

TRIBUNALE DI PIACENZA

ES. IMM. R.G. n. 1/2024

G.E. Dott.ssa IAQUINTI EVELINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTRO

CUSTODE: DOTT. FRANCO CONFALONIERI

* * * *

RELAZIONE DELL'ESPERTO

**IN PUNTO ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IN COMUNE COMMERCIO DEL
BENE IMMOBILE POSTO NEL COMUNE DI ROTTOFRENO PC VIA EMILIA OVEST N 8**

L'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa EVELINA IAQUINTI, nominava in data 07/02/2024 il sottoscritto geom. Andrea Guarnieri con studio in Piacenza, via Martiri della Resistenza n.5, Esperto nell'esecuzione immobiliare in epigrafe.

In data 12/02/2024 il sottoscritto tramite procedura telematica accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Lo scrivente,

- effettuato il sopralluogo al bene immobile per visionarlo e rilevarlo, alla presenza del custode dott. Franco Confalonieri, in data 22 marzo 2024
- effettuato un ulteriore sopralluogo in data 17/05/2024,
- esperite le visure catastali,
- eseguiti gli accertamenti presso il comune di Rottofreno,
- aggiornate le visure ipotecarie,

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 1

espone al Sig. G.E. le proprie conclusioni con la seguente **RELAZIONE**.

Art. 1

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di un locale ad uso negozio sito in comune di Rottofreno (PC), posto al piano terra di fabbricato sito in via Emilia Ovest n. 8 e censito al Catasto Fabbricati di Rottofreno al **Foglio 20 mappale 56 subalterno 2 graffato al mappale 267**.



L'esecutato sig.

è nato il

a

con atto Notaio

del 18/04/2008

rep. 77.380 racc. 9.749, ha acquistato in regime di separazione dei beni, la piena proprietà del negozio oggetto di pignoramento, insieme a maggior consistenza, e così come descritto nell'atto stesso:

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 2

"stabile costituito al piano terra da negozio e ripostiglio, ai piani primo e secondo, fra loro collegati a mezzo di scala interna, da alloggio a sua volta complessivamente formato da ingresso, quattro stanze, bagno e due soffitte, con annessa area cortilizia pertinenziale nelle immediate vicinanze ed altresì, ivi insistenti in corpi separati, servizio igienico ed ulteriore ripostiglio;

*l'intera consistenza in oggetto confinante con rispettive ragioni _____
(o loro aventi causa), nonché passaggio comune con terzi;"*

riportata nel N.C.E.U. al:

- fol. 20, p.lle 56 sub. 2 e 267 (tra loro aggraffate), P. T, cat. C/1, cl. 2, mq. 44, RC 520,38;
- fol. 20, p.lle 56 sub. 1, P. T/1/2, cat. A/4, cl. 2, vani 5, RC 92,96;
- fol. 20, p.lle 50 sub. 1 e 261 (tra loro aggraffate), P. T, cat. C/2, cl. 1, mq. 19, RC 33,36."

Si rileva che nella descrizione si legge *"stabile costituito al piano terra da negozio e ripostiglio,..."*; lo scrivente dall'osservazione dei luoghi e dal confronto con la planimetria catastale rileva che l'unità oggetto di pignoramento è costituita da un unico locale negozio. L'altra stanza descritta come ripostiglio è da intendersi facente parte dell'unità limitrofa identificata catastalmente al foglio 20 mappale 56 sub. 1 (come riscontrabile anche dalla planimetria catastale) attualmente di altra proprietà.

CONFINI

Il bene confina in circondario con:

- C.T. foglio 20 mappale 55,
- C.F. foglio 20 mappale 56 subalterno 1,
- C.T. foglio 20 mappale 517

- C.T. foglio 20 mappale 57 (cortile comune).

DATI CATASTALI

I beni di cui al presente art. 1. risultano così censiti:

- C.F. Comune di Rottofreno, intestato a:

proprietà per 1/1 in

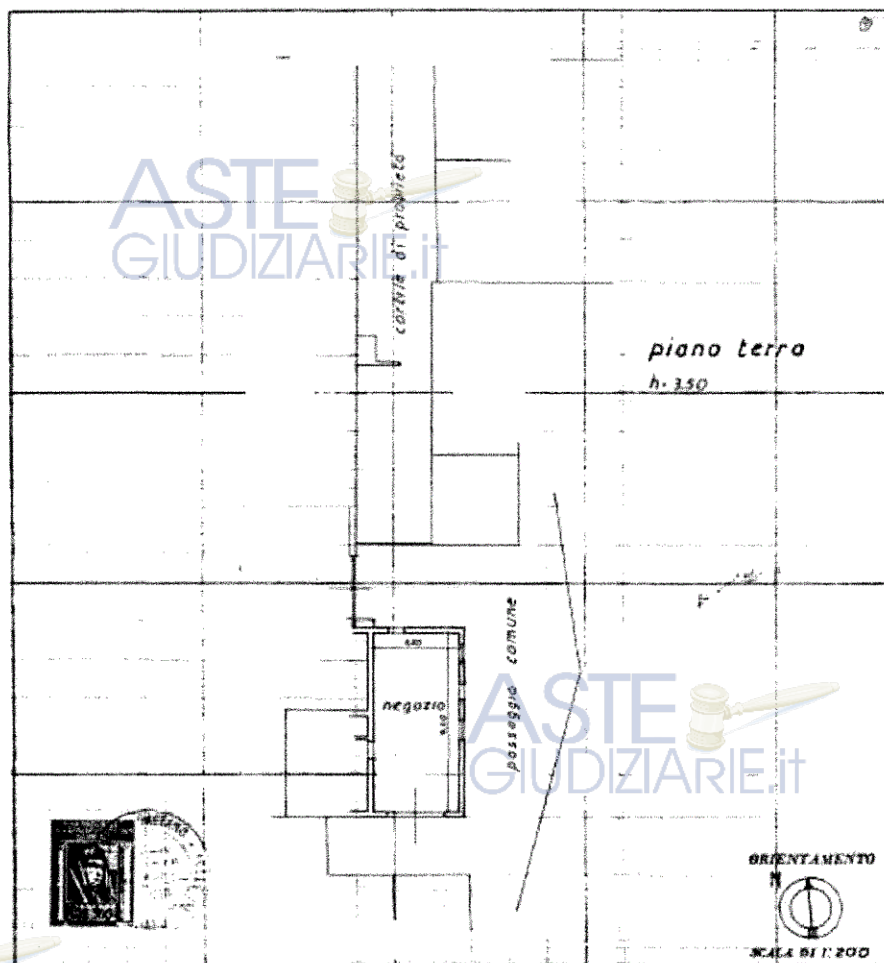
regime di separazione dei beni.

foglio	mappale	subalterno	cat.	classe	consistenza	rendita
20	56	2	C/1	2	44 mq	€ 520,38
267						

via Emilia Pavese n. 71 piano T.

Si rileva che l'indirizzo in loco risulta essere via Emilia Ovest n. 8

Si riporta l'estratto
della planimetria
catastale
(che si allega)



Dall'osservazione della planimetria catastale si riscontra che nella stessa è riportata un'area posta a NORD del negozio e identificata come "cortile di proprietà".

Anche nell'atto di compravendita citato alla precedente pagina 3, si legge "....con annessa area cortilizia pertinenziale nelle immediate vicinanze..." in relazione all'INTERA consistenza trattata nell'atto stesso.

Lo scrivente dal confronto tra la planimetria e la mappa catastale ha individuato che detto cortile è censito al catasto terreni come mappale 48 del foglio 20, ancora oggi

intestato al sig. |, fu nato a | letto mappale non è censito al catasto fabbricati essendo "FU D ACCERT".

L'area cortilizia è rappresentata nelle planimetrie (risalenti all'anno 1977) in tutte e tre le unità compravendute con l'atto del Notaio | del 18/04/2008 rep.

77.380 racc. 9.749, come appunto "cortile di proprietà" e in quella del mappale 56 sub 1 è stata aggiunta a mano la dicitura "COM" (comune).

Nella planimetria del mappale 50 sub 1 graffiato al map. 261 in detta area è rappresentato anche un locale bagno che nelle altre planimetrie in questione è solo perimetrato.

In sostanza l'area indicata come "cortile di proprietà" anche nella planimetria dell'unità oggetto di pignoramento, non è da considerare facente parte della consistenza oggetto di stima in quanto, in seguito alla vendita forzata delle unità di proprietà del sig. | identificate rispettivamente al foglio 20 mappale 56 sub. 1, e al foglio 20 mappale 50 sub. 1 e 261 (tra loro aggraffate), vendute con Decreto di Trasferimento rep. 348/2019 del 13/05/2019, l'area in questione è stata trasferita unitamente a dette unità. Nel decreto di trasferimento si legge infatti:

TRASFERISCE

al sig. _____ la proprietà del seguente immobile di



Piena proprietà di porzione di fabbricato in Rottofreno (Pc), via Emilia Pavese Ovest n. 8 e precisamente: appartamento disposto su tre livelli collegati da una scala interna, con deposito/cantina al piano terra in edificio rustico in corpo staccato e orto pertinenziale.

Il tutto censito al

Catasto Fabbricati del Comune di Rottofreno(PC) - Fg. 20

mapp. 56 sub. 1, Via Emilia Pavese n. 70, P. T-1-2, cat. A/4 - cl. 2 - vani 5 - sup.cat. mq.

105 - R.C.Euro 92,96;

mapp. 50 sub. 1, graffiato con mapp. 261, Via Emilia Pavese n. 72, P. T cat. C/2 - cl. 1 -

mq. 19 - R.C. Euro 33,36;

Catasto Terreni del Comune di Rottofreno(PC) - Fg. 20

mapp. 261 - ENTE URBANO, ha. 0.0.12;

con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

In loco detta area, posizionata in confine con il mappale 50 sub. 1, risulta recintata e chiusa da cancello.

In merito alla sola unità pignorata oggetto della presente, si riscontrano le seguenti differenze tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica in planimetria dell'unità stessa:

- nel retro del fabbricato risulta esser stato costruito un piccolo manufatto in muratura dotato di porta in metallo;
- la lunghezza del fabbricato risulta leggermente maggiore di quella indicata nella planimetria.

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 6

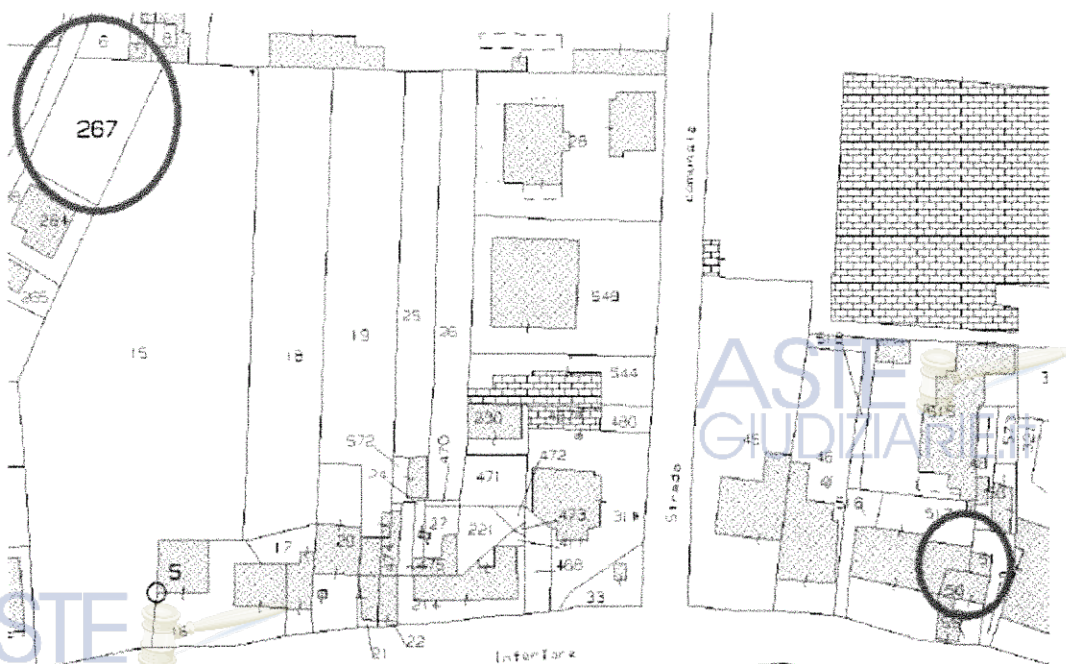
Inoltre lo scrivente, dall'esame dello stato dei luoghi e sulla base delle ricerche catastali che ha effettuato, ha riscontrato che non c'è corrispondenza tra l'identificativo delle mappe del catasto fabbricati con quello del catasto terreni e nel dettaglio:

il negozio risulta essere identificato al catasto fabbricati con il mappale 56 sub. 2 graffato con il mappale 267, ma dall'osservazione dell'attuale mappa catastale è evidente che la porzione di fabbricato che confina con il mappale 56 e che fa parte del negozio stesso, è rappresentata con il mappale 51.

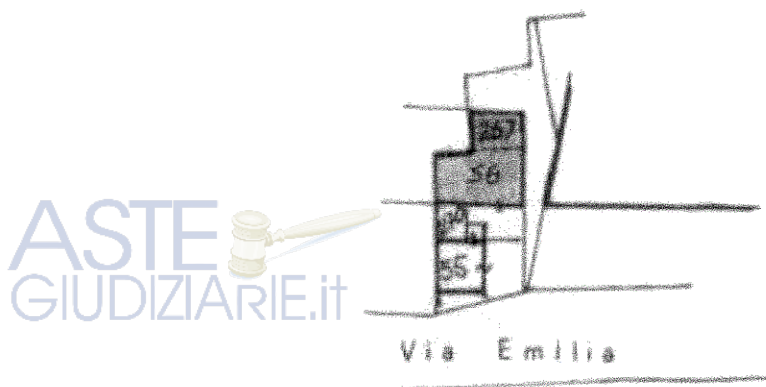
Il sottoscritto CTU ha quindi approfondito le ricerche ed è risultato che:

. **il mappale 267** al catasto terreni è un ENTE URBANO di 480 mq. esistente in mappa ma in tutt'altra zona rispetto al negozio oggetto della presente e graficamente rappresentato come un'area senza sovrastante alcun fabbricato:

. **il mappale 51** al C.T. è un ENTE URBANO di 20 mq. e in mappa è posizionato in adiacenza con il mappale 56, raffigurato come un'area totalmente occupata da un fabbricato; la sagoma dei due mappali (56+51) non corrisponde al negozio oggetto di causa. Al catasto fabbricati il mappale 51 non risulta però presente.



Invece sulla tavola allegata alla licenza edilizia 804 del 1966 l'estratto di mappa catastale riportato, individuava l'attuale mappale 51 come mappale 267.



Lo scrivente ha consultato un addetto del catasto terreni dell'Ufficio del Territorio di Piacenza, che ha dichiarato che tale discordanza è dovuta al fatto che in passato non vi era corrispondenza tra gli identificativi del catasto terreni e quelli del catasto fabbricati e quindi anche tra le relative mappe. Nel corso degli anni si è proceduto a un "allineamento" tra dati del catasto terreni e quelli del catasto fabbricati, e all'uso della sola mappa del catasto terreni; esistono però ancora alcune rare eccezioni in cui tale operazione non è stata effettuata né d'ufficio né dai proprietari. Per risolvere tale situazione è necessario presentare due pratiche ossia: un tipo mappale al catasto terreni e un DOCFA al catasto fabbricati, ottenendo così l'allineamento tra i dati del catasto terreni e quelli del catasto fabbricati. Il costo per tali pratiche è preventivabile in circa € 169,00 per tributi catastali oltre a € 2.050,00 per l'onorario del tecnico incaricato, **per un totale di € 2.219,00**. Si precisa che con la medesima pratica DOCFA sarà possibile variare anche la rappresentazione grafica dell'unità stessa NON inserendo più l'area a NORD (insistente sul mappale 48 CT) raffigurata nell'attuale planimetria come di proprietà (così come dettagliato alle pagine 5 e 6 della presente). Si precisa che i precedenti passaggi di proprietà (per compravendita o per successione)

sono comunque stati effettuati anche con questa differenza tra catasto terreni e catasto fabbricati, differenza sicuramente già esistente almeno dall'anno 1966 (come verificabile dal sopra esposto estratto di mappa allegato alla licenza edilizia 804 del 1966). Infatti l'unità immobiliare così come identificata al catasto fabbricati è volturabile e trascrivibile. Si rileva però, che potrebbero evidenziarsi nel tempo problemi consistenti nell'individuazione del bene che allo stato attuale non è univocamente identificato esistendo uno stesso mappale (267) che identifica due beni diversi (uno al catasto fabbricati e l'altro al catasto terreni).

Per quanto concerne invece gli spazi esterni, si rileva che nella mappa catastale, all'intero mappale 56, nel lato SUD, risulta graffata una piccola porzione di area, che in loco non è delimitata.

Inoltre si osserva l'esistenza di un'area identificata al C.T. di Rottofreno foglio 20 mappale 57, che dalla visura catastale risulta essere una corte di 110 mq., *"comune ai mappali 48 e 56 e a enti urbani del foglio 20"*.

art. 2

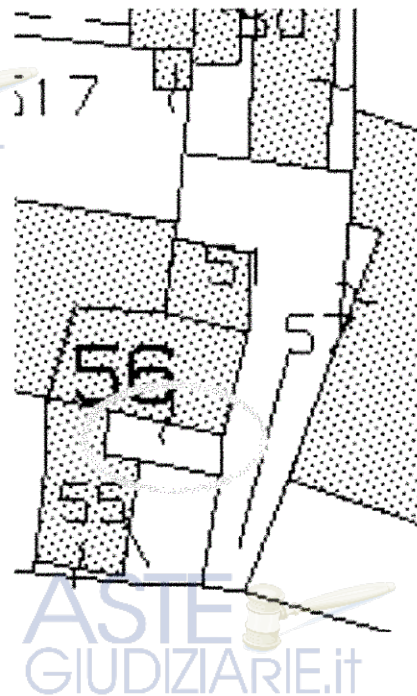
DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

L'immobile oggetto della presente è posto al piano terra di fabbricato costituito da due piani fuori terra sito in Rottofreno via Emilia Ovest n. 8, realizzato negli anni 1966/1967; il bene pignorato è costituito da un unico locale a uso negozio.

L'unità immobiliare è raggiungibile dalla via principale Emilia Ovest, attraverso la corte comune mappale 57 e vi si accede o tramite la vetrina posta sul fronte (lato SUD) oppure attraverso altre due porte, una laterale (lato EST) e una sul retro lato NORD).



Come già indicato al precedente articolo, l'area sul fronte (lato SUD) è graffata all'intero mappale 56



La facciata è intonacata e solo parzialmente sul lato sud, risulta esser stata "sistemata"; sul fronte (lato SUD) è presente una zoccolatura in lastre di pietra tipo travertino mentre sui lati NORD/EST la zoccolatura è in pietra a spacco tipo serizzo.

Si rilevano scrostamenti, macchie d'umidità e crepe.



I serramenti esterni sono costituiti da: vetrina in ferro e vetro, completa di saracinesca in ferro, due porte in legno e da finestre in legno e vetro con inferriate in

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

tel./fax 0523/761228

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
andrea.guarnieri@geopec.it 11

ferro verniciato.

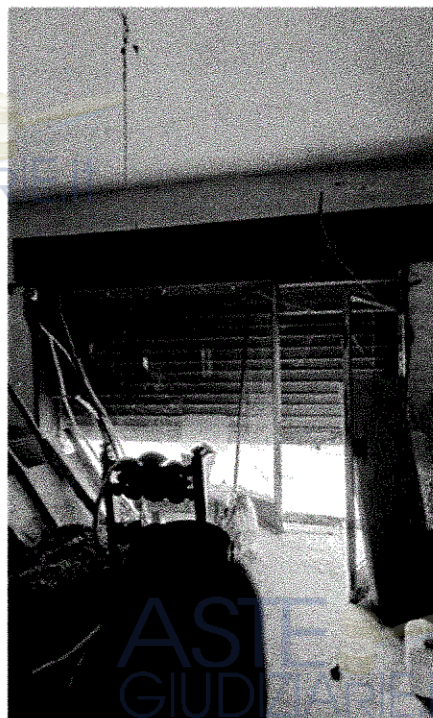


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 12



Internamente il locale risulta in completo stato di abbandono, con diversi mobili e/o

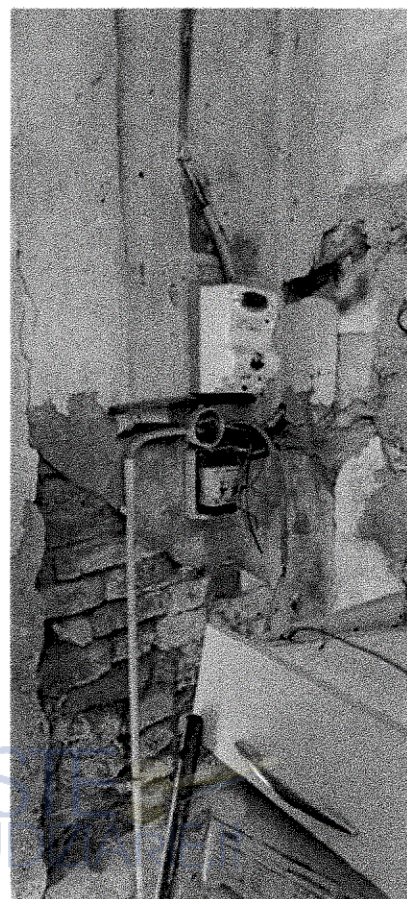
geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 13

oggetti lasciati in deposito.

Il pavimento è in piastrelle di gres, i muri sono intonacati, in parte scrostati e con evidenti macchie di umidità nel soffitto derivanti da probabili infiltrazioni o perdite d'acqua.

In merito agli impianti si rileva che all'interno del locale è posizionato un contatore dell'energia elettrica; l'impianto elettrico risulta essere fuori traccia con fili elettrici lasciati a vista sia all'interno che all'esterno del locale. L'unità risulta priva di impianto di riscaldamento. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono pessime.



art. 3

STATO DI POSSESSO DEL BENE



L'immobile oggetto della presente è di proprietà del sig.

Nato a

, Risulta

essere in completo stato di abbandono, attualmente non utilizzato come negozio ed è occupato da oggetti e mobilio accatastati in stato di deposito.

art. 4

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

POSIZIONE EDILIZIA

In data 01/03/2024 lo scrivente ha richiesto tramite procedura online all'ufficio tecnico del comune di Rottofreno la posizione edilizia relativamente all' immobile oggetto della presente, a cui è seguito l'invio in data 03/04/2024 da parte dell'ufficio comunale della pratica reperita dall'ufficio tecnico stesso.

Quindi in base a quanto indicato negli atti di provenienza e alla documentazione fornita dall'ufficio comunale, risulta quanto segue:

il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 804/66 rilasciata dal Comune di Rottofreno in data 20 ottobre 1966; i lavori sono iniziati in data 02/11/1966 e terminati in data 10/03/1967. Successivamente non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie.

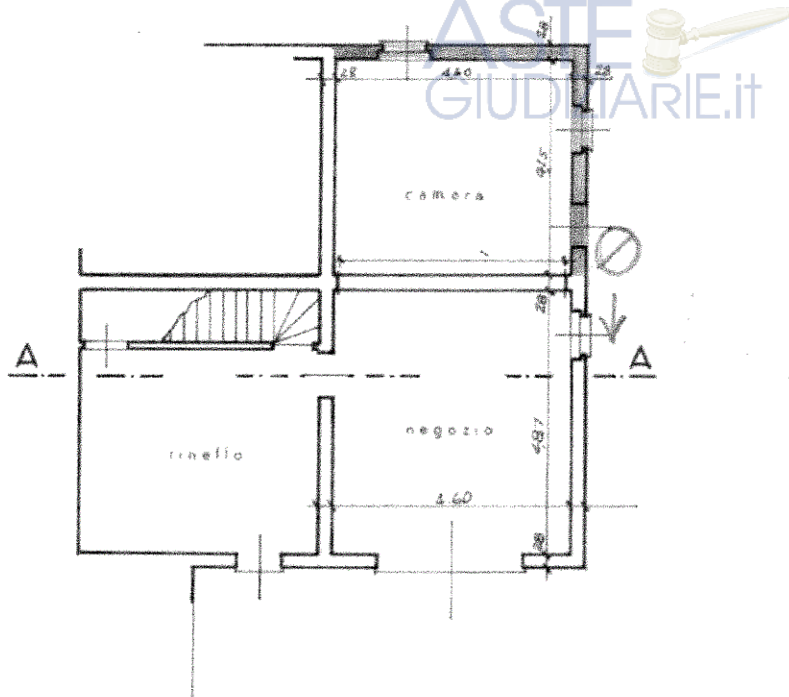


geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 15

Dal confronto tra lo stato attuale dell'unità immobiliare e la tavola allegata

al titolo edilizio, risulta
non corrispondere la
lunghezza del fabbricato,
che dalle tavole
depositate è pari a 9,86
m mentre in loco è pari a
10,11m, non risulta
rappresentato il piccolo
locale posto nel retro e
la porta che collega il
negozio con il retro sulla
tavola è rappresentata come finestra.



Si rileva che sia in loco che sulla tavola (e anche nella planimetria catastale) esiste una porta tra il negozio oggetto della presente e l'unità immobiliare limitrofa composta da scala interna e tinello, pur trattandosi di due unità immobiliari distinte.

POSIZIONE URBANISTICA

RUE comune di Rottofreno Ambiti Urbani Consolidati Ambiti AC5 – tessuti che hanno perso riconoscibilità della struttura storico-insediativa.

art. 5

EVENTUALI SANATORIE DA PRESENTARE E RELATIVI COSTI

Per sanare dette difformità occorre presentare pratica in sanatoria il cui costo è pari a € 2.000,00 per sanzione €340,00 per diritti di segreteria e € 1.900,00 per onorari per complessivi € 4.240,00. Il piccolo manufatto nel retro dovrà essere rimosso.

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 16

art. 6

**INFORMAZIONI SU IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O
DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA'
DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA
SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE
NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA,
SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI
AL BENE PIGNORATO**

Lo scrivente al fine di rispondere al presente punto del quesito, si è rivolto al custode incaricato, ossia al Dott. Franco Confalonieri, il quale ha risposto che l'unità immobiliare pignorata non fa parte di un condominio e che non ha informazioni in merito agli altri punti del presente articolo.

Si riporta quanto già indicato dal Dott. Franco Confalonieri nella sua relazione preliminare del 06/02/2024

*"2. Verifica esistenza di iscrizioni e trascrizioni relative a diritti insistenti sul bene
NULLA*

3. Attestazione circa l'esistenza di formalità, vincoli, oneri reali gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

a) domande giudiziali ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento

NULLA

a b) ove trascritti o risultanti da pubblici registri: atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione

NULLA

a c) il regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convenzioni matrimoniali

Come certificato dal Comune di Piacenza, l'esecutato sig
a  è coniugato, in regime di separazione dei beni.
a d) altri pesi o limitazioni d'uso trascritti
NULLA"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Infine, da ulteriore verifica e aggiornamento effettuato dal sottoscritto, non risultano trascritti procedimenti giudiziari relativi al bene a eccezione della presente procedura e nel dettaglio:

TRASCRIZIONE del 12/01/2024 - Registro Particolare 389 Registro Generale 519

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 2887 del

15/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI Documenti successivi correlati:

A cui segue: Rettifica a TRASCRIZIONE del 18/01/2024 - Registro Particolare 606

Registro Generale 763 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PIACENZA Re-

pertorio 2887 del 15/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PI-

GNORAMENTO IMMOBILI Formalità di riferimento: Trascrizione n. 389 del 2024

presentata perché *"per mero errore materiale era stata omessa l'indicazione del sub 2 della particella 56"*.

Il costo per la cancellazione di tale gravame, come indicato dal curatore nella suddetta relazione del 06/02/2024, è pari a € 588,00

art. 7

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL LOTTO

Il sottoscritto Perito:

- accertata la consistenza dei beni oggetto di pignoramento,
- preso atto della sua configurazione e della sua natura,
- tenuto conto della sua ubicazione,

geom. ANDREA GUARNIERI	via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
studio.aguarnieri@gmail.com	tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 18

- considerata la configurazione dei luoghi,

ritiene che il bene debba essere venduto in **UN UNICO LOTTO** e più

precisamente:

- LOTTO UNICO QUOTA 1/1 P.P.

immobile posto in Rottofreno (PC) via Emilia Ovest 8 e così censito: C.F. di

Rottofreno (PC) FOGLIO 20 PARTICELLA 56 SUBALTERNO 2 GRAFFATA AL
MAPPALE 267

Il Perito in base ai rilievi cartacei e alle misurazioni effettuate in loco, determina la consistenza metrica del bene oggetto di stima come segue:

	lunghezza	larghezza	mq.
Superficie lorda	10,11	5,17	52,27

Il sottoscritto perito in ordine alla determinazione del valore in comune commercio del bene che forma la consistenza dei lotti:

- considerato lo stato di conservazione e manutenzione del bene,
- effettuate indagini nelle zone interessate per quanto attiene la contrattazione di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima,
- tenuto conto della destinazione d'uso dell'immobile,
- considerata l'ubicazione della zona in cui si trovano il bene,
- tenuto conto delle pertinenze di cui è dotato,
- considerate le sue utenze,
- tenuto altresì conto delle servitù attive e passive di cui è gravato,
- considerati inoltre i fattori di instabilità economica generale che hanno gravato pesantemente negli ultimi anni sul mercato immobiliare con la conseguenza di un sensibile ribasso delle quotazioni e delle trattative,

ritiene che per la valutazione del lotto si possa adottare il metodo sintetico-comparativo.

Lo scrivente procede alla stima dell'immobile considerandolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come segue:

LOTTO UNICO: quota di 1/1 della piena proprietà

DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq.	COEFF.	sup. conv.	€/mq.	tot. €
NEGOZIO	52,27	1	52,27	€ 600,00	€ 31.361,22

A tale importo vengono applicati gli adeguamenti e le correzioni di stima di cui alla seguente tabella

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA		VALORE STIMATO	€
1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	tipo mappale e docfa (pag. 8 relazione) sanatoria comunale (pag.16 relazione)		31.361,22 -€ 2.219,00 -€ 4.240,00
2) per lo stato d'uso e di manutenzione	(già considerato nel valore applicato al mq.)		€ 0,00
3) per lo stato di possesso	(già considerato nel valore applicato al mq.)		€ 0,00
4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo	(cancellazione pignoramento immobiliare - vedasi art. 6 pag. 18)		-€ 588,00
5) per eventuali spese condominiali insolute			€ 0,00
TOTALE			€ 24.314,22
6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10%– 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 specifiche			10,00%
TOTALE			€ 21.882,80
ARRONDATI a			€ 22.000,00

LOTTO UNICO ARROTONDATO A COMPLESSIVI € 22.000,00

L'importo sopra calcolato è comprensivo del valore delle aree di pertinenza e delle quote di comproprietà sulle parti comuni.

art. 8

**PARERE, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SULLA
POSSIBILITA' DI COMODA DIVISIBILITA' DELLA QUOTA
SPETTANTE AL DEBITORE**

La quota oggetto di esecuzione è pari a 1/1 della piena proprietà.

art. 9

**OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA SUL BENE PER
RIPRISTINARE FUNZIONALITA' COMPROMESSA OVVERO PER
EVITARE UNA COMPROMISSIONE DELLA FUNZIONALITA' STESSA**

Lo scrivente, considerato lo stato dell'immobile al momento del sopralluogo, ritiene che debba essere venduto senza eseguire alcuna opera urgente, ma ha comunque tenuto nella formazione del prezzo al mq. delle condizioni in cui versa, in particolar modo dei problemi legati alle infiltrazioni d'acqua che hanno provocato macchie d'umidità e scrostamenti alle murature.

COSTO DELLE OPERE

In base a quanto sopra indicato non vi è alcun costo da conteggiare per le opere urgenti, ma i beni sono stati stimati in considerazione del loro attuale stato di conservazione e manutenzione.

Le spese per le pratiche catastali e comunali sono già state dettagliate negli articoli precedenti e ammontano a:

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 21

€ 2.219,00 per quelle catastali,

€ 4.240,00 per quelle comunali,

€ 588,00 per la cancellazione del pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

art. 10

**IL NOMINATIVO E RECAPITO DELL'AMMINISTRATORE
CONDOMINIALE, QUALORA IL BENE OGGETTO DI STIMA FACCIA
PARTE DI UN EDIFICIO IN CONDOMINIO**

Il bene oggetto di stima non fa parte di un edificio in condominio.

I beni oggetto della presente sono stati stimati considerandoli nell'attuale stato di fatto e di diritto, comprendendo ogni relativo accessorio accessione, dipendenza, pertinenza, con gli inerenti diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive se e come esistenti in fatto.

Piacenza, 18/05/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'esperto
geom. Guarnieri Andrea

Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N.° 1364
ANDREA GUARNIERI

In allegato:

- TAVOLE 1 - 2
- PLANIMETRIA CATASTALE
- VISURE CATASTALE
- MAPPA CATASTALE
- VISURA DI AGGIORNAMENTO CONSERVATORIA
- ATTO DI PROVENIENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 22