quota parte di una abitazione da terra a cielo adiacente l'opificio sita in Via Alberoni n 5 e 7, nell'abitato di Vigolo Marchese, Comune di Castell'Arquato (Pc).

La superficie commerciale è determinata al lordo dei muri perimetrali di proprietà, 30% dei terrazzi, 35% della cantina, autorimessa e locali di servizio posti al piano seminterrato.

<i>Appartamento</i>	<i>mq 245.00 x 100%</i>	<i>mq 245.00</i>
<i>Terrazzi</i>	<i>mq 10,00 x 30%</i>	<i>mq 3,00</i>
<i>Cantine e locali deposito</i>	<i>mq 40.00 x 35%</i>	<i>mq 14.00</i>

Totale mq 262.00

Quindi: $262.00 \text{ mq} \times 850,00\text{€}/\text{mq} = 222.700,00 \text{ €}$

A DEDURRE

Riduzione forfettaria del 30% in ragione della vendita di natura esecutiva e non contrattuale.

L'abbattimento è proposto al 30% perché la proprietà non è intera e l'immobile è parte integrante dell'opificio quindi meno appetibile commercialmente.

$222.700,00\text{€} \times (-30\%) = 155.890,00 \text{ €}$

Oneri per la sanatoria delle difformità riscontrate (1.300,00€)

$155.890,00 \text{ €} - 1.300,00\text{€} = 154.590,00\text{€}$

Totale LOTTO N. 3-A arrotondato €. 154.500,00

Si considera la quota di proprietà di 2/3 €. 103.000,00

LOTTO 3 B**Foglio 14 Mappale 215 Subb. 1,2,3 (graffati)**

Quota parte di un opificio per la lavorazione dei cereali adiacente all'abitazione sopra descritta sito in Via Alberoni n 7 e Via del Mulino n 3, nell'abitato di Vigolo Marchese, Comune di Castell'Arquato (Pc).

La superficie commerciale è determinata al lordo dei muri perimetrali di proprietà.

<i>Opificio</i>	<i>mq 780.00 x 100%</i>	<i>mq 780.00</i>
-----------------	-------------------------	------------------

Quindi $780.00 \text{ mq} \times 300,00\text{€} = 234.000,00 \text{ €}$

A DEDURRE

Riduzione forfettaria del 30% in ragione della vendita di natura esecutiva e non contrattuale della vendita e per le quote indivise

$234.000,00\text{€} \times (-30\%) = 163.800,00 \text{ €}$

Oneri per la sanatoria delle difformità riscontrate (1.300,00€)

$163.800,00 \text{ €} - 1.300,00\text{€} = 162.500,00\text{€}$

Totale LOTTO N. 3-B arrotondato **€.162.500,00**

Si considera la quota di proprietà di 2/3 **€.108.300,00**

Totale LOTTO N. 3 = 3A + 3B **€. 211.300,00**

• LOTTO N. 4

Foglio 14 Mappale 163 Subb. 1,2,3

Quota parte di un fabbricato comprendente **un'abitazione** detta "abitazione del custode", **depositi** adiacenti e **locali** a disposizione sito in Via del Mulino n 3, nell'abitato di Vigolo Marchese, Comune di Castell'Arquato (Pc).

La superficie commerciale è determinata al lordo dei muri perimetrali di proprietà,

<u>Abitazione</u>	<u>mq 126.00 x 100%</u>	<u>mq 126.00</u>
<u>Locali di deposito</u>	<u>mq 160.00 x 100%</u>	<u>mq 160.00</u>

<u>Abitazione</u>	<u>126.00 mq x 600,00€/mq = 75.600,00 €</u>
<u>Locali di deposito</u>	<u>160.00 mq x 300,00€/mq = 48.000,00 €</u>

Totale = 123.600,00€

A DEDURRE

Riduzione forfettaria del 30% in ragione della vendita di natura esecutiva e non contrattuale e per le quote indivise

$123.600,00\text{€} \times (-30\%) = 86.520,00 \text{ €}$

Oneri per la sanatoria delle difformità riscontrate (1.300,00€).

$86.520,00 \text{ €} - 1.300,00\text{€} = 85.220,00\text{€}$

Totale LOTTO N.4 arrotondato **€ 85.200,00**

Si considera la quota di proprietà di 14/16

€ 74.500,00

• **LOTTO N. 5**

Foglio 7 Mappali 35,41,42,82,83,111,112,130

Quota parte di terreni agricoli ubicati in Comune di Castell'Arquato (Pc), località Vigolo Marchese strada per Vigostano censiti al NCT del Comune di Castell'Arquato (Pc) al **Foglio 7 Mappali 35,41,42,82,83,111,112,130**.

Superficie totale 4.23.90 Ha, ovvero 55.60 pertiche piacentine (1Ha=13.12pp)

55,60 pp x 2.200,00 €/pp =

€ 122.320,00

A DEDURRE

Riduzione forfettaria del 20% in ragione della vendita di natura esecutiva e non contrattuale.

122.320,00€ x (-20%) = 97.856,00 €

Totale LOTTO N. 5 arrotondato

€ 97.800,00

Si considera la quota di proprietà di 2/3

€ 65.200,00

Totale generale LOTTI 1,2,3,4,5

€ 761.300,00

Diconsi Euro Settecentosessantunmilatrecento/00

Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

8.1 CONSIDERAZIONI SULLE MODALITA' DELLA VENDITA

Si considera la vendita di n. 5 lotti separati

9. APPLICAZIONE I.V.A.

Il trasferimento degli immobili pignorati non comporta il pagamento dell'IVA in quanto i soggetti sono soggetti privati.

10. CONDIZIONI DI DIVISIBILITA' DEI BENI



Lo scrivente ritiene che:

- ✓ la divisione debba avvenire per lotti in modo che siano identificabili e possano incontrare le esigenze di possibili compratori.

La vendita attraverso il rispetto delle unità negoziali risulta più complicato, perché alcuni terreni sono insieme a fabbricati, ed i fabbricati di uno stesso corpo sono smembrati.

Nel caso si ritenesse, si potrebbe ulteriormente dividere l'abitazione al Foglio 14 Mappale 215 Sub. 4 e 5 con il resto dell'opificio al Foglio 14 Mappale 215 Sub. 1,2,3, per rendere più agevole la possibile vendita dell'abitazione;

- ✓ **i lotti di vendita n 1 e 2** siano più facilmente vendibili in quanto la proprietà è interamente dei soggetti eseguiti, e che gli appartamenti, sebbene di grosse dimensioni, si presentino bene e siano facilmente trattabili come unità separate. (l'abbattimento forfettario proposto è del 20%).

- ✓ **il lotto di vendita n 3** risenta della notevole metratura e della commistione tra l'abitazione e l'opificio adiacente che risulta in disuso e architettonicamente ingombrante.

Inoltre si ritiene difficile separare fisicamente l'attività dall'abitazione, se non a perdita della funzionalità di entrambe le "ali" del fabbricato.

E' da considerare la proprietà non piena. (l'abbattimento forfettario proposto è del 30%);

- ✓ **il lotto di vendita n 4** risenta anch'esso della posizione e della estrema vicinanza dell'attività dell'opificio, anche se si configura come corpo di fabbrica indipendente sui 4 lati.

L'abitazione detta del custode potrebbe essere ristrutturata ed i locali adiacenti potrebbero essere riadattati per una nuova attività artigianale o essere usati per locali deposito a servizio dell'abitazione.

E' da considerare la proprietà non piena. (l'abbattimento forfettario proposto è del 30%);

- ✓ **il lotto di vendita n 5** risenta in parte dell'esigua estensione, ma ugualmente, tenuto conto della buona posizione e della facilità di accesso, lo scrivente ritiene che possa essere appetibile dai proprietari confinanti o vicini.

Non si consiglia un frazionamento che coinvolgerebbe la Signora [REDACTED] [REDACTED] (proprietaria di 1/3), ma si consiglia la vendita in quote indivise. (l'abbattimento forfettario proposto è del 20%).



11. INDICAZIONI DI OPERE DA ESEGUIRE

Lo scrivente, esaminati i luoghi, ritiene che i fabbricati versino nel complesso in condizioni decorose, sono abitati dalle persone esegutate che provvedono ad una accurata manutenzione.

Non si ritiene siano necessarie opere urgenti atte al mantenimento del valore degli immobili stessi, fermo restando un generale adeguamento di tipo impiantistico nell'opificio e nella casa detta "del custode".

NOTA DEL PERITO SULL'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente non ha ritenuto opportuno predisporre gli attestati di certificazione energetica, relativi agli immobili oggetto della presente esecuzione, perché non richiesti esplicitamente nell'incarico, e inoltre perché gli immobili in oggetto, essendo sottoposti a provvedimento dell'attività giudiziaria, restano esclusi dall'obbligo di produzione del certificato stesso.

(Delibera Regionale n 156 del 04/03/2008, corretta nella Delibera Regionale 1362 del 20/09/2010).

12. ALLEGATI

Lo scrivente allega:

- ✓ ALLEGATO 1. Planimetrie di rilievo dei corpi di fabbrica e planimetrie raffiguranti le individuazioni dei lotti di vendita proposti;
- ✓ ALLEGATO 2. Visure Catastali;
- ✓ ALLEGATO 3. Planimetrie Catastali;



- ✓ ALLEGATO 4. Certificati di Residenza, Certificati di Stato di Famiglia e Atti di Matrimonio;
- ✓ ALLEGATO 5. Certificati di Destinazione Urbanistica;
- ✓ ALLEGATO 6. Estratti di P.S.C., P.O.C., R.U.E.;
- ✓ ALLEGATO 7. Elenco regioni agrarie;
- ✓ ALLEGATO 8. Licenze Edilizie;
- ✓ ALLEGATO 9. Relazione fotografica;
- ✓ n. 2 CD in formato pdf della relazione e degli allegati in formato PDF.

Sono stati redatti gli allegati alla presente relazione le planimetrie utili a capire la divisione dei lotti di vendita.

13. PREDISPOSIZIONE RELAZIONE ED ALLEGATI

Lo scrivente ha predisposto la relazione e gli allegati in formato cartaceo e su CD-ROM in duplice copia.

La parte informatica è stata masterizzata in formato pdf e jpg.

Il sottoscritto C.T.U., nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

IL C.T.U.

Piacenza, 24 Aprile 2012