TRIBUNALE DI PIACENZA – SEZIONE ESECUZIONI, ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 193/2012.

PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA – AVV. FABRIZIO LUCCHINI.

CONTRO:

[redacted]

INTERVENUTI:--

ALTRI CREDITORI ISCRITTI:--

RELAZIONE TECNICA E DI STIMA

All'udienza del 07 novembre 2012 l'Ill.mo G.E. Dott. Antonino Fazio nominava esperto C.T.U. relativamente i beni oggetto d'esecuzione, lo scrivente Dott. Michele Passini iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza al n. 1430, con studio in Piacenza Via San Giovanni n. 10, prestava giuramento di rito, indi veniva conferito il seguente incarico, cui rispondere entro i termini prescritti dell'udienza fissata per il giorno 17/04/2013, come segue:

- esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale o la relazione notarile sostituiva, 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 od inidoneità 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 occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, *leasing*, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza

Dott. Geom. MICHELE PASSINI
STUDIO TECNICO - AMMINISTRATIVO
Via S. Giovanni, 10 - 29121 PIACENZA
Tel. 0523.337160 - Fax 0523.304584

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 il rilascio, esistenza o meno di 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. Att. 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 col decreto di trasferimento;
   - atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
   - il regime patrimoniale della famiglia ed l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto di atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;
   - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, *propter rem*, servitù, uso, abitazione);
5. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione;
6. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, e costi delle eventuali sanatorie o regolarizzazioni catastali;
7. la valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto estimatore, che si propongono di identificare per la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfetario 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,

Collegio Geometri Provincia di Piacenza N. 1430 PASSINI MICHELE

dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre caratteristiche da indicare;

8. l'indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;
9. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
10. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;
11. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
12. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 4 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);
13. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 floppy-disk o cd-rom comprendenti un *file* contenete la relazione peritale così come sopra indicata ed un *file* contenete le fotografie.

OPERAZIONI PERITALI:

Con raccomandata A.R. del 14/11/2012 inviata alle parti, lo scrivente dava apertura alle operazioni peritali fissando un primo incontro presso il proprio Studio sito in Piacenza Via San Giovanni n. 10 alle ore 10,30 del giorno 30/11/2012, a tale appuntamento partecipava il Sig. [redacted] poteva così acquisire informazioni e recapito; successivamente concordava l'accesso in sito presso gli immobili oggetto d'esecuzione siti in Via Matteotti n. 12 – Castelvetro Piacentino e Via Centro San Nazzaro Gruppo Mantova – località San Nazzaro Monticelli d'Ongina, previsto per il giorno 15/02/2013 alle ore 9,30; poteva indi prendere visione dei cespiti in presenza del Sig. [redacted] ed esperire ogni indagine necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto.—

Compiuto ogni necessario accertamento anche presso i Pubblici Uffici, lo scrivente C.T.U. è ora in grado di rispondere al quesito posto come segue:--

Dott. Geom. MICHELE PASSINI
STUDIO TECNICO - AMMINISTRATIVO
Via S. Giovanni, 10 - 29121 PIACENZA
Tel. 0523.304760 - Fax 0523.304584

PUNTO 1. (identificazione dei beni).

Cespiti A)

I beni di cui trattasi sono ubicati in Castelvetro Piacentino Via Matteotti n. 12, trattasi di Complesso immobiliare formato da fabbricato d'abitazione elevato su due livelli in aderenza su due lati con altri edifici, con annessi locali accessori e area pertinenziale non di proprietà esclusiva, oltre a edificio in corpo staccato uso deposito; il tutto è censito presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza come segue:--

1) Unità immobiliare abitativa da cielo a terra distinta al Catasto Fabbricati Foglio n. 11 particella n. 278 sub. 2 categoria C/6 classe 4 mq. 16 rendita € 60,32 Via Giacomo Matteotti P. T; particella n. 278 sub. 1 e 3 tra loro graffati categoria A/2 classe 2 vani 19 rendita € 1.422,84 Via Giacomo Matteotti n. 12 P. T-1; intestati: [redacted] per 1/5 ciascuno di nuda proprietà. **Confini in circondario**: Via Matteotti, edifici e aree censiti al Catasto Terreni e Fabbricati Foglio n. 11 particelle n. 303, n. 52, n. 498, n. 585, n. 49, n. 47, n. 44, n. 45.—

2) Area cortilizia distinta al Catasto Terreni Foglio n. 11 particella n. 498, seminativo arborato classe 1 are 0,60 R.D. € 0,62 R.A. € 0,64; intestati: [redacted] proprietà per 1000/1000. **Confini in circondario**: Via Matteotti, aree censite al Catasto Terreni e Fabbricati Foglio n. 11 particelle n. 518, n. 499, n. 585, n. 278.—

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli sopra scritti, ove non sono riportati i confini.—

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 dell'usufrutto dei cespiti oggetto di perizia, nonché la quota di 1/1 della piena proprietà sulla sola unità censita al Catasto Terreni Comune di Castelvetro P.no Fg. 11 particella n. 498, in capo al Sig. [redacted].

PROVENIENZA:

Collegio Geometri Libera Provincia di Piacenza N.° 1430 PASSINI MICHELE

La quota di 1/1 dell'usufrutto in capo al Sig. [redacted] come descritta degli immobili oggetto di pignoramento, pervenne all'esecutato mediante atto di compravendita e donazione a rogiti notaio Dott. Toscani Massimo di Piacenza del 30/12/1995 Rep. n. 98313 Racc. n. 16478, trascritto a Piacenza il 27/01/1996 RP. n. 958 RG. n. 1173 - RP. n. 959 RG. n. 1174 - RP. n. 960 RG. n. 1175.—

La quota di 1/1 della piena proprietà in capo al Sig. [redacted] dell'immobile oggetto di pignoramento, pervenne all'esecutato mediante atto di compravendita a rogito notaio Dott. Motti Sergio di Piacenza del 31/10/1996 Rep. n. 155441 Racc. n. 8856, trascritto a Piacenza il 22/11/1996 RP. n. 8599 RG. n. 11148.—

Cespiti B)

I beni di cui trattasi sono ubicati in Monticelli d'Ongina località San Nazzaro Via Centro San Nazzaro Gruppo Mantova, trattasi di edificio prefabbricato su unico piano con annessa area pertinenziale; il tutto è censito presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza come segue:--

Unità immobiliare destinata a deposito su unico livello con area pertinenziale distinta al Catasto Terreni Comune di Monticelli d'Ongina Foglio n. 24 particella n. 259 Ente Urbano di are 27,80 e al Catasto Fabbricati Comune di Monticelli d'Ongina **Foglio n. 24 particella n. 259** categoria D/10 rendita € 1.786,00 Via Centro San Nazzaro Gruppo Mantova piano T; intestati: [redacted] usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni; [redacted] n. a Ponte dell'Olio il 12/08/1989 C.F. [redacted] n. a Ponte dell'Olio il [redacted]. a Monticelli d'Ongina il 13/05/1980 [redacted] per 2/12 ciascuno di nuda proprietà in regime di separazione dei beni; [redacted] a Ponte dell'Olio il 19/12/1986 [redacted] per 3/12 ciascuno di nuda proprietà. **Confini in circondario**: Via Centro San Nazzaro Gruppo Mantova, seminativo censito al Catasto Terreni comune di Monticelli d'Ongina Foglio n. 24 particella n. 250 su tre lati.—

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli sopra scritti, ove non sono riportati i confini.—

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 dell'usufrutto in capo al Sig. [redacted]

PROVENIENZA:

Dott. Geom. MICHELE PASSINI
STUDIO TECNICO - AMMINISTRATIVO
Via S. Giovanni 78 - 29121 PIACENZA
Tel. 0523.337160 - Fax 0523.304584

La quota di 1/1 della dell'usufrutto in capo degli immobili oggetto di pignoramento, pervenne all'esecutato mediante atto di compravendita a rogito notaio Dott.ssa Sinesi Gaia di Piacenza del 04/12/2002 Rep. n. 13291 Racc. n. 1118, trascritto a Piacenza il 06/12/2002 RP. n. 11284 RG. n. 15660.—

ALTRE FORMALITÀ:

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, i beni in oggetto hanno subito anche i seguenti passaggi di proprietà, iscrizioni o trascrizioni:--

Iscrizione contro [redacted] a favore di Padana Riscossioni S.p.A. con sede in Mantova C.F. 01566650204, per 1/1 della nuda proprietà; atto P.U. Padana Riscossioni S.p.A. con sede in Mantova, ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale ex art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602 del 23/08/2002, Rep. n. 91, trascritto a Piacenza il 26/08/2002 RP. n. 2076 RG. n. 10959, capitale € 41.731,02 tasso d'interesse annuo 8,4%, totale € 83.462,04, sull'unità negoziale Comune di Monticelli d'Ongina Catasto Terreni Fg. 24 particella n. 21.—

Trascrizione contro [redacted] per 1/1 della piena proprietà; atto Tribunale di Piacenza del 24/03/2004 Rep. n. 3641, trascritto a Piacenza il 07/04/2004 RP. n. 4090 RG. n. 5611, sull'unità negoziale Comune di Monticelli d'Ongina Catasto Terreni Fg. 24 particella n. 21.—

Iscrizione contro [redacted] a favore di Padana Riscossioni S.p.A. con sede in Mantova C.F. 01566650204, per 1/1 della nuda proprietà, ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale ex art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602, del 22/09/2005, Rep. n. 2250, trascritto a Piacenza il 24/09/2005 RP. n. 3729 RG. n. 15689, capitale € 8.905,48 tasso d'interesse annuo 8,4%, totale € 17.810,96, sull'unità negoziale Comune di Monticelli d'Ongina Catasto Terreni Fg. 24 particella n. 21.—

Iscrizione contro [redacted] per 1/1 della nuda proprietà in regime di separazione dei beni, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. con sede in Parma C.F. 02113530345, ipoteca volontaria concessione a garanzia mutuo fondiario, atto notaio Dott.ssa Sinesi Gaia di Piacenza del 04/12/2002 Rep. n. 13292 Racc. n. 1119, trascritto a Piacenza il 06/12/2002 RP. n. 2906 RG. n. 15661, capitale € 111.039,00 tasso d'interesse annuo 4,803%, totale € 222.078,00 durata 15 anni, sull'unità negoziale Comune di Monticelli d'Ongina Catasto Fabbricati Fg. 24 particella n. 259.—

ALTRE FORMALITÀ COMUNI A TUTTI I BENI IN PERIZIA Cespiti A) e B):

Collegio Geometri della Provincia di Piacenza 1430 PASSINI MICHELE

Iscrizione contro [redacted] S.r.l. con sede in Castelvetro P.no Via Matteotti n. 12 C.F. 01218920195, a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. con sede in Modena C.F. 01153230360, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario Tribunale di Modena del 08/04/2009 Rep. n. 3110, trascritto a Piacenza il 16/04/2009 RP. n. 1013 RG. n. 5619, capitale € 270.342,25 interessi € 26.864,75 spese € 2.793,00 totale € 300.000,00 , sull'unità negoziale Comune di Castelvetro P.no Catasto Fabbricati Fg. 24 particella n. 259, per 1/1 di usufrutto (N.B. si rileva che erroneamente nella nota d'iscrizione è stato indicato il Comune di Castelvetro P.no anziché quello di Monticelli d'Ongina); sull'unità negoziale Comune di Castelvetro P.no Catasto Fabbricati Fg. 11 particella n. 278 sub. n. 1-2-3, per 1/1 di usufrutto; sull'unità negoziale Comune di Castelvetro P.no Catasto Terreni Fg. 11 particella n. 498, per 1/1 della piana proprietà.—

Iscrizione contro [redacted] a favore di Banca Cremonese Credito Cooperativo con sede in Casalmorano C.F. 01039280191, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario Tribunale di Cremona del 02/09/2009 Rep. n. 763, trascritto a Piacenza il 08/09/2009 RP. n. 2497 RG. n. 13497, capitale € 50.000,00 tasso d'interesse annuo 6% interessi € 1.184,00 spese € 2.200,00 totale € 53.384,00 , sull'unità negoziale Comune di Castelvetro P.no Catasto Fabbricati Fg. 11 particella n. 278 sub. n. 1-2-3, per 1/1 di usufrutto; sull'unità negoziale Comune di Monticelli d'Ongina Catasto Fabbricati Fg. 24 particella n. 259, per 1/1 di usufrutto; sull'unità negoziale Comune di Castelvetro P.no Catasto Terreni Fg. 11 particella n. 498, per 1/1 della piana proprietà.—

Iscrizione contro [redacted] a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna C.F. 02843911203, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario Tribunale di Piacenza del 14/03/2010 Rep. n. 496, trascritto a Piacenza il 01/04/2010 RP. n. 893 RG. n. 4931, capitale € 105.056,99 tasso d'interesse annuo 7,806% totale € 115.000,00 , sull'unità negoziale Comune di Castelvetro P.no Catasto Fabbricati Fg. 11 particella n. 278 sub. n. 1-2-3, per 1/1 di usufrutto; sull'unità negoziale Comune di Monticelli d'Ongina Catasto Fabbricati Fg. 24 particella n. 259, per 1/1 di usufrutto; sull'unità negoziale Comune di Castelvetro P.no Catasto Terreni Fg. 11 particella n. 498, per 1/1 della piana proprietà.—

Trascrizione contro [redacted] a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. con sede in Modena C.F. 01153230360, atto del 05/06/2012 Rep. n. 1703/2012 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili

Dott. Geom. MICHELE PASSINI
STUDIO TECNICO - AMMINISTRATIVO
Via S. Giovanni 10 - 29121 PIACENZA
Tel. 0523.347160 - Fax 0523.304584

trascritto il 28/06/2012 RP. n. 5398 RG. n. 7224, sull'unità negoziale Comune di Castelvetro P.no Catasto Fabbricati Fg. 11 particella n. 278 sub. n. 1-2-3, per 1/1 di usufrutto; sull'unità negoziale Comune di Monticelli d'Ongina Catasto Fabbricati Fg. 24 particella n. 259, per 1/1 di usufrutto; sull'unità negoziale Comune di Castelvetro P.no Catasto Terreni Fg. 11 particella n. 498, per 1/1 della piana proprietà.—

PUNTO 2. (sommaria descrizione del bene).

Cespiti A)

I beni di cui trattasi come già sopra riportato, sorgono in Castelvetro Piacentino Via Matteotti n. 12, trattasi di Complesso immobiliare formato da Fabbricato d'abitazione elevato su due livelli in aderenza su due lati con altri edifici, con annessi locali accessori e area pertinenziale non di proprietà esclusiva, oltre a edificio in corpo staccato uso deposito, essi sono così descritti:--

1) Unità immobiliare abitativa con locali accessori distinta al **Catasto Fabbricati Foglio n. 11 particella n. 278 sub. 2 e particella n. 278 sub. 1 e 3 tra loro graffati**, formata da edificio principale d'abitazione da cielo a terra su due livelli, vani accessori al piano terreno, area pertinenziale, fabbricato di deposito su unico piano in corpo staccato; **il Piano Terra - parte abitativa** con accesso dalla strada e da area pertinenziale interna, è costituito da: ingresso – disimpegno, soggiorno, cucina, W.C., vano scala, corridoio, disimpegno ingresso, studio con scala a chiocciola, lavanderia, bagno, cucina – soggiorno, per una superficie complessiva compresi muri di circa 215,00 mq. d'altezza interna variabile da un minimo di circa mt. 2,50 a un massimo di circa mt. 3,00. Il **Piano Primo - parte abitativa** è costituito da: vano scala, disimpegno, studio con annesso balcone, bagno, due camere, camera comunicante con altra stanza e con disimpegno d'accesso a due camere di cui una dotata di soppalco e comunicante a sua volta con locale deposito e contiguo bagno con annesso balcone, il tutto per una superficie complessiva compresi muri di circa mq. 273,00 d'altezza interna variabile da un minimo di circa mt. 2,50 a un massimo di circa mt. 5,00; superficie complessiva dei balconi circa mq. 7,50. I **locali accessori** si sviluppano **al Piano Terra,** sono contigui al fabbricato d'abitazione con accesso dalla strada o dall'area pertinenziale interna, constano di ampio vano androne – deposito, lavanderia con W.C., vano cantina, autorimessa, locale caldaia, il tutto per una superficie complessiva compresi muri di circa 153,00 mq. d'altezza interna variabile da un minimo di circa mt. 2,50 a un massimo di circa mt. 5,00. **Il fabbricato ad uso deposito in corpo staccato** è elevato su un piano e costituito da

Collegio Geometri della Provincia di Piacenza N.° 1430 PASSINI MICHELE

unico ambiente che occupa una superficie compresi muri di circa 128 mq. d'altezza interna di circa 5,00 mt.—

L'edificio principale in esterno è intonacato e tinteggiato, presenta grate metalliche al piano terra, persiane di legno verniciato, portoncino e portoni d'accesso lignei, lattonerie in rame, nel complesso si trova in discreto stato di conservazione e finitura. Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con mattonelle di gres, monocottura, cotto o parquet, presentano rivestimenti di ceramica per W.C., cucine e lavanderia, porte interne di legno verniciato, legno e vetro, legno tamburato, serramenti esterni di legno o alluminio, con vetro singolo o termo camera; l'unità immobiliare che è dotata d'impianto di riscaldamento autonomo, nel complesso si trova in discreto stato di conservazione e finitura. Gli ambienti accessori risultano intonacati e in parte tinteggiati, presentano porte d'alluminio e vetro, portoni d'accesso lignei o di metallo, porte tagliafuoco, pavimentati con mattonelle di gres, monocottura, cemento, presentano rivestimenti di ceramica per W.C. e lavanderia, nel complesso si trovano in discreto stato di conservazione e finitura. In generale l'immobile necessita d'opere di manutenzione ordinaria o straordinaria. L'edificio in corpo staccato è intonacato e dotato di pavimentazione di cemento, portoni metallici, finestre di legno, si trova in mediocre stato di conservazione e finitura. L'area pertinenziale che risulta accessibile anche tramite cancello automatizzato metallico, è pavimentata con cemento e beola, in parte è destinata a verde, si trova in discreto stato di conservazione e finitura, **risulta in comproprietà** con l'unità immobiliare contigua sul lato est piani terra, primo e secondo, censita al Catasto Fabbricati Fg. 11 particella n. 278 sub. 6, di proprietà Sig. [redacted] —

Le strutture degli stabili sopra descritti sono costituite da muratura di mattoni in elevazione con solai in latero-cemento o legno e laterizio e tetti lignei con copertura in coppi di laterizio.—

2) L'area in piena proprietà in oggetto, distinta al Catasto Terreni Foglio n. 11 particella n. 498, è contigua all'area pertinenziale sopra descritta ed è destinata esclusivamente a passaggio carraio, è pavimentata in cemento ammalorato, occupa una superficie di circa mq. 60.—

Cespiti B)

I beni di cui trattasi sono ubicati in Monticelli d'Ongina località San Nazzaro Via Centro San Nazzaro Gruppo Mantova, trattasi di edificio prefabbricato su unico piano con annessa area pertinenziale; il tutto è censito presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza come segue:--

Dott. Geom. MICHELE PASSINI
STUDIO TECNICO - AMMINISTRATIVO
Via S. Giovanni, 10 - 29121 PIACENZA
Tel. 0523.337160 - Fax 0523.304584

Unità immobiliare destinata a deposito su unico livello con area pertinenziale distinta al Catasto Terreni Comune di Monticelli d'Ongina Foglio n. 24 particella n. 259 e al Catasto Fabbricati Comune di Monticelli d'Ongina **Foglio n. 24 particella n. 259**, originariamente destinato a stalla, l'edificio si sviluppa in unico ambiente con pavimentazione di cls disposta su due diversi livelli, presenta struttura prefabbricata in c.a. costituita da pilastri, capriate e tegoli di copertura, tamponamenti in blocchi prefabbricati, porte e portoni d'accesso di metallo, vetrate U GLASS, lattonerie in lamiera PVF, copertura in fibro cemento, versa in mediocre stato di conservazione e finitura. L'edificio occupa una superficie di circa mq. 840,00 mq. d'altezza interna sotto capriata di circa 4,50 mt.—

L'area pertinenziale, accessibile direttamente dalla strada per la parte non occupata dal corpo di fabbrica, è costituita da terreno circostante incolto con vegetazione spontanea, la parte scoperta s'estende per circa 1.940,00 mq..—

PUNTO 3. (precisazione dello stato di possesso del bene).

I beni di cui ai **Cespiti A)** attualmente sono vissuti dal Sig. [redacted] e dalla relativa famiglia composta dalla coniuge [redacted] a titolo di residenza, cfr. allegato n. 8) certificato contestuale di stato di famiglia e residenza Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Castelvetro Piacentino, non risultano registrati o in essere contratti scritti di locazione, di leasing, di comodato o altro.—

I beni di cui ai **Cespiti B)** sono attualmente utilizzati dal Club Veicoli Storici Piacenza come deposito automezzi d'epoca, in virtù di contratto di locazione stipulato in data 11/11/2008 registrato a Piacenza il 27/11/2008 serie 3 n. 9505, durata sei anni sino al 10/11/2014, canone annuale € 2.000,00 oltre aggiornamento ISTAT, rinnovabile di anni sei salvo disdetta tramite raccomandata a.r. almeno sei mesi prima, cfr. Allegato n. 12), non si è potuto accertare il pagamento regolare dei canoni.—

PUNTO 4. (esistenza di formalità, vincoli, oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente).

Non si è riscontrata l'esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ed in particolare di domande giudiziali ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento; di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche se non quelli indicati dai P.R.G. Vigenti, di diritti di prelazione, né d'altri pesi o limitazioni d'uso, se non

Collegio Geometri della Provincia di Piacenza N. 1430 CASSINI MICHELE

quelli già riportati quali iscrizioni e trascrizioni cespiti B), e la specifica acquisizione da parte del Sig. [redacted] del diritto d'usufrutto vitalizio con esonero dall'inventario e dalla garanzia, dopo di sé alla moglie [redacted].

Il Sig. [redacted] risulta coniugato in regime di separazione dei beni con la Sig.r[redacted] cfr. allegato n. 9) certificato estratto di matrimonio Ufficio Stato Civile Comune di Torreano.—

PUNTO 5. (esistenza di formalità, vincoli, oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente).

Non si è riscontrata l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.—

Il costo di cancellazione delle formalità di cui prima, come risulta dal T.U. Imposte Catastali e Ipotecarie (D.lgs. 347/90 e ss. Mm.) è così determinato: per la cancellazione del pignoramento € 262,00 di cui € 168,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 bollo, € 35,00 tassa ipotecaria.—

PUNTO 6. (verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene).

Cespiti A)

Premesso che gli immobili narrati sono classificati dal P.R.G. Vigente del Comune di Castelvetro Piacentino come "Zone di vecchia o antica formazione" di cui all'art. n. 53 N.T.A., da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune, è emerso quanto segue:--

Gli edifici sono stati edificati in data certamente anteriore al 01/09/1697 probabilmente nel 1865.—

Il complesso immobiliare abitativo è stato soggetto a opere di sistemazione interna di cui alla C.E. n. 98/79 del 07/08/1979, opere di risanamento casa civile di cui alla C.E. n. 27/81 del 07/07/1981 e successiva variante C.E. n. 56/82 del 10/07/1982, cui seguì certificato d'abitabilità del 20/10/1983; l'edificio uso deposito in corpo staccato è stato oggetto di modifica aperture di cui alla C.E. n. 104 del 13/11/1980; successivamente l'intero complesso è stato parzialmente ristrutturato a seguito di C.E. n. 22/94 del 26/05/1994 e C.E. n. 133/96 del 05/02/1997, cui è seguito certificato d'abitabilità prot. n. 8442/98 del 25/11/1988, di cui il complesso è quindi provvisto. Negli archivi Comunali non vi è traccia del rilascio di altri titoli abilitativi, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, D.I.A., Condoni Edilizi.—

Cespiti B)

Premesso che gli immobili narrati sono classificati dal P.R.G. Vigente del Comune di Monticelli d'Ongina come "Zone E3 zone agricole di rispetto assoluto dell'abitato" di cui all'art. n. 53 N.T.A. e altre di rispetto, come rilevabile dall'allegata Certificazione di Destinazione Urbanistica, da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune, è emerso quanto segue:--

Dott. Geom. MICHELE PASSINI
STUDIO TECNICO - AMMINISTRATIVO
Via S. Giovanni, 10 - 29121 PIACENZA
Tel. 0523.[illegible] Fax 0523.304584

Il fabbricato a destinazione stalla venne edificato a seguito di C.E. n. 210/81 del 26/09/191 e Variante C.E. n. 79/82 del 24/05/1982, cui seguì Permesso di Agibilità prot. n. 6120 del 20/12/1982, di cui è l'immobile è quindi provvisto. Negli archivi Comunali non vi è traccia del rilascio di altri titoli abilitativi, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, D.I.A., Condoni Edilizi.—

Per quanto riguarda l'acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, vedasi documento in originale allegato n. 10).—

PUNTO 7. (valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti).

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI

Per quanto sopra e nei seguenti paragrafi esposto, tenuto conto delle caratteristiche dei cespiti, della posizione, della comodità d'accesso, dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione, della consistenza, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nel particolare caso in esame è parso opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale attraverso la comparazione dei valori di stima risultanti dal metodo sintetico, derivata da recenti indagini eseguite in zona suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare riferito ai fabbricati civili, vista anche la pubblicazione Rapporto Casa 2012 in supplemento al quotidiano "Libertà", e Osservatorio dei valori immobiliari delle quotazioni immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio, dalle quali risulta che i fabbricati simili ai **cespiti A)** vengono offerti da € 900,00 ad € 1.200,00 al mq., e da € 300,00 a € 600,00 al mq.; che i fabbricati simili ai **cespiti B)** vengono offerti da € 250,00 ad € 400,00 al mq., le aree di terreni pertinenziali mediamente € 5,00 al mq., ritenendo date le caratteristiche specifiche dei cespiti che debbano essere considerati tre lotti separati, si valuta come segue:--

CALCOLO VALORE USUFRUTTO SIG[redacted]

Al fine dell'attribuzione del valore dell'usufrutto oggetto di pignoramento, si ritiene di utilizzare i coefficienti derivati dalla modifica degli interessi legali apportata dal D.M. 12/12/2011 (Decreto del Ministero dell'Economia del 22/12/2011, pubblicato sulla G.U. n. 303 del 30/12/2012) in vigore dal 01/01/2012. Tale criterio considera l'età (anni compiuti) del beneficiario, che nel caso di specie rientra nella fascia compresa tra i 61 e 63 anni, il cui coefficiente di riferimento è 22, corrispondente a un **valore dell'usufrutto pari al 55%** (valore rendita x t.i. 2,5% x 22), ne consegue che la nuda proprietà incide per il 45% del valore.—

Collegio Geometri della Provincia di Piacenza n. 1430 PASSINI MICHELE

LOTTO N. 1:

Cespiti A1): Complesso immobiliare formato da fabbricato d'abitazione elevato su due livelli in aderenza su due lati con altri edifici, con annessi locali accessori e area pertinenziale non di proprietà esclusiva, oltre a edificio in corpo staccato uso deposito, il tutto sito Castelvetro Piacentino Via Matteotti n. 12, distinto al Catasto Fabbricati Foglio n. 11 particella n. 278 sub. 2 e particella n. 278 sub. 1 e 3 tra loro graffati.—

VALUTAZIONE COMMERCIALE IN LIBERO MERCATO.

- Piano Terra – Primo - soppalco: Abitazione: mq. (215+273) x € 1.000,00 = € 488.000,00.
- Balconi mq. 7,5 x € 400,00 = € 3.000,00.
- Accessori varia destinazione e autorimessa, piano terra: mq. 153 x € 400,00 = € 61.200,00.
- Fabbricato uso deposito in corpo staccato piano terra: mq. 128 x € 300,00 = € 38.400,00.
- Quota di comproprietà area pertinenziale compresa nei valori sopra riportati.

Totale € 590.600,00 (diconsi cinquecentonovantamilaseicentoeuro).—

VALORE DELL'USUFRUTTO.

Valore totale stimato immobili € 590.600,00 x 55% = € 324.830,00 (diconsi trecentoventiquattromilaottocentotrentaeuro).

RIDUZIONE VALORE DOVUTO ALLA NATURA ESECUTIVA E NON CONTRATTUALE DELLA VENDITA:

Riduzione valore commerciale del 20% = € 324.830,00 – 20% = € 259.864,00.—

VALORE TOTALE LOTTO N. 1 (arrotondato) = € 260.000,00 diconsi duecentosessantamilaeuro.—

LOTTO N. 2:

Cespite A2) Area in piena proprietà destinata esclusivamente a passaggio carraio, sita in Castelvetro Piacentino Via Matteotti, distinta al Catasto Terreni Foglio n. 11 particella n. 498.—

VALUTAZIONE COMMERCIALE IN LIBERO MERCATO.

- Area mq. 60 x € 40,00 = € 2.400,00 (diconsi duemilaquattrocentoeuro).—

RIDUZIONE VALORE DOVUTO ALLA NATURA ESECUTIVA E NON CONTRATTUALE DELLA VENDITA:

Riduzione valore commerciale del 20% = € 2.400,00 – 20% = € 1.920,00.—

VALORE TOTALE LOTTO N. 2 (arrotondato) = € 1.900,00 diconsi millenovecentoeuro.—

LOTTO N. 3:

Dott. Geom. MICHELE PASSINI
STUDIO TECNICO - AMMINISTRATIVO
Via S. Giovanni n. 29/21 PIACENZA
Tel. 0523.337160 - Fax 0523.304584

Cespiti B): Edificio prefabbricato su unico piano con annessa area pertinenziale, siti in Monticelli d'Ongina località San Nazzaro Via Centro San Nazzaro Gruppo Mantova, censiti al Catasto Terreni Comune di Monticelli d'Ongina Foglio n. 24 particella n. 259 e al Catasto Fabbricati Comune di Monticelli d'Ongina Foglio n. 24 particella n. 259.—

VALUTAZIONE COMMERCIALE IN LIBERO MERCATO.

- Piano Terra edificio uso deposito: mq. 840 x € 250,00 = € 210.000,00.
- Area terreno pertinenziale scoperta mq. 1.940 x € 5,00 = € 9.700,00.

Totale € 219.700,00 (diconsi duecentodiciannovemilasettecentoeuro).—

VALORE DELL'USUFRUTTO.

Valore totale stimato immobili € 219.700,00 x 55% = € 120.835,00 (diconsi centoventimilaottocentotrentacinqueeuro).

RIDUZIONE VALORE DOVUTO ALLA NATURA ESECUTIVA E NON CONTRATTUALE DELLA VENDITA:

- Riduzione valore commerciale del 20% = € 120.835,00 – 20% = € 96.668,00.—

VALORE TOTALE LOTTO N. 3 (arrotondato) = € 96.000,00 diconsi novantaseimilaeuro.—

VALORE TOTALE LOTTO N. 1 + LOTTO N. 2 + LOTTO N. 3 = € 357.900,00 diconsi trecentocinquantasettemilanovecentoeruro.—

PUNTO 8. (pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario).

Il trasferimento degli immobili pignorati al compratore, trattandosi di beni privati e non di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato, non comporta il pagamento dell'I.V.A. da parte dell'aggiudicatario.—

PUNTO 9. (possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore).

Trattandosi principalmente di pignoramento dell'usufrutto degli immobili, si rende necessaria l'alienazione dell'intero dei beni distinti per lotti, che peraltro non sono comodamente divisibili ulteriormente.—

PUNTO 10. (eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene).

Non si ritengono necessarie opere da eseguire con urgenza al fine di ripristinare la funzionalità dei beni o evitarne una loro compromissione.—

PUNTO 11. (nominativo e recapito dell'amministratore condominiale).

Collegio Geometri della Provincia di Piacenza
n. 1430
PASSERINI MICHELE

Non trattandosi di edifici in condominio la presente sezione non viene trattata.—

PUNTO 12. (planimetrie e foto).

Planimetrie catastali che corrispondono allo stato dei luoghi, con fotografie, in allegato alla presente relazione.—

PUNTO 13.

Acclusi n. 2 cd-rom comprendenti un *file* contenete la relazione peritale ed un *file* contenete le fotografie.—

Tanto si rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.—

Allegati: 1) n. 52 fotografie. 2) Estratto di mappa catastale cespiti A). 3) Visure catastali cespiti A). 4) Planimetrie catastali cespiti A). 5) Estratto di mappa catastale cespiti B). 6) Visure catastali cespiti B). 7) Planimetrie catastali cespiti B). 8) Certificato contestuale di Stato di Famiglia e residenza Ufficio Anagrafe/Stato Civile Comune di Castelvetro Piacentino. 9) certificato estratto di matrimonio Ufficio Stato Civile Comune di Torreano. 10) Certificato di destinazione urbanistica cespite B). 11) Verbale sopralluogo del 15/02/2013. 12). Copia contratto locazione cespiti B). 13) n. 2 cd-rom comprendenti un *file* contenete la relazione peritale ed un *file* contenete le fotografie. 14) Richiesta di liquidazione parcella.—

Di ritorno fascicolo d'ufficio.—

Piacenza, lì 01/03/2013.—

IL C.T.U.

Dott. Michele Passini

Dott. Geom. MICHELE PASSINI
STUDIO TECNICO - AMMINISTRATIVO
Via S. Giovanni, 10 - 29121 PIACENZA
Tel. 0523.337160 - Fax 0523.304584

Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N.° 1430
PASSINI MICHELE