

TRIBUNALE DI PIACENZA



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 328/2011



RELAZIONE DEL

CONSULENTE TECNICO

Nei confronti di	[REDACTED]
Promossa da	BANCA DI PIACENZA S.C.P.A. - Avv. Marina Vullo
Con l'intervento di	CONDOMINIO VIA CAMPAGNA 45 - Avv. Donatella Cesarini
Giudice dell'Esecuzione	Dott. G. PICCIAU
Esperto (CTU)	Arch. CESARE MASINA

Piacenza, 10 agosto 2012

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI, 10/08/2012



INDICE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1	DATI DEL PROCEDIMENTO.....	4
2	FRAZIONAMENTO E DESIGNAZIONE DEI LOTTI.....	8
3	RAPPORTO DESCRITTIVO: Lotto A.....	9
3.1	Identificazione dell'immobile.....	9
3.2	Titolarità e provenienza.....	10
3.3	Descrizione dell'immobile.....	11
3.4	Stato di possesso.....	16
3.5	Vincoli e oneri.....	17
3.6	Situazione edilizia e urbanistica.....	19
4	RAPPORTO DESCRITTIVO Lotto B.....	22
4.1	Identificazione dell'immobile.....	22
4.2	Titolarità e provenienza.....	26
4.3	Descrizione dell'immobile.....	28
4.4	Stato di possesso.....	33
4.5	Vincoli e oneri.....	33
4.6	Situazione edilizia e urbanistica.....	35
5	RAPPORTO DESCRITTIVO Lotto C.....	39
5.1	Identificazione dell'immobile.....	39
5.2	Titolarità e provenienza.....	42
5.3	Descrizione dell'immobile.....	44
5.4	Stato di possesso.....	47
5.5	Vincoli e oneri.....	48
5.6	Situazione edilizia e urbanistica.....	50

6	RAPPORTO DESCRITTIVO Lotto D	54
6.1	Identificazione dell'immobile	54
6.2	Titolarità e provenienza	59
6.3	Descrizione dell'immobile.....	63
6.4	Stato di possesso.....	66
6.5	Vincoli e oneri	67
6.6	Situazione edilizia e urbanistica	70
7	VALUTAZIONI	73
8	RIEPILOGO E SCHEDE DI SINTESI DEI LOTTI	88
9	ALLEGATI	97

1 DATI DEL PROCEDIMENTO

1.1 Dati dell'esecuzione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare	328/2011
Nei confronti di	[REDACTED]
Promossa da	BANCA DI PIACENZA S.C.P.A. - Avv. Marina Vullo
Con l'intervento di	CONDOMINIO VIA CAMPAGNA 45 - Avv. Donatella Cesarini
Giudice dell'Esecuzione	Dott. G. PICCIAU
Esperto (CTU)	Arch. CESARE MASINA, domiciliato in Piacenza, via Poggi n. 2 [REDACTED]
Udienza incarico	08/03/2012
Udienza successiva già fissata	24/09/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.2 Dati del pignoramento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione	Verbale pignoramento immobili Data: 31/10/2011 - Rep. 3.163
Estremi trascrizione	Data: 18/11/2011 Reg. Gen. 15.965 - Reg. Part. 10.857
Identificazione immobili, diritto e quote	Comune di Bettola Catasto Fabbricati <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 18 mappale 270 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 705 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappali 339-340-341-342-541 sub. 1 graffati (piena proprietà - quota 1/1) Catasto Terreni <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 18 mappale 270 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 705 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 26 mappale 182 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 26 mappale 203 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 26 mappale 231 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 26 mappale 475 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 276 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 269 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 387 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 388 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 421 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 431 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 432 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 533 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 697 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 698 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 267 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 268 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 696 (piena proprietà - quota 1/8)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificazione immobili, diritto e quote	<p><u>Comune di Gropparello</u></p> <p><u>Catasto Terreni</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Foglio 23 mappale 736 (piena proprietà - quota 1/1) Foglio 23 mappale 733 (piena proprietà - quota 1/1) Foglio 23 mappale 26 (piena proprietà - quota 1/1) Foglio 23 mappale 25 (piena proprietà - quota 1/1)
Identificazione immobili, diritto e quote	<p><u>Comune di Piacenza</u></p> <p><u>Catasto Fabbricati</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Foglio 114 mappale 49 sub. 22 (piena proprietà - quota 1/1)
Identificazione immobili, diritto e quote	<p><u>Comune di Pontedell'Olio</u></p> <p><u>Catasto Terreni</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Foglio 43 mappale 361 (piena proprietà - quota 1/1)
Soggetti a favore	BANCA DI PIACENZA S.C.P.A. con sede in Piacenza C.F. 00144060332
Soggetti contro	[REDACTED]

1.3 Regime patrimoniale dell'Esecutata

L'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni.

1.4 Verifica documentazione ex art. 567 C.P.C.

La documentazione prodotta dal creditore corrisponde a quella prevista dall'art. 567, comma 2, C.P.C.

1.5 Attività svolta

1.5.1 Elementi significativi

Data dell'incarico	<ul style="list-style-type: none">08/03/2012
Ispezioni, indagini e accessi presso pubblici uffici o altro	<ul style="list-style-type: none">04/06/2012: Agenzia del Territorio20/06/2012: Servizio di Pubblicità Immobiliare11/07/2012: Comune di Piacenza – Archivio Edilizia11/07/2012: Servizio di Pubblicità Immobiliare11/07/2012: Agenzia del Territorio12/07/2012: Comune di Bettola – Ufficio Tecnico16/07/2012: Comune di Piacenza – Ufficio Anagrafe20/07/2012: Servizio di Pubblicità Immobiliare23/07/2012 - Comune di Bettola – Ufficio Tecnico24/07/2012: Servizio di Pubblicità Immobiliare24/07/2012: Comune di Piacenza – Ufficio Anagrafe01/08/2012: Servizio di Pubblicità Immobiliare03/08/2012: Servizio di Pubblicità Immobiliare
Data dei sopralluoghi	<ul style="list-style-type: none">20/06/2012: via Campagna 35 - Piacenza27/06/2012: località Riglio di Padri – Bettola23/07/2012: località Riglio di Padri – Bettola27/07/2012: via Campagna 35 - Piacenza
Soggetti presenti ai sopralluoghi	<ul style="list-style-type: none">Sig. Massimo Casella

1.5.2 Svolgimento sopralluoghi e operazioni

Al primo sopralluogo, il figlio dell'Esecutata [REDACTED] ha chiesto di partecipare alle operazioni peritali in luogo della madre che non godeva di buona salute. [REDACTED] - che ha prodotto copia di un proprio documento di identità¹ - ha dunque assistito ai rilievi metrici e fotografici - svoltisi nel corso di più giornate con la sua continua presenza (salvo per il sopralluogo alla cantina del Lotto A)² - collaborando anche alla raccolta della documentazione e fornendo le informazioni richieste.

¹ Vedere Allegato 1 - Copia documento di identità di Casella Massimo

² Vedere Allegato 7 - Verbali di sopralluogo

2 FRAZIONAMENTO E DESIGNAZIONE DEI LOTTI

2.1 Premessa

Occorre premettere che l'oggetto della presente Procedura è costituito da beni immobili variamente dislocati nell'ambito dei comuni di Piacenza, Bettola, Gropparello e Pontedell'Olio. Pertanto - anche nell'ottica di agevolare la vendita e massimizzarne il risultato economico - risulta opportuno procedere al frazionamento della consistenza immobiliare complessiva suddividendola in lotti da avviare all'asta separatamente.

La descrizione dettagliata dei singoli lotti viene demandata ai paragrafi successivi, ma si ritiene opportuno elencare da subito le quattro consistenze precisandone la designazione che sarà utilizzata per la loro individuazione nel prosieguo della presente.

2.2 Designazione lotti

Lotto	Localizzazione	Entità/Tipologia
A	Piacenza, via Campagna 35	Alloggio posto al secondo piano (terzo fuori terra) di fabbricato in condominio, composto da tre stanze, ingresso, corridoio, bagno e ripostiglio, con locale cantina al piano interrato.
B	Bettola, loc. Riglio di Padri	Piccolo fabbricato da cielo a terra ad uso alloggio sviluppato su tre livelli (piano terra, primo e sottotetto) e composto da tre stanze con bagno, con area esterna di pertinenza esclusiva.
C	Bettola, loc. Riglio di Padri	Fabbricato da cielo a terra ad uso alloggio sviluppato su tre livelli (piano terra, primo e sottotetto) composto da tre stanze con due bagni, corridoi, ripostiglio, veranda e mansarda, con piccolo portico e area esterna di pertinenza.
D	Bettola Gropparello Pontedell'Olio	<ul style="list-style-type: none">• Fabbricato rustico ad uso agricolo in disuso con terreno di pertinenza.• Terreni agricoli variamente dislocati in diversi corpi.• Quota indivisa di 1/8 su strada carraia di servizio.

3 RAPPORTO DESCRITTIVO: Lotto A

3.1 Identificazione dell'immobile

3.1.1 Localizzazione

Comune	Piacenza
Indirizzo	Via Campagna 35

3.1.2 Entità/tipologia

Alloggio posto al secondo piano (terzo fuori terra) di fabbricato in condominio, composto da tre stanze, ingresso, corridoio, bagno e ripostiglio, con locale cantina al piano interrato.

3.1.3 Dati catastali

3.1.3.1 Dati unità immobiliare

Catasto	Catasto Fabbricati del comune di Piacenza								
Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Note
	114	49	22	1	A/2	1	4 vani	258.23	-

3.1.3.2 Ditta intestata

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
		Proprietà per 1/1

3.1.3.3 Dati area di sedime dell'intero edificio

Catasto	Catasto Terreni del comune di Piacenza								
Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. are	R.D.	R.A.	Note
	114	49	-	Ente Urbano	-	04.74	-	-	-

3.1.3.4 Analisi di conformità tra dati catastali e pignoramento

Le risultanze catastali sono coerenti con quanto indicato in pignoramento.

3.1.3.5 Analisi di conformità tra dati catastali e stato dei luoghi

La distribuzione interna degli ambienti non corrisponde a quella rappresentata sulla planimetria catastale.

3.1.3.6 Strategie e costi di regolarizzazione

Per la regolarizzazione della difformità planimetrica occorrerà predisporre ed inoltrare all'Agenda del Territorio una pratica DOCFA il cui costo approssimativo può essere stimato in circa 500 euro.

3.1.4 **Confini**

- Dell'alloggio: ragion [redacted] o successi, eredi [redacted] o successi, cavedio condominiale, via Campagna, salvo altri e come in fatto.
- Della cantina: corridoio comune, ragion [redacted] o successi, ragion [redacted] o successi, salvo altri e come in fatto.

3.2 **Titolarità e provenienza**

3.2.1 **Titolarità anteriore al ventennio**

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
[redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/1

3.2.2 **Cronologia passaggi nel ventennio**

1. Per successione intestata di [redacted] registrata a Piacenza al n. 1.435 vol. 314 e trascritta a Piacenza il 01/02/1995 ai nn. 1.430/1.186 il bene oggetto della presente perviene a [redacted]
2. con atto notaio Ciappa rep. 202.071 del 13/03/1997 trascritto a Piacenza il

22/03/1997 ai nn. 3.722/3.067, [REDACTED] cede il bene a
[REDACTED] in sede a

3. Con atto notaio Manfredo Ferrerio rep. 52.924/6.320 del 25/05/1998 trascritto a
Piacenza il 03/06/1998 ai nn. 5.130/3.864, [REDACTED]
[REDACTED] cede il bene oggetto della presente a [REDACTED]
[REDACTED]

3.2.3 Titolarità attuale dell'immobile

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

3.2.4 Regolarità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio

A parere dello scrivente le formalità rilevate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare individuano correttamente i passaggi intervenuti nel ventennio.

La certificazione notarile agli atti³ rileva tuttavia che ".....Non appare osservata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 C.C. in quanto non risulta trascritto formale atto di accettazione dell'eredità in morte di [REDACTED]..".

Si segnala altresì che l'eredità stessa è stata devoluta in forza di testamento (i cui estremi peraltro non sono riportati nella nota di trascrizione della Denuncia di Successione).

3.3 Descrizione dell'immobile

3.3.1 Intero fabbricato

L'edificio in cui si trova il bene oggetto della presente è situato all'angolo tra via Campagna e via San Tommaso, nel pieno del centro storico della città.

³ Certificazione notarile ex art. 567 C.P.C. a firma notaio Pancera in data 08/02/2012, agli atti della Procedura.

Trattasi di un ampio fabbricato disposto su tre piani fuori terra a destinazione residenziale, dotato di corte interna e tipologicamente coerente con il tessuto edificato circostante.

Generalmente in buone condizioni di manutenzione, necessiterebbe tuttavia di incisivi interventi di manutenzione straordinaria alle facciate su strada.

3.3.2 Alloggio

In tale contesto, l'alloggio oggetto della presente si trova al secondo (terzo fuori terra) e ultimo piano, con accesso da una luminosa loggia condominiale che comunica con il vano scala.

Trattasi di un appartamento dotato di un ingresso con finestra, un ampio vano adibito a soggiorno e cucina e due camere da letto. Il bagno è cieco, ma si registra la presenza di un altro piccolo vano finestrato – attualmente adibito a locale caldaia – nel quale in base alle informazioni ricevute sarebbero presenti gli scarichi per un eventuale, secondo servizio igienico. Il soggiorno (non luminosissimo) e l'ingresso prospettano su un cavedio interno condominiale mentre le camere da letto sono prospicienti via Campagna.

Le condizioni generali dell'alloggio sono più che discrete e senza evidenza di particolari pecche. Le caratteristiche di finitura non sono di massimo livello, ma si registrano la presenza di alcuni particolari dettagli formali ed il recupero di taluni elementi originali o comunque coerenti con la tipologia (pavimenti e porte interne).

3.3.3 Pertinenze esclusive

In base alle risultanze degli atti l'alloggio è dotato di cantina posta al piano interrato che non è stato possibile visionare.⁴

⁴ In base a quanto dichiarato dal [REDACTED] l'Esecutata è sempre stata sprovvista delle chiavi. Lo scrivente quindi, contattato l'amministratore dell'edificio e accompagnato da una sua incaricata, in data 27/07/2012 ha condotto un accesso al piano interrato trovando tuttavia impossibile anche solo visionare il locale dall'esterno a causa di una porta intermedia risultata chiusa a chiave.

Trattasi comunque, in base alla planimetria catastale agli atti, di un locale di modeste dimensioni (circa 7 mq) con finestra (a "bocca di lupo") prospettante su via Campagna.⁵

3.3.4 Caratteristiche costruttive

3.3.4.1 Strutture

Strutture verticali	Muratura.
Strutture orizzontali	Non accertate.
Scale	Muratura.
Copertura	Legno.

3.3.4.2 Parti edili

Manto di copertura	Coppi in laterizio.
Pareti esterne	Muratura faccia a vista sulle pubbliche vie. Muratura intonacata nelle facciate interne.
Pareti interne	Laterizio intonacato. Cartongesso (pareti delle camere da letto).

3.3.4.3 Finiture

Pavimenti e rivestimenti	Piastrelle in cotto di recupero nell'ingresso e in soggiorno. Marmette di cemento (prima metà del novecento) nella zona notte. Il bagno ed il piccolo locale caldaia risultano rivestiti con piastrelle in ceramica di recente produzione e buona qualità. In generale, il tutto si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.
--------------------------	---

⁵ Vedere Allegato 9.2 - Planimetria catastale Lotto A

<p><i>Infissi esterni</i></p>	<p>L'alloggio è dotato di portoncino di accesso in legno laccato a due ante.</p> <p>Le finestre sono in legno verniciato bianco, in discrete condizioni, protette da persiane ad ante in legno che necessitano di manutenzione.</p>
<p><i>Infissi interni</i></p>	<p>Le porte interne (che risalgono alla metà del novecento) sono in legno verniciato bianco e si presentano in discrete condizioni.</p>

3.3.4.4 Impianti

<p><i>Impianto elettrico</i></p>	<p>L'impianto è di tipo tradizionale, sotto traccia, con accessori e placche di produzione non recente.</p> <p>Alla vista, comunque, non sembrano sussistere particolari criticità.</p>
<p><i>Impianto idrosanitario</i></p>	<p>L'alloggio è dotato di un bagno cieco e di un altro piccolo locale che in base alle indicazioni ricevute sarebbe dotato di scarichi in vista della realizzazione di un ulteriore servizio igienico.</p> <p>Alla vista, l'impianto idrosanitario sembra essere stato completamente revisionato in anni relativamente recenti, anche se non è possibile esprimere giudizi relativamente al sistema di scarico.</p> <p>Gli accessori sono di buona qualità.</p>
<p><i>Impianto termico</i></p>	<p>L'impianto è autonomo, con caldaia pensile a gas metano posizionata nel ripostiglio e circolazione a radiatori.</p> <p>Alla vista non ci sono elementi che facciano presumere qualsiasi tipo di malfunzionamento.</p>
<p><i>Altri impianti</i></p>	<p>---</p>

3.3.5 Stato di conservazione

Strutture	Sufficiente.
Parti edili	Discreto.
Finiture	Discreto.
Impianti	Discreto.

3.3.6 Riferimenti temporali

Anno di costruzione	L'edificio è di remota costruzione.
Eventuali interventi successivi	L'unità immobiliare oggetto della presente è stata oggetto di interventi di manutenzione nel 1998/1999.

3.3.7 Contesto

Caratteristiche di zona e destinazioni prevalenti	L'edificio è posto in via Campagna, in pieno centro storico: le caratteristiche del contesto sono dunque quelle tipiche di questo brano di città con prevalenza delle destinazioni abitative e presenza di un buon numero di unità commerciali variamente destinate, pur in un quadro generale in cui il futuro dell'intero centro storico resta tema abbastanza delicato e dai contorni ancora in gran parte da definire.
Qualità del contesto	Normale.
Presenza di edifici pubblici, commerciali o rilevanti	---



Disponibilità parcheggi	Scarsa. Nell'adiacenze sono presenti alcuni parcheggi pubblici di modesta capienza e comunque insufficienti a garantire la necessaria rotazione.
Viabilità e infrastrutture	Via Campagna congiunge Piazza Borgo, margine della zona a traffico limitato, con l'area dell'ospedale civile cittadino posta a nord-ovest del centro storico; trattasi di una strada urbana soggetta ad una mole di traffico non rilevante in senso assoluto ma abbastanza significativa in relazione alle caratteristiche morfologiche del contesto.
Mezzi di trasporto	Oltre che in auto, la zona è raggiungibile con i mezzi pubblici della rete cittadina.
Progetti e iniziative rilevanti	---
Elementi paesaggistici di particolare interesse	---
Presenza di rifiuti tossici e/o di sostanze inquinanti	---



3.4 Stato di possesso

In sede di sopralluogo il [redacted] ha dichiarato che l'immobile ".... è a disposizione sua e della [redacted] in quanto vi hanno la residenza anagrafica".⁶



⁶ Vedere Allegato 7.1 - Verbale di sopralluogo in data 20/06/2012. L'informazione è confermata dalle evidenze anagrafiche: vedere Allegato 5 - Certificati anagrafici

3.5 Vincoli e oneri



3.5.1 Formalità pregiudizievoli⁷

Descrizione	Ipoteca volontaria Data: 06/11/1998 - Rep. 55.029
Estremi iscrizione	Data: 11/11/1998 Reg. Gen. 10.600 - Reg. Part. 1.579
Identificazione immobili, diritto e quote	<u>Comune di Piacenza</u> <u>Catasto Fabbricati</u> <ul style="list-style-type: none"> Foglio 114 mappale 49 sub. 22 (piena proprietà - quota 1/1)
Soggetti a favore	BANCA DI PIACENZA S.C.P.A. con sede in Piacenza C.F. 00144060332
Soggetti contro	[REDACTED]

Descrizione	Ipoteca giudiziale Data: 17/09/2001 - Rep. 1.888
Estremi iscrizione	Data: 28/12/2001 Reg. Gen. 15.924 - Reg. Part. 2.549
Identificazione immobili, diritto e quote	<u>Comune di Piacenza</u> <u>Catasto Fabbricati</u> <ul style="list-style-type: none"> Foglio 114 mappale 49 sub. 22 (piena proprietà - quota 1/1)
Soggetti a favore	BANCA DI PIACENZA S.C.P.A. con sede in Piacenza C.F. 00144060332
Soggetti contro	[REDACTED]

⁷ Vengono elencati i soli immobili ricompresi nel Lotto A

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione	Ipoteca giudiziale Data: 17/09/2001 - Rep. 1.864
Estremi iscrizione	Data: 11/02/2002 Reg. Gen. 1.783 - Reg. Part. 309
Identificazione immobili, diritto e quote	<u>Comune di Piacenza</u> <u>Catasto Fabbricati</u> <ul style="list-style-type: none"> Foglio 14 mappale 49 sub. 22^(a) (piena proprietà - quota 1/1)
Soggetti a favore	BANCA DI PIACENZA S.C.P.A. con sede in Piacenza C.F. 00144060332
Soggetti contro	[REDACTED]
Note	(a) L'attribuzione del foglio di mappa è errata in quanto l'U.I.U. si trova sul foglio 114

Descrizione	Verbale pignoramento immobili Data: 31/10/2011 - Rep. 3.163
Estremi trascrizione	Data: 18/11/2011 Reg. Gen. 15.965 - Reg. Part. 10.857
Identificazione immobili, diritto e quote	<u>Comune di Piacenza</u> <u>Catasto Fabbricati</u> <ul style="list-style-type: none"> Foglio 114 mappale 49 sub. 22 (piena proprietà - quota 1/1)
Soggetti a favore	BANCA DI PIACENZA S.C.P.A. con sede in Piacenza C.F. 00144060332
Soggetti contro	[REDACTED]

3.5.1.1 Costi di cancellazione formalità pregiudizievoli

Vedere punto 8.1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.5.2 Condominio

L'unità immobiliare oggetto della presente è soggetta a tutti i diritti, gli obblighi e gli oneri nascenti dallo stato di condominio in cui si trova. Nell'atto di provenienza all'unità stessa risulta attribuita una quota pari a 74.95/1000 di comproprietà sulle parti comuni.

In base alle informazioni ricevute, risulta un debito dell'Esecutata nei confronti della gestione condominiale complessivamente pari a euro 8.119.07.⁸

3.6 Situazione edilizia e urbanistica

3.6.1 Classificazione urbanistica

Dati Strumento Urbanistico	P.R.G. approvato con D.C.C. n. 294 del 04/12/2006
Disciplina di intervento	Disciplina particolareggiata città storica
Interventi ammessi e riferimento N.T.A.	Risanamento Conservativo - Vedere art. 20.02 N.T.A.

3.6.2 Strumenti autorizzativi

Estremi provvedimento autorizzativo	Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 1.398 del 20/08/1998
Titolare	[REDACTED]
Opere	Opere interne di singola unità immobiliare

3.6.3 Condoni Edilizi

Non si è riscontrata l'esistenza di pratiche edilizie in sanatoria o condoni edilizi.

3.6.4 Abitabilità/Agibilità

Non si è riscontrata l'esistenza del Certificato di Agibilità.

⁸ Informazione assunta telefonicamente in data 26/07/2012

3.6.5 Conformità edilizia

3.6.5.1 Analisi di conformità

L'alloggio oggetto della presente - situato in un edificio di remota costruzione - è stato oggetto di alcuni lavori di rifunzionalizzazione in base alla D.I.A. prot. 1.398/1998. La relativa documentazione progettuale, tuttavia, è difforme dallo stato di fatto in quanto le tramezzature interne risultano in parte diversamente conformate.

3.6.5.2 Strategie, procedura e costi di regolarizzazione

Per regolarizzare le difformità di cui sopra occorre anzitutto inoltrare al comune di Piacenza una S.C.I.A. in sanatoria.

Inoltre si fa rilevare anche che, successivamente, per la chiusura della pratica occorrerà depositare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia tutta la più opportuna documentazione a firma di tecnico abilitato (comprensiva tra l'altro delle certificazioni di conformità impiantistiche relative agli impianti realizzati o modificati) e curare il rilascio dell'Autorizzazione di Agibilità.

Il costo complessivo per tutte queste incombenze (con esclusione delle certificazioni di conformità che dipendono dalla regolarità e quindi dall'eventuale adeguamento degli impianti) può essere ragionevolmente stimato in Euro 3.000.

3.6.6 Attestato di Certificazione Energetica

Poiché in base alle definizioni di cui all'Allegato 1 alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/2008 la presente Procedura è esclusa dalla definizione di "trasferimento a titolo oneroso", non ricorre l'obbligo di produrre l'Attestato di Certificazione Energetica.

3.6.7 Conformità degli impianti

In occasione del sopralluogo il [REDACTED] ha dichiarato che "..... non ricorda l'esistenza dei certificati di conformità impiantistici, e del libretto della caldaia"⁹ Tali documenti non sono stati reperiti neppure nel contesto della documentazione depositata all'archivio Edilizia di Piacenza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

⁹ Vedere Allegato 7.1 – Verbale di sopralluogo in data 20/06/2012

4 RAPPORTO DESCRITTIVO Lotto B

4.1 Identificazione dell'immobile

4.1.1 Localizzazione

Comune	Bettola
Indirizzo	[REDACTED]

4.1.2 Entità/tipologia

Piccolo fabbricato da cielo a terra ad uso alloggio sviluppato su tre livelli (piano terra, primo e sottotetto) e composto da tre stanze con bagno, con area esterna di pertinenza esclusiva.

4.1.3 Dati catastali

4.1.3.1 Premessa

Pur rimandando al seguito per una più approfondita disamina, va premesso sin d'ora che la situazione sul posto non è del tutto chiara e che sono state riscontrate alcune imprecisioni nell'identificazione catastale delle porzioni immobiliari oggetto del Pignoramento.

Tale identificazione quindi, qui esposta sulla base dei dati attuali, dovrà essere oggetto di revisione e aggiornamento.

4.1.3.2 Fabbricato

Unità immobiliare

Catasto	Catasto Fabbricati del comune di Bettola								
Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Note
	18	705	-	-	A/3	2	3.5 vani	101.23	-

Sedime

Catasto	Catasto Terreni del comune di Bettola
---------	---------------------------------------

Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. are	R.D.	R.A.	Note
	18	705	-	Ente Urbano	-	00.29	-	-	-

4.1.3.3 Area scoperta di pertinenza

Catasto	Catasto Fabbricati del comune di Bettola								
Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Note
	18	339	-	-	D/1	-	-	46.48	*
		340	-						
		341	-						
		342	-						
		541	1						

* N.B. Questi identificativi si riferiscono ad una unità immobiliare complessivamente non di proprietà dell'Esecutata e vengono riportati solo per coerenza: l'unico identificativo pertinente è il mapp. 341, erroneamente graffiato agli altri. Ad ogni modo vedere il punto 4.1.3.5.

Catasto	Catasto Terreni del comune di Bettola
---------	---------------------------------------

Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. are	R.D.	R.A.	Note
	18	267	-	Seminativo	1	00.14	0.07	0.11	-
	18	268	-	Seminativo	1	00.97	0.50	0.75	-
	18	269	-	Bosco ceduo	3	00.39	0.01	0.01	-
	18	341 parte	-	Ente Urbano	-	00.35	-	-	*

* N.B. La superficie va assunta solo in parte. Vedere punto 4.1.3.5.

4.1.3.4 Ditta intestata

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
		Proprietà per 1000/1000

4.1.3.5 Analisi di conformità tra dati catastali e pignoramento

In ordine a questo punto è stata riscontrata una rilevante anomalia.¹⁰

Infatti, si fa osservare che una porzione dell'area scoperta di pertinenza esclusiva dell'alloggio di cui alla presente insiste su parte del mappale individuato (sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati) con il mappale 341. Tale mappale tuttavia al Catasto Fabbricati risulta graffato con altri a definire la consistenza complessiva di un'unità immobiliare - identificata al foglio 18 mappali 339, 340, 341, 342, 541 sub. 1 - catastalmente intestata all'Esecutata (e che dunque forse per questa ragione è stata colpita dal pignoramento) benché gli altri mappali afferiscano a porzioni mai da Lei acquistate né possedute.¹¹ Detta intestazione deriva dalla volturazione catastale dell'atto notaio Mario Ferrerio rep. 65.212/18.237 del 26/02/1994¹² con il quale, tuttavia, veniva trasferita soltanto una ".... porzione di ex canale a servizio di mulino indicato nel NCEU [al] foglio 18 n. 341 senza superficie né reddito e a pagina 1 in capo ad Aree di Enti Urbani e promiscui foglio 18 n. 341 di centiare 35" senza riferimento ad altri identificativi quindi di fatto mai trasferiti.¹³

Se dunque non sussistono dubbi sotto il profilo dei diritti (l'oggetto del contratto di trasferimento è chiaro) in questa sede bisogna concludere quantomeno che il pignoramento ha erroneamente colpito porzioni immobiliari non riconducibili all'Esecutata: tali porzioni sono in particolare identificate al Catasto Fabbricati al foglio 18 mappali 339 - 340 - 342 - 541 sub. 1 come parti dell'unità immobiliare che

¹⁰ Analoga problematica riguarda il Lotto C. Vedere punto 5.1.3.5.

¹¹ Vedere Allegato 7.2 - Verbale di sopralluogo in data 27/06/2012. Peraltro, in tale occasione il [REDACTED] ha dichiarato che l'Esecutata è proprietaria anche del mappale 342, circostanza che ad una successiva verifica si è rivelata non fondata.

¹² Vedere Allegato 15 - Copia atto notaio Mario Ferrerio rep. 65.212/18.237 del 26/02/1994

¹³ Occorre anche precisare che poiché il mappale 341 era già graffato con gli altri identificativi fin dall'impianto meccanografico (e dunque ben prima del predetto atto) per una sua alienazione separata dalle altre porzioni sarebbe occorso un preventivo frazionamento catastale di cui tuttavia non si è rinvenuta traccia: detto il che, si fa presente come tale assenza avrebbe dovuto bloccare, oltre comunque la stipula dell'atto, almeno la sua volturazione catastale che viceversa è invece sfortunatamente avvenuta ugualmente anche se su basi e presupposti inesatti.

ricomprende anche la porzione identificata con il mapp. 341, effettivamente di sua proprietà.

4.1.3.6 Analisi di conformità tra dati catastali e stato dei luoghi

La distribuzione interna degli ambienti corrisponde sostanzialmente a quella rappresentata sulla planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Relativamente all'area esterna, si osserva che parte del mappale 341 fa parte del giardino di pertinenza del Lotto C, cui andranno dunque riferite considerazioni analoghe a quelle di cui al punto precedente.¹⁴

Si fa rilevare, inoltre, che tale mappale corrisponde al sedime di un vecchio canale (ora in disuso) che provenendo da sud attraversa i due giardini oggetto della presente (Lotto C e Lotto B) prima di piegare verso est¹⁵. Orbene - fatta salva l'esigenza di più precisi rilievi e di un'opera di riconfinazione eccedenti gli scopi della presente - in base ai sommari accertamenti condotti parrebbe che la recinzione sul lato nord del giardino di pertinenza dell'unità oggetto della presente tagli fuori il mappale stesso ricomprendendo invece il mappale 265, posto immediatamente a sud e non più di proprietà dell'Esecutata, che lo ha da tempo alienato.¹⁶

Ove più precise misurazioni confermassero tale impressione preliminare, oltre a quanto già osservato al punto 4.1.3.5. bisognerebbe quindi ulteriormente concludere che:

- gli identificativi sottoposti a pignoramento riguardano anche una porzione che, sebbene riconducibile all'Esecutata, non viene da lei posseduta quantomeno in questa fase;
- il bene immobile effettivamente posseduto dall'Esecutata comprende una particella non pignorata perché non più di sua proprietà.

¹⁴ Vedere punto 5.1.3.5.

¹⁵ Vedere Allegato 10 - Planimetria dell'immobile Lotto A

¹⁶ Atto notaio Mario Ferrerio rep. 59.427 del 22/06/1991

4.1.3.7 Strategie e costi di regolarizzazione

Pur se la situazione è abbastanza insolita ed articolata, sembra di poter concludere che per la regolarizzazione delle anomalie di cui sopra occorre predisporre quantomeno:

- un frazionamento al Catasto Fabbricati per stralciare dalla consistenza dell'unità immobiliare urbana non di proprietà dell'Esecutata la porzione identificata con il mappale 341;
- la correzione dell'intestazione catastale dell'unità immobiliare come configuratasi dopo detto frazionamento per riportarla in capo ai legittimi possessori;
- un doppio frazionamento (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) dell'area urbana identificata con il mappale 341 per definire ed isolare:
 - la porzione afferente al Lotto A;
 - la porzione afferente al lotto B;
 - la porzione più a nord posseduta da terzi.

Il costo ragionevolmente occorrente per tale complesso di operazioni può essere ragionevolmente stimato in complessivi Euro 3.500.

4.1.4 **Confini**

In unico corpo ragioni [redacted] strada pubblica, torrente Riglio, pertinenze Lotto C, ragioni [redacted] ragioni [redacted] salvo altri e come in fatto.

4.2 **Titolarità e provenienza¹⁷**

4.2.1 **Particella foglio 18 mappale 705**

4.2.1.1 Titolarità anteriore al ventennio

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
[redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/1

¹⁷ Stante la discrasia tra stato di fatto e situazione catastale, la ricostruzione della titolarità riguarda evidentemente le sole particelle catastali riconducibili all'Esecutata e contemporaneamente oggetto di Pignoramento.

4.2.1.2 Cronologia passaggi nel ventennio

Non risultano passaggi nel ventennio.

4.2.2 **Particella foglio 18 mappale 341**

4.2.2.1 Titolarità anteriore al ventennio

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
[REDACTED]		Proprietà: 1/3 bene personale 1/3 in comunione dei beni
		Proprietà: 1/3 in comunione dei beni

4.2.2.2 Cronologia passaggi nel ventennio

Con atto notaio Mario Ferrerio rep. 65.212/18.237 del 26/02/1994 trascritto a Piacenza il 22/03/1994 ai nn. 3.060/2.266 la particella identificata al foglio 18 mappale 341 è pervenuta a [REDACTED]

4.2.3 **Particelle foglio 18 mappali 267 - 268 - 269**

4.2.3.1 Titolarità anteriore al ventennio

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
[REDACTED]		Proprietà per 1/1

4.2.3.2 Cronologia passaggi nel ventennio

Non risultano passaggi nel ventennio.

4.2.4 **Titolarità attuale dell'immobile**

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
[REDACTED]		Proprietà per 1/1

4.2.5 **Regolarità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio**

A parere dello scrivente le formalità rilevate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare individuano correttamente i passaggi intervenuti nel ventennio.

4.3 Descrizione dell'immobile

4.3.1 Edificio

L'oggetto della presente è costituito da un piccolo edificio cielo-terra che sviluppa un alloggio su tre piani di dimensioni molto modeste, composto da cucina e WC a piano terra e due stanze ai due piani superiori, l'ultimo dei quali con copertura inclinata (sottotetto). La distribuzione verticale, evidentemente molto scarna, è assicurata da una piccola scaletta, e i due ambienti dei piani superiori occupano l'intera superficie disponibile talché per accedere alla camera del secondo piano occorre transitare in quella del piano intermedio.

Ad ogni buon conto, pur nelle proprie dimensioni assai contenute l'alloggio - ricavato in un fabbricato di vetusta costruzione con struttura in pietra di forte spessore che in sede di recupero è stata esternamente stuccata e lasciata a vista - non è privo di un certo fascino e ben si adatta ad un utilizzo estivo come seconda casa per una piccola famiglia.

Lo stato di manutenzione è complessivamente buono.

4.3.2 Area esterna di pertinenza

L'unità oggetto della presente è già attualmente dotata di un'area esterna pertinenziale dislocata in due porzioni:

- una immediatamente adiacente al fabbricato sul suo lato est sino alla pubblica via;
- l'altra (identificata con i mappali 267 e 268 oltre che da parte del mappale 341) posta più a nord oltre una stretta striscia di terreno afferente un edificio di proprietà di terzi estranei alla Procedura (anche se visivamente del tutto integrata).

Complessivamente, trattasi di un giardino pianeggiante, proporzionato e ben godibile.

A tale pertinenza, in sede di formazione dei lotti si è ritenuto opportuno aggiungere un'ulteriore piccolo appezzamento, identificato con il mappale 269 e situato oltre la

pubblica via in fregio al fiume Riglio.

Occorre far presente che su tale area è presente un serbatoio interrato di GPL.¹⁸

Inoltre, si fa rilevare anche che in posizione intermedia tra detto mappale 269 e l'adiacente mappale 276 (assegnato al Lotto C) insistono attualmente due manufatti stabilmente ancorati al suolo su un basamento in calcestruzzo:

- una casetta prefabbricata in legno dimensioni metri 3 x 4 circa;
- un porticato con struttura in legno e copertura in tegole di cemento dimensioni metri 8 x 3.50 circa (va rilevato che in verità tale portico insiste in parte sul mappale 276 e in parte sul mappale 277 di proprietà di soggetti terzi estranei alla Procedura).

Si fa presente sin d'ora che tali manufatti sono stati realizzati senza titolo abilitativo.¹⁹

4.3.3 Caratteristiche costruttive

4.3.3.1 Strutture

<i>Strutture verticali</i>	Pietra mista.
<i>Strutture orizzontali</i>	Struttura principale e secondaria in legno.
<i>Scale</i>	Muratura al 1° interpiano (PT-P1); legno al 2° interpiano (P1-P2).
<i>Copertura</i>	Struttura principale e secondaria in legno con tavelle in laterizio.

¹⁸ Vedere punto 4.5.2.

¹⁹ Vedere punto 4.6.5.

4.3.3.2 Parti edili

Manto di copertura	Lastre ed elementi lapidei.
Pareti esterne	Muratura in pietra a vista.
Pareti interne	Muratura parzialmente intonacata e parzialmente a vista.

4.3.3.3 Finiture

Pavimenti e rivestimenti	I pavimenti sono in legno (semplici assoni sulla struttura) ai piani superiori e in ceramica a piano terra. Cucina e bagno sono rivestiti in ceramica di qualità discreta ma dissonante rispetto ai caratteri complessivi dell'alloggio.
Infissi esterni	Legno senza vetrocamera. I serramenti sono protetti da antoni in legno. Le condizioni generali di manutenzione degli elementi sono buone.
Infissi interni	---

4.3.3.4 Impianti

Impianto elettrico	L'impianto, sotto traccia, sembra relativamente recente e non denota alla vista particolari elementi di criticità.
Impianto idrosanitario	L'impianto è ridotto all'essenziale: l'unità è dotata di un piccolo servizio igienico a piano terra con doccia e attacco per lavatrice, ma senza bidet. In base alle informazioni ricevute l'impianto di scarico è dotato di fossa biologica in giardino. Alla vista, non sembrano sussistere particolari motivi di malfunzionamento.

<p><i>Impianto termico</i></p>	<p>L'impianto è servito da una caldaia pensile situata internamente a piano terra con circolazione a radiatori in acciaio.</p> <p>Alla vista non ci sono elementi che facciano presumere qualsiasi tipo di malfunzionamento.</p>
<p><i>Altri impianti</i></p>	

4.3.4 Stato di conservazione

<p><i>Strutture</i></p>	<p>Buono.</p>
<p><i>Parti edili</i></p>	<p>Buono.</p>
<p><i>Finiture</i></p>	<p>Discreto.</p>
<p><i>Impianti</i></p>	<p>Discreto.</p>

4.3.5 Riferimenti temporali

<p><i>Anno di costruzione</i></p>	<p>Il fabbricato è di remota costruzione.</p>
<p><i>Eventuali interventi successivi</i></p>	<p>L'unità immobiliare oggetto della presente è stata oggetto di interventi di manutenzione nel 1996.</p>

4.3.6 Contesto

<i>Caratteristiche di zona e destinazioni prevalenti</i>	<p>Riglio di Padri è una piccola località posta in una valletta lungo il torrente Riglio, amministrativamente dipendente dal comune di Bettola ma situata in posizione baricentrica tra Bettola, Gropparello e Pontedell'Olio.</p> <p>L'abitato, di modeste dimensioni, ha conservato i propri peculiari e suggestivi caratteri anche se, con gli anni, sull'attività agricola si stanno progressivamente innestando destinazioni residenziali legate soprattutto al soggiorno nella stagione estiva.</p>
<i>Qualità del contesto</i>	Tipica del contesto agricolo.
<i>Conformazione plano-altimetrica e natura del suolo</i>	L'abitato di Riglio è in sé pianeggiante anche perché addossato al corso del torrente; all'intorno, tuttavia, il terreno si alza in tutte le direzioni e rimane fortemente ondulato con presenza di alcune frane non del tutto stabilizzate.
<i>Centri urbani più vicini e distanza</i>	<p>Bettola e Pontedell'Olio distano circa 14 chilometri, in direzione rispettivamente sud e nord.</p> <p>Gropparello dista circa 7 chilometri.</p>
<i>Viabilità e infrastrutture</i>	Riglio di Padri è raggiungibile sia da Gropparello che da Bettola con la viabilità provinciale; trattasi però di strade tipicamente locali, strette, talvolta accidentate e con presenza di molte curve.
<i>Mezzi di trasporto</i>	Mezzi privati.
<i>Attrezzature urbane e servizi</i>	Non risultano né esercizi commerciali né altri servizi.
<i>Elementi paesaggistici di particolare interesse</i>	---
<i>Presenza di rifiuti tossici e/o di sostanze inquinanti</i>	---

4.4 Stato di possesso

In occasione del sopralluogo il s. [REDACTED] ha dichiarato che "..... l'immobile è a disposizione della propria sorella [REDACTED] figlia dell'Esecutata, che non ha nell'immobile la propria residenza anagrafica".²⁰

4.5 Vincoli e oneri

4.5.1 Formalità pregiudizievoli²¹

Descrizione	Ipoteca giudiziale Data: 17/09/2001 - Rep. 1.888
Estremi iscrizione	Data: 28/12/2001 Reg. Gen. 15.924 - Reg. Part. 2.549
Identificazione immobili, diritto e quote	<u>Comune di Bettola</u> Catasto Fabbricati <ul style="list-style-type: none"> Foglio 18 mappali 339-340-341-342-541 sub. 1 graffati (piena proprietà - quota 1/1) Catasto Terreni <ul style="list-style-type: none"> Foglio 18 mappale 705 (piena proprietà - quota 1/1) Foglio 18 mappale 269 (piena proprietà - quota 1/1)
Soggetti a favore	BANCA DI PIACENZA S.C.P.A. con sede in Piacenza C.F. 00144060332
Soggetti contro	[REDACTED]

²⁰ Vedere Allegato 7.2 - Verbale di sopralluogo in data 27/06/2012

²¹ Vengono elencati i soli immobili ricompresi nel Lotto B

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Descrizione	Ipoteca giudiziale Data: 17/09/2001 - Rep. 1.864
Estremi iscrizione	Data: 11/02/2002 Reg. Gen. 1.783 - Reg. Part. 309
Identificazione immobili, diritto e quote	<u>Comune di Bettola</u> Catasto Terreni <ul style="list-style-type: none"> Foglio 18 mappale 705 (piena proprietà - quota 1/1) Foglio 18 mappale 269 (piena proprietà - quota 1/1) Foglio 18 mappale 341 (piena proprietà - quota 1/1)
Soggetti a favore	BANCA DI PIACENZA S.C.P.A. con sede in Piacenza C.F. 00144060332
Soggetti contro	[REDACTED]

Descrizione	Verbale pignoramento immobili Data: 31/10/2011 - Rep. 3.163
Estremi trascrizione	Data: 18/11/2011 Reg. Gen. 15.965 - Reg. Part. 10.857
Identificazione immobili, diritto e quote	<u>Comune di Bettola</u> Catasto Fabbricati <ul style="list-style-type: none"> Foglio 18 mappale 705 (piena proprietà - quota 1/1) Foglio 18 mappali 339-340-341-342-541 sub. 1 graffati (piena proprietà - quota 1/1) Catasto Terreni <ul style="list-style-type: none"> Foglio 18 mappale 705 (piena proprietà - quota 1/1) Foglio 18 mappale 269 (piena proprietà - quota 1/1) Foglio 18 mappale 267 (piena proprietà - quota 1/1) Foglio 18 mappale 268 (piena proprietà - quota 1/1)
Soggetti a favore	BANCA DI PIACENZA S.C.P.A. con sede in Piacenza C.F. 00144060332
Soggetti contro	[REDACTED]

4.5.1.1 Costi di cancellazione formalità pregiudizievoli

Vedere punto 8.1.

4.5.2 **Servitù**

Sulla particella identificata al Catasto Terreni del comune di Bettola al foglio 18 mappale 269 è situato il serbatoio interrato di GPL a servizio:

- dell'alloggio oggetto della presente;
- dell'alloggio di cui al Lotto C;
- di altra unità di proprietà di terzi estranei alla Procedura.

I consumi sono già contabilizzati distintamente da tre contatori autonomi.

Bisogna anche far presente che sulla facciata nord del fabbricato si registra la presenza di una finestra (di modeste dimensioni) direttamente prospettante su una sottile striscia di terreno di proprietà di terzi estranei alla Procedura, che stando alla documentazione edilizia²² almeno nel 1996 non esisteva.

4.6 **Situazione edilizia e urbanistica**

4.6.1 **Classificazione urbanistica**

Dati Strumento Urbanistico	P.R.G. approvato con D.C.C. n. 19 del 23/04/2010
Zonizzazione	Zona agricola
Disciplina di intervento e riferimento N.T.A.	Vedere artt. 29 - 30 N.T.A.

²² Vedere punto 4.6.2.

4.6.2 Strumenti autorizzativi

Estremi provvedimento autorizzativo	Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 3.934 del 20/08/1996
Titolare	[REDACTED]
Opere	Risanamento conservativo e manutenzione straordinaria

4.6.3 Condoni Edilizi

Non si è riscontrata l'esistenza di pratiche edilizie in sanatoria o condoni edilizi.

4.6.4 Abitabilità/Agibilità

Non si è riscontrata l'esistenza del Certificato di Agibilità.

4.6.5 Conformità edilizia

4.6.5.1 Analisi di conformità

Alloggio

L'alloggio oggetto della presente – situato in un edificio di remota costruzione – è stato oggetto di alcuni lavori di rifunzionalizzazione in base alla D.I.A. prot. 3.934/1996.

In un quadro generale complessivamente corrispondente allo stato di fatto, nella documentazione progettuale allegata alla pratica di cui sopra occorre rimarcare quantomeno:

- l'assenza di una finestra esistente sul lato nord dell'edificio, direttamente prospettante su un'altrui proprietà;
- l'assenza del piccolo balconcino/poggiolo al primo piano;
- l'assenza del piccolo locale igienico realizzato a piano terra.

Agli atti, peraltro, risulta il certificato di fine lavori, conformità e collaudo.

Pertinenza esterna (mappale 269)

I manufatti esistenti sui mappali 269 e 276 (Lotto C) sono stati realizzati senza titolo

abilitativo e in proposito occorre segnalare che con note prot. 3.097 e 3.098 del 14/04/2012 il comune di Bettola ha comunicato l'avvio di un ".... procedimento per la verifica in materia edilizia della esecuzione di lavori/opere" sia relativamente al "marciapiede" (trattasi verosimilmente del fondo in calcestruzzo) sia relativamente alle "strutture in legno" a seguito di ".... comunicazione di illecito urbanistico edilizio pervenuta da parte dell'Ufficio di Polizia Municipale in data 16 Marzo 2012 a prot.n.2192"²³

4.6.5.2 Strategie, procedura e costi di regolarizzazione

Alloggio

Per regolarizzare le difformità riscontrate nell'alloggio occorre inoltrare al comune di Bettola una pratica in sanatoria.

Inoltre si fa rilevare anche che, successivamente, per la chiusura della pratica occorrerà depositare presso il comune di Bettola tutta la più opportuna documentazione a firma di tecnico abilitato (comprensiva tra l'altro delle certificazioni di conformità impiantistiche relative agli impianti realizzati) e curare il rilascio dell'Autorizzazione di Agibilità.

Il costo complessivo per tutte queste incombenze (con esclusione delle certificazioni di conformità che dipendono dalla regolarità e quindi dall'eventuale adeguamento degli impianti) può essere ragionevolmente stimato in euro 3.000.

Pertinenza esterna (mappale 269)

In base alle evidenze in loco ed alle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale, sembra che le probabilità di un positivo riscontro ad un'eventuale pratica di sanatoria edilizia siano abbastanza scarse.

²³ Vedere Allegato 19 - Comunicazioni di avvio del procedimento per la verifica in materia edilizia della esecuzione di lavori/opere. E' stata anche acquisita notizia di alcune precisazioni inviate per iscritto dall'Esecutata in risposta alla nota di avvio del procedimento.

4.6.6 Attestato di Certificazione Energetica

Poiché in base alle definizioni di cui all'Allegato 1 alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/2008 la presente Procedura è esclusa dalla definizione di "trasferimento a titolo oneroso", non ricorre l'obbligo di produrre l'Attestato di Certificazione Energetica.

4.6.7 Conformità degli impianti

In occasione del sopralluogo il [REDACTED] ha dichiarato che: *"..... non è in possesso né delle certificazioni di conformità impiantistiche, né del libretto di caldaia".*²⁴ Tali documenti non sono stati reperiti neppure nel contesto della documentazione depositata all'archivio Edilizia del comune di Bettola.

²⁴ Vedere Allegato 7.2 - Verbale di sopralluogo in data 27/06/2012

5 RAPPORTO DESCRITTIVO Lotto C



5.1 Identificazione dell'immobile

5.1.1 Localizzazione

Comune	Bettola
Indirizzo	[REDACTED]

5.1.2 Entità/tipologia

Fabbricato da cielo a terra ad uso alloggio sviluppato su tre livelli (piano terra, primo e sottotetto) composto da tre stanze con due bagni, corridoi, ripostiglio, veranda e mansarda, con piccolo portico e area esterna di pertinenza.

5.1.3 Dati catastali

5.1.3.1 Premessa

Pur rimandando al seguito per una più approfondita disamina, va premesso sin d'ora che la situazione sul posto non è del tutto chiara e che sono state riscontrate alcune imprecisioni nell'identificazione catastale delle porzioni immobiliari oggetto del Pignoramento.

Tale identificazione quindi, qui esposta sulla base dei dati attuali, dovrà essere oggetto di revisione e aggiornamento.



5.1.3.2 Fabbricato



Unità immobiliare

Catasto	Catasto Fabbricati del comune di Bettola								
Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Note
	18	270	-	-	A/2	4	5 vani	374.43	-

Sedime

Catasto	Catasto Terreni del comune di Bettola								
Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. are	R.D.	R.A.	Note
	18	270	-	Ente Urbano	-	02.12	-	-	-

5.1.3.3 Area scoperta di pertinenza

Catasto	Catasto Fabbricati del comune di Bettola								
Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Note
	18	339	-	-	D/1	-	-	46.48	*
		340	-						
		341	-						
		342	-						
		541	1						

* N.B. Questi identificativi si riferiscono ad una unità immobiliare complessivamente non di proprietà dell'Esecutata e vengono riportati solo per coerenza: l'unico identificativo pertinente è il mapp. 341, erroneamente graffiato agli altri. Ad ogni modo vedere il punto 5.1.3.5.

Catasto	Catasto Terreni del comune di Bettola								
Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. are	R.D.	R.A.	Note
	18	276	-	Area rurale	-	00.44	-	-	-
	18	341 parte	-	Ente Urbano	-	00.35	-	-	*

* N.B. La superficie va assunta solo in parte. Vedere punto 5.1.3.5.



5.1.3.4 Ditta intestata

CoGNOME e nome	Nascita	Diritto e quote
[REDACTED]		Proprietà per 1000/1000

5.1.3.5 Analisi di conformità tra dati catastali e pignoramento

Premettendo che una porzione dell'area scoperta di pertinenza esclusiva dell'alloggio di cui alla presente insiste su parte del mappale individuato (sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati) con il mappale 341 (foglio 18), in ordine a questo punto è stata riscontrata una rilevante anomalia già descritta ai punti 4.1.3.5 e 4.1.3.6 cui dunque espressamente si rimanda.

5.1.3.6 Analisi di conformità tra dati catastali e stato dei luoghi

Oltre all'eccezione di cui sopra si fa rilevare anche la presenza, sulla mappa catastale, di un piccolo fabbricato accessorio insistente sul mappale 270 insieme all'edificio principale oggetto della presente²⁵; ebbene tale fabbricato (che in base alle informazioni ricevute era un piccolo forno) risulta da tempo demolito, e la recinzione della proprietà corre effettivamente in corrispondenza della linea tratteggiata rappresentata sulla mappa stessa cosicché il relativo sedime è stato ormai inglobato nella viabilità dell'abitato.

Inoltre, va rilevato anche che:

- la sagoma del fabbricato principale come rappresentata sulla mappa non corrisponde allo stato di fatto;
- la rappresentazione dell'unità immobiliare sulla scheda catastale non è conforme allo stato di fatto.

5.1.3.7 Strategie e costi di regolarizzazione

Oltre alle operazioni già descritte al punto 4.1.3.7 e finalizzate, per quanto qui

²⁵ Vedere Allegato 21.1 - Estratto di mappa foglio 18 mapp. 270

interessa, ad isolare la porzione del mappale 341 che rappresenta la parte di giardino facente parte della consistenza afferente al presente Lotto - già valutata in complessivi euro 3.500 - per la regolarizzazione delle difformità qui riscontrate occorrerà predisporre ed inoltrare all'Agenzia del Territorio dapprima un Tipo di aggiornamento della mappa, e successivamente una pratica DOCFA per l'aggiornamento della scheda planimetrica dell'unità. Il costo approssimativo delle due operazioni può essere stimato in complessivi euro 2.000.

5.1.4 Confini

In unico corpo rag. [redacted] pertinenze Lotto B, rag. [redacted] strada pubblica, torrente Riglio, salvo altri e come in fatto.

5.2 Titolarità e provenienza

5.2.1 Particelle foglio 18 mappali 270

5.2.1.1 Titolarità anteriore al ventennio

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
[redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/1

5.2.1.2 Cronologia passaggi nel ventennio

Non risultano passaggi nel ventennio.

Bisogna tuttavia precisare che all'Esecutata di tale particella era originariamente pervenuta la sola nuda proprietà rimanendone l'usufrutto in capo alla madre [redacted]

[redacted] base a quanto risulta agli atti [redacted] deceduta il [redacted] 27

²⁶ Successione di [redacted] registrata a Piacenza il 04/04/1986 al n. 391 vol. 307 (quota di 1/8) - atto di divisione notaio Mario Ferrerio rep. 55.557/16.182 del 20/01/1989 (assegnazione dell'intero).

²⁷ Vedere la Certificazione Notarile ex art. 567 C.P.C. a firma notaio Pancera in data 08/02/2012.

5.2.2 Particelle foglio 18 mappali 276

5.2.2.1 Titolarità anteriore al ventennio



Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

5.2.2.2 Cronologia passaggi nel ventennio

Non risultano passaggi nel ventennio.

5.2.3 Particella foglio 18 mappale 341

5.2.3.1 Titolarità anteriore al ventennio

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà: 1/3 bene personale 1/3 in comunione dei beni
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà: 1/3 in comunione dei beni

5.2.3.2 Cronologia passaggi nel ventennio

Con atto notaio Mario Ferrerio rep. 65.212/18.237 del 26/02/1994 trascritto a Piacenza il 22/03/1994 ai nn. 3.060/2.266 la particella identificata al foglio 18 mappale 341 è pervenuta [REDACTED]

5.2.4 Titolarità attuale dell'immobile

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

5.2.5 Regolarità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio

A parere dello scrivente le formalità rilevate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare individuano correttamente i passaggi intervenuti nel ventennio.



5.3 Descrizione dell'immobile

5.3.1 Edificio

L'oggetto della presente è costituito da un edificio cielo-terra che sviluppa un alloggio su tre piani composto da soggiorno/cucina, bagno e veranda a piano terra, due camere con bagno al primo piano e mansarda nel sottotetto. La distribuzione verticale è assicurata nel 1° interpiano (PT-P1) da una scala in muratura adeguatamente dimensionata e nel 2° interpiano (P1-P2) da una scarna scaletta in legno posta in una delle due camere. Anteriormente all'edificio, sul lato est è presente un piccolo portico.

In generale, l'edificio è il risultato del recupero di un aggregato di vetusti corpi di fabbrica ad uso agricolo variamente conformati, nel quale sono stati messi in evidenza, secondo prassi, taluni caratteri originali - sia esternamente (i.e. muratura in pietra a vista) che internamente - o comunque "tradizionali" pur con l'inserimento dei più opportuni elementi funzionali (bagni e impianti) trattati in modo decisamente più contemporaneo.

Completano la dotazione degli spazi una veranda a piano terra ottenuta chiudendo con serramenti in ferro un preesistente porticato nonché l'aggiunta di un porticato nuovo, e di dimensioni più modeste, in prolungamento del precedente verso il giardino sul lato est.

Il tutto si presenta in uno stato di manutenzione complessivamente buono.

5.3.2 Area esterna di pertinenza

Oltre che di una sottile striscia recintata sui lati nord, ovest e sud, l'edificio oggetto della presente già ora fruisce di un'area esterna pertinenziale (parte della quale identificata con il mapp. 341) adibita a giardino, che risulta pianeggiante, proporzionata e ben godibile. A tale pertinenza, in sede di formazione dei lotti si è ritenuto opportuno aggiungere un'ulteriore piccolo appezzamento di terreno, identificato con il mappale

276 e situato a qualche decina di metri di distanza in fregio al fiume Riglio.

Si fa rilevare che in posizione intermedia tra detto mappale 276 e l'adiacente mappale 269 (assegnato al Lotto B) insistono attualmente due manufatti stabilmente ancorati al suolo su un basamento in calcestruzzo:

- una casetta prefabbricata in legno dimensioni metri 3 x 4 circa;
- un porticato con struttura in legno e copertura in tegole di cemento dimensioni metri 8 x 3.50 circa (va rilevato che in verità tale portico insiste in parte sul mappale 276 e in parte sul mappale 277 di proprietà di soggetti terzi estranei alla Procedura).

Si fa presente sin d'ora che tali manufatti sono stati realizzati senza titolo abilitativo.²⁸

5.3.3 Caratteristiche costruttive

5.3.3.1 Strutture

Strutture verticali	Pietra mista.
Strutture orizzontali	Latero-cemento.
Scale	Muratura al 1° interpiano (PT-P1); legno al 2° interpiano (P1-P2).
Copertura	Latero-cemento.

5.3.3.2 Parti edili

Manto di copertura	Coppi in laterizio.
Pareti esterne	Muratura in pietra a vista.
Pareti interne	Muratura intonacata.

²⁸ Vedere punto 5.6.5.

5.3.3.3 Finiture

<i>Pavimenti e rivestimenti</i>	<p>In cotto a piano terra e nella scala (1° interpiano).</p> <p>In ceramica al primo piano e nei bagni.</p> <p>In legno al secondo piano.</p> <p>I bagni e il lato di servizio della cucina sono rivestiti in ceramica (media qualità, soprattutto a piano terra).</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>Legno senza vetrocamera.</p> <p>I serramenti sono protetti da antoni in legno.</p> <p>Le condizioni generali di manutenzione degli elementi sono buone.</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>Legno. Buona qualità commerciale.</p>

5.3.3.4 Impianti

<i>Impianto elettrico</i>	<p>L'impianto, sotto traccia, sembra relativamente recente e non denota alla vista particolari elementi di criticità.</p>
<i>Impianto idrosanitario</i>	<p>L'unità è dotata di due bagni (dotati di doccia a piano terra e vasca al primo piano); l'attacco per la lavatrice è nel bagno a piano terra, dotato di lavatoio. In base alle informazioni ricevute l'impianto di scarico è dotato di fossa biologica in giardino.</p> <p>Gli accessori sono di buona qualità e alla vista non sembrano sussistere particolari motivi di malfunzionamento.</p>
<i>Impianto termico</i>	<p>L'impianto è servito da una caldaia pensile situata esternamente sul lato nord delle edificio, con circolazione a radiatori in alluminio.</p> <p>Alla vista non ci sono elementi che facciano presumere qualsiasi tipo di malfunzionamento.</p>
<i>Altri impianti</i>	---

5.3.4 Stato di conservazione

Strutture	Buono.
Parti edili	Buono.
Finiture	Buono.
Impianti	Buono.

5.3.5 Riferimenti temporali

Anno di costruzione	Il fabbricato è di remota costruzione.
Eventuali interventi successivi	L'unità immobiliare oggetto della presente è stata oggetto di interventi di manutenzione nel 1990.

5.3.6 Contesto

Vedere punto 4.3.6.

5.4 Stato di possesso

In occasione del sopralluogo il sig. [REDACTED] dichiarato che "..... l'immobile è a disposizione dell'Esecutata"²⁹.

²⁹ Vedere Allegato 7.2 - Verbale di sopralluogo in data 27/06/2012

5.5 Vincoli e oneri

5.5.1 Formalità pregiudizievoli³⁰



Descrizione	Ipoteca giudiziale Data: 17/09/2001 - Rep. 1.888
Estremi iscrizione	Data: 28/12/2001 Reg. Gen. 15.924 - Reg. Part. 2.549
Identificazione immobili, diritto e quote	<u>Comune di Bettola</u> <u>Catasto Fabbricati</u> <ul style="list-style-type: none"> Foglio 18 mappale 270 Foglio 18 mappali 339-340-341-342-541 sub. 1 graffati (piena proprietà - quota 1/1) <u>Catasto Terreni</u> <ul style="list-style-type: none"> Foglio 18 mappale 270 (piena proprietà - quota 1/1) Foglio 18 mappale 271 (piena proprietà - quota 1/1) Foglio 18 mappale 273 (piena proprietà - quota 1/1) Foglio 18 mappale 276 (piena proprietà - quota 1/1)
Soggetti a favore	BANCA DI PIACENZA S.C.P.A. con sede in Piacenza C.F. 00144060332
Soggetti contro	[REDACTED]



³⁰ Vengono elencati i soli immobili ricompresi nel Lotto C

Descrizione	Ipoteca giudiziale Data: 17/09/2001 - Rep. 1.864
Estremi iscrizione	Data: 11/02/2002 Reg. Gen. 1.783 - Reg. Part. 309
Identificazione immobili, diritto e quote	<u>Comune di Bettola</u> <u>Catasto Terreni</u> <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 18 mappale 270 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 271 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 273 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 276 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 341 (piena proprietà - quota 1/1)
Soggetti a favore	BANCA DI PIACENZA S.C.P.A. con sede in Piacenza C.F. 00144060332
Soggetti contro	[REDACTED]

Descrizione	Verbale pignoramento immobili Data: 31/10/2011 - Rep. 3.163
Estremi trascrizione	Data: 18/11/2011 Reg. Gen. 15.965 - Reg. Part. 10.857
Identificazione immobili, diritto e quote	<u>Comune di Bettola</u> <u>Catasto Fabbricati</u> <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 18 mappale 270 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappali 339-340-341-342-541 sub. 1 graffati (piena proprietà - quota 1/1) <u>Catasto Terreni</u> <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 18 mappale 270 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 276 (piena proprietà - quota 1/1)
Soggetti a favore	BANCA DI PIACENZA S.C.P.A. con sede in Piacenza C.F. 00144060332
Soggetti contro	[REDACTED]

5.5.1.1 Costi di cancellazione formalità pregiudizievoli

Vedere punto 8.1.



5.5.2 **Servitù**

L'impianto del gas a servizio dell'unità oggetto della presente è alimentato da un serbatoio interrato di GPL posto sulla particella identificata al Catasto Terreni del comune di Bettola al foglio 18 mappale 269, che nella formazione dei Lotti di cui alla presente Procedura si è ritenuto di assegnare al Lotto B; il relativo consumo di combustibile viene già attualmente contabilizzato tramite contatore autonomo.

5.6 **Situazione edilizia e urbanistica**

5.6.1 **Classificazione urbanistica**

Dati Strumento Urbanistico	P.R.G. approvato con D.C.C. n. 19 del 23/04/2010
Zonizzazione	Zona agricola
Disciplina di intervento e riferimento N.T.A.	Vedere artt. 29 - 30 N.T.A.

5.6.2 **Strumenti autorizzativi**

Estremi provvedimento autorizzativo	Autorizzazione edilizia n. 372 del 04/01/1990
Titolare	CARINI TERESA
Opere	<ul style="list-style-type: none"> • Formazione servizio igienico e scala di accesso il I° piano. • Realizzazione di pareti interne. • Sostituzione di serramenti, pavimenti, intonaci interni ed esterni.

Estremi provvedimento autorizzativo	Autorizzazione Edilizia n. 452 del 26/09/1990
Titolare	[REDACTED]
Opere	Costruzione recinzione

5.6.3 Condoni Edilizi

Non si è riscontrata l'esistenza di pratiche edilizie in sanatoria o condoni edilizi.

5.6.4 Abitabilità/Agibilità

Non si è riscontrata l'esistenza del Certificato di Agibilità.

5.6.5 Conformità edilizia

5.6.5.1 Analisi di conformità

Alloggio

L'alloggio oggetto della presente - situato in un edificio di remota costruzione - è stato oggetto di alcuni lavori di rifunzionalizzazione e adeguamento in base all'Autorizzazione Edilizia n. 372/1990. Lo stato dei luoghi tuttavia risulta difforme dalla documentazione progettuale, in quanto a livello generale occorre rilevare che sugli elaborati non c'è traccia:

- del porticato poi trasformato in veranda chiusa;
- dell'ulteriore porticato sul lato est;
- del primo piano del corpo di fabbrica contenente scala e bagno;
- della mansarda nel sottotetto.

Inoltre, risultano significativamente diverse sia l'intera impostazione distributiva interna - progettualmente imperniata su una scala a chiocciola poi non realizzata - sia il numero e le dimensioni delle finestre.

Pertinenza esterna (mappale 276)

I manufatti esistenti sul mappale 276 sono stati realizzati senza titolo abilitativo e in proposito occorre segnalare che con note prot. 3.097 e 3.098 del 14/04/2012 il comune di Bettola ha comunicato l'avvio di un "..... procedimento per la verifica in materia edilizia della esecuzione di lavori/opere" sia relativamente al "marciapiede" (trattasi verosimilmente del fondo in calcestruzzo) sia relativamente alle "strutture in legno" a seguito di "..... comunicazione di illecito urbanistico edilizio pervenuto da parte dell'Ufficio di Polizia Municipale in data 16 Marzo 2012 a prot.n.2192"³¹

5.6.5.2 Strategie e procedura di regolarizzazione

Alloggio

Per regolarizzare la situazione edilizia dell'alloggio occorrerebbe inoltrare al comune di Bettola una pratica di sanatoria edilizia. In base ad un sommario esame della situazione, tuttavia, e fatte salve eventuali diverse conclusioni ad esito di più esaurienti approfondimenti e/o di contatti diretti con l'Ufficio Tecnico, sembra che le difformità riscontrate siano quantomeno parzialmente in contrasto con le vigenti normative e che quindi la possibilità di ottenere la sanatoria siano tutte da verificare.

Pertinenza esterna (mappale 276)

In base alle evidenze in loco ed alle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale, sembra che le probabilità di un positivo riscontro ad un'eventuale pratica di sanatoria edilizia siano abbastanza scarse.

5.6.6 Attestato di Certificazione Energetica

Poiché in base alle definizioni di cui all'Allegato 1 alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/2008 la presente Procedura

³¹ Vedere Allegato 19 - Comunicazioni di avvio del procedimento per la verifica in materia edilizia della esecuzione di lavori/opere. E' stata anche acquisita notizia di alcune precisazioni inviate per iscritto dall'Esecutata in risposta alla nota di avvio del procedimento.

è esclusa dalla definizione di "trasferimento a titolo oneroso", non ricorre l'obbligo di produrre l'Attestato di Certificazione Energetica.

5.6.7 Conformità degli impianti

In occasione del sopralluogo il sig. [REDACTED] ha dichiarato che: *"..... non è in possesso né delle certificazioni impiantistiche, né del libretto di caldaia"*³² che non sono stati reperiti neppure nel contesto della documentazione depositata presso l'archivio edilizia del comune di Bettola.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

³² Vedere Allegato 7.2 – Verbale di sopralluogo in data 27/06/2012

6 RAPPORTO DESCRITTIVO Lotto D

6.1 Identificazione dell'immobile

6.1.1 Localizzazione

Comune	Bettola - Gropparello - Pontedell'Olio
Indirizzo	[REDACTED]

6.1.2 Entità/tipologia

- Fabbricati rustici ad uso agricolo in disuso con terreno di pertinenza.
- Terreni agricoli variamente dislocati in diversi corpi.
- Quota indivisa di 1/8 su strada carraia di servizio.

6.1.3 Dati catastali³³

6.1.3.1 Fabbricati rustici con terreno di sedime e diretta pertinenza

Catasto	Catasto Terreni del comune di Bettola								
Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. are	R.D.	R.A.	Note
	18	697	-	Seminativo	1	08.00	4.13	6.20	A
	18	698	-	Seminativo	1	04.90	2.53	3.80	B

Intestazione **A** (mapp. 697)

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Intestazione **B** (mapp. 698)³⁴

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000/1000

³³ Per le intestazioni fare riferimento alla colonna "Note"

³⁴ L'intestazione è errata. Vedere punto 6.1.3.5.

6.1.3.2 Terreni agricoli in vari corpi

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Catasto		Catasto Terreni del comune di Bettola							
Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. are	R.D.	R.A.	Note
	18	533	-	Seminativo	2	43.50	16.85	28.08	C
	26	182	-	Bosco ceduo	3	08.90	0.23	0.14	C
	26	203	-	Seminativo	3	51.40	13.27	26.55	C
	26	231	-	Bosco ceduo	2	04.00	0.27	0.08	C
	26	475	-	Bosco ceduo	2	05.50	0.37	0.11	C
	18	387	-	Seminativo	1	04.80	2.48	3.72	D
	18	388	-	Seminativo	1	03.50	1.81	2.71	D
	18	421	-	Seminativo	2	22.90	8.87	14.78	D
	18	431	-	Seminativo	2	10.10	3.91	6.52	D
	18	432	-	Seminativo	2	21.40	8.29	13.82	D

Catasto		Catasto Terreni del comune di Gropparello							
Dati	Foglio	Mapp.	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. are	R.D.	R.A.	Note
	23	25	-	Seminativo	2	06.20	2.40	4.16	D
	23	26	-	Seminativo	2	42.70	16.54	28.67	D
	23	733	-	Seminativo	2	09.40	3.64	6.31	D
	23	736	-	Seminativo	2	40.60	15.73	27.26	D

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Catasto	Catasto Terreni del comune di Pontedell'Olio								
Dati	<i>Foglio</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cl.</i>	<i>Sup. are</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>	<i>Note</i>
	43	361	-	Incolto produttivo	U	43.60	1.80	0.68	E

Intestazione C

<i>Cognome e nome</i>	<i>Nascita</i>	<i>Diritto e quote</i>
		Usufrutto per 1/1
		Nuda proprietà per 1/1

Intestazione D

<i>Cognome e nome</i>	<i>Nascita</i>	<i>Diritto e quote</i>
		Proprietà per 1000/1000

Intestazione E

<i>Cognome e nome</i>	<i>Nascita</i>	<i>Diritto e quote</i>
		Usufrutto
		Proprietà

6.1.3.3 Strada carraia

Catasto	Catasto Terreni del comune di Bettola								
Dati	<i>Foglio</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cl.</i>	<i>Sup. are</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>	<i>Note</i>
	18	696	-	Seminativo	1	03.40	1.76	2.63	F

Intestazione F

Cognome e nomè	Nascita	Diritto e quote
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/8
		Proprietà per 1/8

6.1.3.4 Analisi di conformità tra dati catastali e pignoramento

Relativamente alla carraia identificata al fg. 18 mapp. 696 (Bettola) va rilevato che benché l'Esecutata ne risulti - in base al complesso degli accertamenti effettuati - titolare per una quota pari a $3/8^{35}$, il pignoramento ha colpito solo la quota di 1/8 corrispondente a quanto erroneamente risultante agli atti catastali.

6.1.3.5 Analisi di conformità tra dati catastali e stato dei luoghi

- In merito alla carraia stessa - e a prescindere dalla quota attribuita all'Esecutata, che è errata - si osserva che nell'attuale intestazione è stato evidentemente omesso un cointestato (il totale delle quote attribuite dà infatti 7/8).
- I fabbricati rurali non sono correttamente rappresentati in mappa e la qualità attribuita alle particelle su cui insistono (mappali 697 e 698) non è corretta.
- L'intestazione catastale della particella fg. 18 mapp. 698 è errata in quanto il bene è di proprietà dell'Esecutata e non [REDACTED]
- Le intestazioni nelle quali figur [REDACTED] sono imprecise in quanto risulta

³⁵ Vedere punto 6.2.8.

³⁶ Vedere punto 6.2.4.

agli atti che l'usufruttuaria è deceduta il giorno 11/02/1996.³⁷

6.1.3.6 Strategie e costi di regolarizzazione

La rettifica delle intestazioni dovrebbe essere sanabile con la presentazione all'Agenzia del Territorio di apposite istanze.

I fabbricati rurali invece andranno censiti *ex novo* al Catasto Fabbricati previa presentazione di una pratica PREGEO per l'aggiornamento della mappa.

Il costo ragionevolmente occorrente per tale complesso di operazioni può essere stimato in complessivi euro 3.000.

6.1.4 Confini

Fabbricati rustici e strada carraia

Rio delle Lubbie, strada pubblica, ragioni [REDACTED] terreni agricoli presente Lotto, salvo altri e come in fatto.

Terreni agricoli

- Bettola, foglio 18 mapp. 533 - 387 - 388:
mapp. 278, 379, 695, 389, 390, strada comunale dei campi, mapp. 650, 384, 383, 382, 377, salvo altri e come in fatto.
- Bettola, foglio 18 mapp. 421 - 431 - 432:
mapp. 400, 441, 430, 398, 399, salvo altri e come in fatto.
- Bettola, foglio 26 mapp. 231 - 182 - 203 - 475
In unico corpo, mapp. 181, 183, 185, 187, 188, 202, 230, 232, 234, 233, 229, 228, 226, 209, 208, 207, 206, 205, 204, 180, salvo altri e come in fatto.
- Gropparello, foglio 23 mapp. 25 - 26 - 733 - 736
Strada comunale, mapp. 734, 735, strada comunale della Gratera, mapp. 24, salvo altri e come in fatto.

³⁷ Vedere la Certificazione Notarile ex art. 567 C.P.C. a firma notaio Pancera in data 08/02/2012

- Pontedell'Olio, foglio 43 mapp. 361

Mapp. 189, 362, 360, salvo altri e come in fatto.



6.2 Titolarità e provenienza

6.2.1 Particelle:

Comune di Bettola - foglio 18 mappali 387-388-421-431-432

6.2.1.1 Titolarità anteriore al ventennio

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

6.2.1.2 Cronologia passaggi nel ventennio

Non risultano passaggi nel ventennio.

6.2.2 Particelle:

Comune di Bettola - foglio 18 mappali 533

Comune di Bettola - foglio 26 mappali 182 - 203 - 231 - 475

Comune di Pontedell'Olio - foglio 43 mappali 361

6.2.2.1 Titolarità anteriore al ventennio

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

6.2.2.2 Cronologia passaggi nel ventennio

Non risultano passaggi nel ventennio.

Bisogna tuttavia precisare che di tali particelle all'Esecutata era originariamente pervenuta la sola nuda proprietà rimanendone l'usufrutto in capo alla madre [REDACTED]

[REDACTED]³⁸ in base a quanto risulta agli atti [REDACTED] deceduta il

[REDACTED]³⁹

³⁸ Successione di [REDACTED] registrata a Piacenza il 04/04/1986 al n. 391 vol. 307 (quota di 1/8) e atto di divisione notaio Mario Ferrerio rep. 55.557/16.182 del 20/01/1989 (assegnazione dell'intero).

6.2.3 Particelle:**Comune di Bettola - foglio 18 mappali 697**ASTE
GIUDIZIARIE.it**6.2.3.1 Titolarità anteriore al ventennio**

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
		Proprietà per 1/1

6.2.3.2 Cronologia passaggi nel ventennio

Non risultano passaggi nel ventennio.

Bisogna tuttavia precisare che a [redacted] dante causa dell'Esecutata,⁴⁰ di tale particella era originariamente pervenuta la sola nuda proprietà rimanendone l'usufrutto in capo alla [redacted] in base a quanto risulta agli atti [redacted]

6.2.4 Particelle:**Comune di Bettola - foglio 18 mappale 698****Comune di Gropparello - foglio 23 mappale 26****6.2.4.1 Titolarità anteriore al ventennio**

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
		Proprietà per 1/1

6.2.4.2 Cronologia passaggi nel ventennio

Con atto notaio Mario Ferrerio rep. 68.493/18.655 del 22/05/1995 trascritto a Piacenza il 14/06/1995 ai nn. 6.289/4.966 [redacted] vendeva le particelle di cui alla presente [redacted]

Bisogna tuttavia precisare che [redacted] i tali particelle era originariamente pervenuta la sola nuda proprietà rimanendone l'usufrutto in capo alla madre [redacted]

³⁹ Vedere la Certificazione Notarile ex art. 567 C.P.C. a firma notaio Pancera in data 08/02/2012.

⁴⁰ Atto notaio Mario Ferrerio rep. 58.944/17.143 del 14/03/1991

⁴¹ Successione di [redacted]

⁴² Certificazione Notarile, cit.

██████████ in base a quanto risulta agli atti ██████████ e deceduta il ██████████

6.2.5 Particella Comune di Gropparello - foglio 23 mappale 25

6.2.5.1 Titolarità anteriore al ventennio

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
██████████	██████████	Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale
██████████	██████████	Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale

6.2.5.2 Cronologia passaggi nel ventennio

Con atto notaio Mario Ferrerio rep. 68.493/18.655 del 22/05/1995 trascritto a Piacenza il 14/06/1995 ai nn. 6.289/4.96 ██████████ vendevano la particella di cui alla presente a ██████████

6.2.6 Particella Comune di Gropparello - foglio 23 mappale 733

6.2.6.1 Titolarità anteriore al ventennio

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
██████████	██████████	Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale
██████████	██████████	Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale

6.2.6.2 Cronologia passaggi nel ventennio

Con atto notaio Mario Ferrerio rep. 68.493/18.655 del 22/05/1995 trascritto a Piacenza il 14/06/1995 ai nn. 6.289/4.966 ██████████ vendevano la particella di cui alla presente a ██████████

⁴³ Successione di ██████████ atto di divisione notaio Mario Ferrerio, cit.

⁴⁴ Certificazione Notarile, cit.

6.2.7 Particella Comune di Gropparello - foglio 23 mappale 736

6.2.7.1 Titolarità anteriore al ventennio

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

6.2.7.2 Cronologia passaggi nel ventennio

Con atto notaio Mario Ferrerio rep. 68.493/18.655 del 22/05/1995 trascritto a Piacenza il 14/06/1995 ai nn. 6.289/4.966 [REDACTED] vendeva la particella di cui alla presente a [REDACTED]

Bisogna tuttavia precisare che a [REDACTED] tale particella era originariamente pervenuta la sola nuda proprietà rimanendone l'usufrutto in capo alla madre [REDACTED]

[REDACTED] se a quanto risulta agli atti [REDACTED] è deceduta il [REDACTED]

6.2.8 Particella comune di Bettola - foglio 18 mappale 696

6.2.8.1 Titolarità anteriore al ventennio

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/8
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/8
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/8

6.2.8.2 Cronologia passaggi nel ventennio

Con atto notaio Mario Ferrerio rep. 68.493/18.655 del 22/05/1995 trascritto a Piacenza il 14/06/1995 ai nn. 6.289/4.966 [REDACTED] vendevano ciascuno la propria quota indivisa di 1/8 sulla particella di cui alla presente a [REDACTED]

⁴⁵ Successione di [REDACTED] e atto di divisione notaio Mario Ferrerio, cit.

⁴⁶ Certificazione Notarile, cit.

Bisogna tuttavia precisare che [redacted] di tale particella era originariamente pervenuta la sola rispettiva quota di 1/8 sulla nuda proprietà rimanendone l'usufrutto generale in capo alla madre [redacted] in base a quanto risulta agli atti [redacted] e deceduta il giorno 11/02/1996.⁴⁸

6.2.9 Titolarità attuale

Cognome e nome	Nascita	Diritto e quote
[redacted]	[redacted]	<ul style="list-style-type: none">• Proprietà per 3/8 sulla particella fg 18 mapp. 696• Proprietà per 1/1 su tutte le altre particelle•

6.2.10 Regolarità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio

Negli atti di trasferimento delle particelle variamente pervenute per successione di [redacted] non si fa riferimento all'esistenza del diritto di usufrutto a favore [redacted] peraltro estinto.

Per il resto, a parere dello scrivente le formalità rilevate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare individuano correttamente i passaggi intervenuti nel ventennio.

6.3 Descrizione dell'immobile

6.3.1 Fabbricati⁴⁹

Trattasi di un agglomerato di edifici situato al margine dell'abitato, sul margine est dell'area di loro diretta pertinenza costituita da un appezzamento di terreno in leggera pendenza a salire da est verso ovest, recintato e adibito a frutteto.

L'insieme è costituito da alcuni corpi di fabbrica così sinteticamente distinguibili:

1. stalla con portico e fienile;

⁴⁷ Successione [redacted] atto di divisione notaio Mario Ferrerio, citati.

⁴⁸ Certificazione Notarile, citata.

⁴⁹ Considerate le condizioni degli edifici è stato reputato superfluo procedere al loro rilievo metrico. D'altra parte, il [redacted] ha messo a disposizione alcune planimetrie in suo possesso che si allegano alla presente. Vedere Allegato 28 - Planimetrie degli immobili Lotto D

2. pollai e ricovero piccoli animali in genere;
3. tettoie metalliche.



1. Stalla con portico e fienile

Trattasi di un edificio di remota costruzione insistente sul mappale 698 e parte del mappale 697, realizzato prevalentemente in pietra mista (perlopiù intonacata con malta di cemento) con parti in laterizio. Il tetto è in legno con orditure "uso Trieste"; il manto di copertura è in lastre di lamiera ondulata solo in parte ricoperte da coppi di laterizio.

Le condizioni dell'edificio sono pessime.⁵⁰

2. Pollai e ricovero piccoli animali in genere

Trattasi di un modesto agglomerato posto in adiacenza al precedente fabbricato e insistente sul mappale 697, realizzato in laterizio e in pietra mista ma ormai ridotto allo stato di semi-rudere, con il tetto parzialmente sfondato e ricoperto da diversi arbusti rampicanti.

3. Tettoie metalliche

Trattasi di modesti manufatti insistenti sul lato nord del mappale 687 realizzati con struttura metallica leggera appoggiata su una pavimentazione in cls, ricoperte con lastre ondulate e adibite essenzialmente a ricovero attrezzature agricole.

6.3.2 Terreni

Trattasi di alcuni appezzamenti di terreno agricolo di forma frastagliata, aggregati in diversi corpi variamente dislocati nei dintorni dell'abitato di Riglio. Parzialmente interessati da moderati movimenti franosi, presentano conformazioni orografiche perlopiù abbastanza accidentate e non sono irrigui.

Attualmente risultano incolti.



⁵⁰ In base alle informazioni disponibili risulta che il comune di Bettola abbia positivamente valutato, nel 2006, un progetto inoltrato per la ristrutturazione ed il recupero del complesso a fini abitativi, cui poi la Proprietà ha deciso di non dare seguito.

6.3.3 Strada carraia

Nel Lotto è ricompresa la quota di 1/8 sulla piena proprietà di una breve strada carraia che con andamento sinuoso parte a fianco dei rustici di cui al punto 6.3.1 per servire gli appezzamenti di terreno a ovest.⁵¹

6.3.4 Caratteristiche costruttive dei fabbricati

6.3.4.1 Strutture

Strutture verticali	Muratura in pietra mista e laterizio.
Strutture orizzontali	Legname "uso Trieste".

6.3.4.2 Parti edili

Manto di copertura	Lastre in lamiera ondulata. Coppi in laterizio.
--------------------	---

6.3.5 Stato di conservazione

Strutture	Scadente.
Parti edili	Pessimo.
Finiture	---
Impianti	---

⁵¹ Nell'estratto di mappa generale è campita con colore verde: vedere Allegato 27.2 - Estratto di mappa Lotto D - Comune di Bettola - foglio 18

6.3.6 Riferimenti temporali

Anno di costruzione	I fabbricati sono di remota costruzione.
Eventuali interventi successivi	In base alla documentazione disponibile nel 2005 sarebbe stato eseguito un intervento di manutenzione straordinaria al tetto.

6.3.7 Contesto

Vedere punto 4.3.6.

6.4 Stato di possesso

In occasione del sopralluogo il [REDACTED] ha dichiarato che ".....tutti i terreni agricoli e i fabbricati sui mapp. 697 - 698 sono attualmente liberi da contratti di affittanza o altro e a disposizione della madre".⁵²

⁵² Vedere Allegato 7.3 - Verbale di sopralluogo in data 23/07/2012

6.5 Vincoli e oneri

6.5.1 Formalità pregiudizievoli⁵³

Descrizione	Ipoteca giudiziale Data: 17/09/2001 - Rep. 1.888
Estremi iscrizione	Data: 28/12/2001 Reg. Gen. 15.924 - Reg. Part. 2.549
Identificazione immobili, diritto e quote	<u>Comune di Bettola - Catasto Terreni</u> <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 26 mappale 182 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 26 mappale 203 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 26 mappale 231 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 26 mappale 475 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 387 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 388 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 421 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 431 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 432 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 533 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 697 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 698 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 696 (piena proprietà - quota 1/8)
Identificazione immobili, diritto e quote	<u>Comune di Gropparello - Catasto Terreni</u> <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 23 mappale 736 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 23 mappale 733 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 23 mappale 26 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 23 mappale 25 (piena proprietà - quota 1/1)
Identificazione immobili, diritto e quote	<u>Comune di Pontedell'Olio - Catasto Terreni</u> <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 43 mappale 361 (piena proprietà - quota 1/1)
Soggetti a favore	BANCA DI PIACENZA S.C.P.A. con sede in Piacenza C.F. 00144060332
Soggetti contro	[REDACTED]

⁵³ Vengono elencati i soli immobili ricompresi nel Lotto D

Descrizione	Ipoteca giudiziale Data: 17/09/2001 - Rep. 1.864
Estremi iscrizione	Data: 11/02/2002 Reg. Gen. 1.783 - Reg. Part. 309
Identificazione immobili, diritto e quote	Comune di Bettola - Catasto Terreni <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 26 mappale 182 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 26 mappale 203 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 26 mappale 231 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 26 mappale 475 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 387 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 388 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 431 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 432 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 533 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 697 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 696 (piena proprietà - quota 1/8) ^(a)
Identificazione immobili, diritto e quote	Comune di Gropparello - Catasto Terreni <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 23 mappale 736 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 23 mappale 733 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 23 mappale 26 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 23 mappale 25 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 698 (piena proprietà - quota 1/1) ^(b) • Foglio 18 mappale 696 (piena proprietà - quota 2/8) ^(a)
Identificazione immobili, diritto e quote	Comune di Pontedell'Olio - Catasto Terreni <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 43 mappale 361 (piena proprietà - quota 1/1)
Soggetti a favore	BANCA DI PIACENZA S.C.P.A. con sede in Piacenza C.F. 00144060332
Soggetti contro	[REDACTED]
Note	<p>La particella Foglio 18 mappale 696 viene citata due volte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per la quota di 1/8 nel comune di Bettola - per la quota di 2/8 nel comune di Gropparello <p>In realtà si trova in comune di Bettola e l'Esecutata ne è effettivamente proprietaria per la quota di 3/8</p> <p>^(b) La particella Foglio 18 mappale 698 si trova in realtà a Bettola</p>

Descrizione	Verbale pignoramento immobili Data: 31/10/2011 - Rep. 3.163
Estremi trascrizione	Data: 18/11/2011 Reg. Gen. 15.965 - Reg. Part. 10.857
Identificazione immobili, diritto e quote	Comune di Bettola - Catasto Terreni <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 26 mappale 182 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 26 mappale 203 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 26 mappale 231 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 26 mappale 475 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 387 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 388 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 421 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 431 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 432 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 533 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 697 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 698 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 18 mappale 696 (piena proprietà - quota 1/8)
Identificazione immobili, diritto e quote	Comune di Gropparello - Catasto Terreni <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 23 mappale 736 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 23 mappale 733 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 23 mappale 26 (piena proprietà - quota 1/1) • Foglio 23 mappale 25 (piena proprietà - quota 1/1)
Identificazione immobili, diritto e quote	Comune di Pontedell'Olio - Catasto Terreni <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 43 mappale 361 (piena proprietà - quota 1/1)
Soggetti a favore	BANCA DI PIACENZA S.C.P.A. con sede in Piacenza C.F. 00144060332
Soggetti contro	[REDACTED]

6.5.1.1 Costi di cancellazione formalità pregiudizievoli

Vedere punto 8.1.

6.5.2 Servitù

La particella identificata al Catasto Terreni al foglio 26 mappale 182 è gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della particella individuata con il mappale 181.⁵⁴

Alla manutenzione ordinaria e straordinaria della carraia identificata al Catasto Terreni al foglio 18 mappale 696 sono tenuti a partecipare pro quota tutti i comproprietari.⁵⁵

6.6 Situazione edilizia e urbanistica

6.6.1 Classificazione urbanistica

6.6.1.1 Comune di Bettola⁵⁶

Dati Strumento Urbanistico	P.R.G. approvato con D.C.C. n. 19 del 23/04/2010
Zonizzazione	Vedere copia C.D.U.
Disciplina di intervento e riferimento N.T.A.	Vedere copia C.D.U.

6.6.1.2 Comune di Gropparello⁵⁷

Dati Strumento Urbanistico	P.R.G. approvato con D.C.C. n. 39 del 28/11/2009
Zonizzazione	Vedere copia C.D.U.
Disciplina di intervento e riferimento N.T.A.	Vedere copia C.D.U.

⁵⁴ Atto di divisione notaio Mario Ferrerio rep. 55.557/16.182 del 20/01/1989

⁵⁵ Atto di divisione notaio Mario Ferrerio, cit.

⁵⁶ Vedere Allegato 6.1 - Copia Certificati di Destinazione Urbanistica - comune di Bettola

⁵⁷ Vedere Allegato 6.2 - Copia Certificati di Destinazione Urbanistica - comune di Gropparello

6.6.1.3 Comune di Pontedell'Olio⁵⁸

Dati Strumento Urbanistico	P.R.G. approvato con D.G.P. n. 248 del 26/07/1999
Zonizzazione	Vedere copia C.D.U.
Disciplina di intervento e riferimento N.T.A.	Vedere copia C.D.U.

6.6.2 **Strumenti autorizzativi**

Estremi provvedimento autorizzativo	Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 3.022 del 14/04/2005
Titolare	[REDACTED]
Opere	Manutenzione straordinaria per rifacimento tetto

Estremi provvedimento autorizzativo	Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria prot. 5.766 del 17/07/2012
Titolare	[REDACTED]
Opere	Ripristino e rifacimento coperture fabbricati cadibiti a portico e rustici

6.6.3 **Condoni Edilizi**

Relativamente ai fabbricati non si è riscontrata l'esistenza di pratiche edilizie in sanatoria o condoni edilizi.

6.6.4 **Abitabilità/Agibilità**

Relativamente ai fabbricati non si è evidentemente riscontrata l'esistenza del Certificato di Agibilità.

⁵⁸ Vedere Allegato 6.3 - Copia Certificati di Destinazione Urbanistica - comune di Pontedell'Olio

6.6.5 Conformità edilizia

I fabbricati in muratura – già rappresentati sulla mappa del Catasto Terreni - sono di remota costruzione e a quanto sembra non sono mai stati oggetto di particolari interventi edili se non di solo mantenimento; i lavori di cui alla Comunicazione prot. 5.766/2012 si riferiscono al ripristino delle coperture dei pollai/stallini, che sono iniziati proprio nei giorni in cui sono stati visionati gli immobili.

Relativamente alle tettoie metalliche, anch'esse chiaramente di vecchia costruzione, si può soltanto far presente che non risultano rappresentate in mappa e che pertanto probabilmente devono intendersi posteriori ai fabbricati in muratura.

Non si hanno altre notizie.

6.6.6 Attestato di Certificazione Energetica

Poiché in base alle definizioni di cui all'Allegato 1 alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/2008 la presente Procedura è esclusa dalla definizione di "trasferimento a titolo oneroso", non ricorre l'obbligo di produrre l'Attestato di Certificazione Energetica relativo ai fabbricati.

6.6.7 Conformità degli impianti

I fabbricati oggetto della presente sono evidentemente privi di impianti.

7 VALUTAZIONI

7.1 Analisi e aspetti generali

7.1.1 Ipotesi, assunzioni e limiti di validità

I beni vengono valutati in blocco, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, immediatamente liberi e disponibili nelle attuali destinazioni d'uso. Il Giudizio esposto a valle del processo, pur essendo il prodotto tra prezzi unitari e consistenze, deve intendersi come espressione del loro valore a corpo e non a misura.

Ai fini valutativi - e fatta salva l'adozione di specifici coefficienti correttivi nelle singole stime ove ritenuto necessario/opportuno - viene assunto che gli immobili siano conformi a tutte le normative in materia urbanistica, edilizia, di sicurezza, sismiche, sanitarie, impiantistiche, ambientali e quant'altro.

I valori espressi non comprendono né l'eventuale IVA né i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente connessi alla vendita e/o alla acquisizione degli immobili.

Come da prassi estimativa, in prima istanza il giudizio di valore viene determinato con riferimento alle seguenti ulteriori assunzioni:

- carattere di "ordinarietà delle controparti" (acquirente e venditore);
- "libera determinazione delle controparti" alla conclusione del contratto;
- carattere di "ordinarietà della trattativa";
- ipotesi che gli immobili siano offerti sul libero mercato per un periodo ritenuto ragionevolmente sufficiente alla manifestazione di interesse ad opera di una controparte.

7.1.2 Regime fiscale

I trasferimento degli immobili non sono soggetti ad I.V.A.

7.1.3 Metodi di stima utilizzati

In sede di analisi vengono applicati principi e criteri generalmente accettati e

riconosciuti nella prassi estimativa.

In particolare, si ritiene opportuna in questo caso l'adozione del cosiddetto Approccio Comparativo, basato sul confronto dell'immobile con altri beni ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

7.1.4 Considerazioni generali di analisi

I valori unitari da adottare - derivanti dall'analisi comparativa del mercato immobiliare alla Data di Riferimento per le destinazioni d'uso correnti - dovranno tenere conto di una serie di variabili quali dimensione, *location*, tipologia costruttiva, standard qualitativo, *standing*, pertinenze, affaccio, vista, esposizione, stato di conservazione, condizioni manutentive, dotazioni impiantistiche, infrastrutturazione del contesto, ecc. Inoltre, sarà anche opportuno che il Giudizio determinato in via principale tenendo conto delle assunzioni generali e specifiche più sopra esposte, a valle dell'intero processo venga corretto per tenere conto di altre condizioni e modalità che ricorrono nello specifico e che andranno ad influire sulla formazione definitiva del prezzo di trasferimento. Tali condizioni specifiche vanno ricondotte quantomeno: a) al peso specifico degli oneri fiscali; b) all'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti e parziali difformità impiantistiche nei fabbricati; c) alla natura esecutiva dei trasferimenti. La misura di tale correzione verrà esplicitata nel contesto di ogni singola valutazione.

7.1.5 Criteri di calcolo delle consistenze

Fabbricati

In generale le consistenze dei fabbricati vengono assunte sulla base dei rilievi metrici eseguiti in sede di sopralluogo. Singolarmente per i singoli Lotti, inoltre, occorre ulteriormente specificare quanto segue:

- *Lotto A*

La superficie della cantina viene stimata sulla base delle misure indicate sulla planimetria catastale, approssimate per eccesso per tenere conto dell'incidenza dei muri.

• **Lotti B - C:**

Le aree scoperte direttamente pertinenti (giardini, ecc.) vengono stimate quando possibile in base alla superficie catastale eventualmente detraendovi il sedime dei fabbricati; nel caso di particelle da considerare solo parzialmente viene operato un ragguaglio con misure prese direttamente in mappa.

• **Lotto D:**

i fabbricati in muratura vengono stimati sulla base delle planimetrie messe a disposizione della proprietà, ritenute sufficienti in considerazione della tipologia e delle condizioni dei fabbricati stessi; la tettoia viene stimata a corpo.

Le superfici commerciali, espresse in metri quadrati, ai fini valutativi vengono convenzionalmente determinate - a partire dalla superficie lorda - con una virtualizzazione mediante coefficienti di ponderazione pari a:

- 100% per i locali principali per la categoria;
- 25% per i locali accessori (sottotetti, cantine, ecc.);
- 40% per i locali analoghi ai locali principali per impianti e finiture ma non risultanti in progetto;
- 30% per i balconi;
- 20% per i portici;
- 5% per le aree a verde.

Terreni

I terreni non direttamente pertinenti vengono stimati sulla base della consistenza catastale, ritenuta sufficientemente rappresentativa, eventualmente trasformandone la

superficie in Pertiche Piacentine (1 P.P. = 762 mq).

7.1.6 Analisi del mercato

7.1.6.1 Analisi complessiva

Dalla metà del 2011, su un mercato immobiliare già in difficoltà quantomeno dal 2009 è tornata pesantemente a pesare l'estrema fragilità della situazione economica - caratterizzata com'è noto da una forte instabilità dei mercati finanziari e dalle ben note tensioni sul debito sovrano - in presenza di una situazione nella quale le strategie di autotutela del sistema bancario nell'ottica di un alleggerimento delle esposizioni continuando a penalizzare la liquidità del mercato hanno provocato l'innescio di un circolo vizioso recessivo sia per i valori che per i volumi di transazione la cui durata potrebbe risultare tutt'altro che breve. In generale, anche a causa della necessità di "metabolizzare" l'introduzione delle recenti misure di inasprimento della tassazione sugli immobili, le proiezioni indicano per il mercato una possibile inversione di tendenza non prima del 2013, anche se evidentemente molto dipenderà dalla situazione macroeconomica e socio-politica e dall'effettiva tenuta dell'intero sistema euro, al momento fortemente dubbia.

Sul versante dei prezzi si riscontra ormai una seppur lieve tendenza al ribasso in rapporto, per quanto riguarda specificamente il comparto residenziale, alla diminuite capacità reddituali e di indebitamento delle famiglie e all'ormai generalizzato calo delle compravendite, ed in tal senso il riavvicinamento tra domanda e offerta potrebbe essere favorito anche dall'incremento delle procedure di recupero forzoso dei crediti bancari e dalla progressiva attenuazione della rigidità dei valori da parte di chi si trova a gestire giacenze di nuova produzione, tuttora imponenti; i tempi medi sia di compravendita che di locazione sono comunque in significativa dilatazione.

A livello locale, in una situazione generale sostanzialmente coerente con il quadro

delineato si rileva comunque una sofferenza minore nel mercato al contrario delle situazioni marginali che sono sempre più critiche.

Le tabelle che seguono rendono conto dei valori rilevati per il comparto di interesse (Residenziale) in relazione a posizione e condizioni di manutenzione assimilabili a quelle degli immobili in valutazione.

7.1.6.2 Valori rilevati Fonti istituzionali - Fabbricati⁵⁹

Comune di Piacenza

Destinazione	Vendita		Locazione	
	Min €/mq	Max €/mq	Min €/mq/anno	Max €/mq/anno
Abitazioni civili (stato conservativo normale)	2.100	2.500	94	108
Abitazioni civili (stato conservativo ottimo)	2.600	3.800	116	163
Abitazioni di tipo economico	1.200	1.450	42	54

Comune di Bettola

Destinazione	Vendita		Locazione	
	Min €/mq	Max €/mq	Min €/mq/anno	Max €/mq/anno
Abitazioni civili	700	800	22	25
Abitazioni di tipo economico	600	700	19	23
Ville e villini	800	1.000	20	30

⁵⁹ Agenzia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare

7.1.6.3 Valori rilevati Fonti istituzionali - Terreni⁶⁰

Comune di Bettola

Tipo di coltura	Regione Agraria	Valore Agricolo Medio (€/Ha)
Seminativo di collina	2	14.000
Bosco ceduo degradato	2	5.500

Comune di Gropparello

Tipo di coltura	Regione Agraria	Valore Agricolo Medio (€/Ha)
Seminativo di collina	4	17.000

Comune di Pontedell'Olio

Tipo di coltura	Regione Agraria	Valore Agricolo Medio (€/Ha)
Incolto produttivo	4	1.500

7.1.6.4 Valori di mercato rilevati in situ - Fabbricati

Comune di Piacenza

Destinazione	Vendita		Locazione	
	Min	Max	Min	Max
	€/mq	€/mq	€/mq/anno	€/mq/anno
Alloggi	1.600	2.400	n.a.	n.a.

Comune di Bettola

Destinazione	Vendita		Locazione	
	Min	Max	Min	Max
	€/mq	€/mq	€/mq/anno	€/mq/anno
Rustici (buono stato)	800	1.400	n.a.	n.a.
Rustici (da ristrutturare)	300	800	n.a.	n.a.

7.1.6.5 Valori di mercato rilevati in situ - Terreni

Tipo di coltura	Vendita (€/P.P.*)
Bosco e incolto	250
Seminativo	300

⁶⁰ BUR Emilia Romagna; dati Commissione Provinciale Espropri.

7.2 Lotto A



7.2.1 Consistenze

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coef.	Sup. ragguagliata
2	alloggio	92	100%	92
S1	cantina	8	25%	2
TOTALI				94

7.2.2 Considerazioni specifiche

L'immobile è costituito da un alloggio in condominio situato in pieno centro storico anche se in un contesto di non particolare pregio.

L'edificio gode di buon decoro e le dimensioni dell'unità immobiliare sono più che discrete anche se la collocazione al secondo piano in carenza di ascensore rende la commercializzazione leggermente più complessa. La mancanza di box o posto auto è elemento assai comune e non sembra incidere in modo significativo.

7.2.3 Valori unitari adottati

Per la valutazione dell'immobile, alla luce di tutti gli elementi illustrati (assunzioni, considerazioni generali e analisi del mercato) si ritiene equo assumere alla Data di Riferimento un valore unitario base pari a Euro 1.800 al metro quadrato.

7.2.4 Commerciabilità del bene - grado e tempi

Trattandosi di un alloggio in buone condizioni situato in un contesto eminentemente residenziale, gli eventuali acquirenti andrebbero ricercati soprattutto in famiglie alla ricerca di un'abitazione principale ovvero in soggetti alla ricerca di un investimento a reddito. Nell'attuale fase di mercato i relativi tempi di collocazione potrebbero variare tra i nove e i dodici mesi.



7.2.5 Giudizio di valore



7.2.5.1 Applicazione metodo di stima

Destinazione	Prezzo unitario	Superficie	Valore
	€/mq	mq	€
Alloggio con cantina	1.800	94	169.200,00
TOTALI			169.200,00
arrotondamento			-200,00
TOTALE ARROTONDATO			169.000,00

7.2.5.2 Deprezzamento

Come già osservato (vedere punto 7.1.4.), per tenere conto di talune condizioni e modalità incidenti sulla probabile formazione definitiva del prezzo di trasferimento è opportuno apportare a tale valore un deprezzamento forfettario quantificabile nella misura del 20%:

Euro 169.000 x 0.80% = 135.200,00

Arrotondati a:

Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00)

- 251 - = 101.250,00



7.3 Lotto B



7.3.1 Consistenze

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. ragguagliata
T - 1 - 2	alloggio	67	100%	67
1	balcone	1	30%	0
T	area scoperta	162	5%	8
TOTALI				75

7.3.2 Considerazioni specifiche

Il bene è costituito da un edificio residenziale cielo-terra in buone condizioni con terreno di pertinenza adibito a giardino le cui modestissime dimensioni potrebbero agevolare la commercializzazione pur se il contesto è del tutto marginale e relativamente poco appetibile e le caratteristiche distributive interne sono abbastanza vincolanti.

7.3.3 Valori unitari adottati

Per la valutazione dell'immobile, alla luce di tutti gli elementi illustrati (assunzioni, considerazioni generali e analisi del mercato) si ritiene equo assumere alla Data di Riferimento un valore unitario base pari a Euro 800 al metro quadrato.

7.3.4 Commercialità del bene – grado e tempi

Gli eventuali acquirenti andrebbero ricercati soprattutto in soggetti alla ricerca di una seconda casa per il periodo estivo. Nell'attuale fase di mercato i relativi tempi di collocazione potrebbero variare tra i dodici e i quindici mesi.



7.3.5 Giudizio di valore

7.3.5.1 Applicazione metodo di stima

Destinazione	Prezzo unitario	Superficie	Valore
	€/mq	mq	€
Fabbricato con area di pertinenza	800	75	60.000,00
TOTALI			60.000,00
arrotondamento			0,00
TOTALE ARROTONDATO			60.000,00

7.3.5.2 Deprezzamento

Come già osservato (vedere punto 7.4.1.), per tenere conto di talune condizioni e modalità incidenti sulla probabile formazione definitiva del prezzo di trasferimento è opportuno apportare a tale valore un deprezzamento forfettario quantificabile nella misura del 20%:

Euro 60.000,00 x 0.80% = 48.000,00

E cioè:

Euro 48.000,00 (quarantottomila/00)

- 257 = 36.000,00

7.4 Lotto C

7.4.1 Consistenze



Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. ragguagliata
T - 1	alloggio	89	100%	89
T - 1 - 2	parti non risultanti in progetto	67	40%	27
T	portico	8	20%	2
T	area scoperta	194	5%	10
TOTALI				127

7.4.2 Considerazioni specifiche

Il bene è costituito da un edificio residenziale cielo-terra in buone condizioni con terreno di pertinenza adibito a giardino. Il contesto è comunque del tutto marginale e relativamente poco appetibile.

7.4.3 Valori unitari adottati

Per la valutazione dell'immobile, alla luce di tutti gli elementi illustrati (assunzioni, considerazioni generali e analisi del mercato) si ritiene equo assumere alla Data di Riferimento un valore unitario base pari a Euro 850 al metro quadrato.

7.4.4 Commerciabilità del bene - grado e tempi

Gli eventuali acquirenti andrebbero ricercati soprattutto in soggetti alla ricerca di una seconda casa per il periodo estivo. Nell'attuale fase di mercato i relativi tempi di collocazione potrebbero variare tra i dodici e i quindici mesi.



7.4.5 Giudizio di valore



7.4.5.1 Applicazione metodo di stima

Destinazione	Prezzo unitario	Superficie	Valore
	€/mq	mq	€
Fabbricato con area di pertinenza	850	134	113.900,00
TOTALI			113.900,00
arrotondamento			100,00
TOTALE ARROTONDATO			114.000,00

7.4.5.2 Deprezzamento

Come già osservato (vedere punto 7.4.1.), per tenere conto di talune condizioni e modalità incidenti sulla probabile formazione definitiva del prezzo di trasferimento è opportuno apportare a tale valore un deprezzamento forfettario quantificabile nella misura del 20%:

Euro 114.000,00 x 0.80% = 91.200,00

Arrotondati a:

Euro 91.000,00 (novantunomila/00)

- 25% → 68.250,00



7.5 Lotto D

7.5.1 Consistenze

7.5.1.1 Fabbricati rustici

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. ragguagliata
T	spazi vari chiusi	79	100%	79
T	porticato	71	20%	14
1	finile	98	100%	98
TOTALI				191

N.B. le tettoie metalliche verranno valutate a corpo

7.5.1.2 Terreni agricoli

Oggetto	Superficie	Fonte
terreni agricoli variamente dislocati in diversi corpi	31.850	catastali
terreni agricoli mapp. 697 parte - 698 parte (porzioni non direttamente pertinenziali ai fabbricati rustici)	850	assunzione di valutazione
TOTALI mq	32.700	
TOTALI P.P.	42,91	

7.5.1.3 Quota indivisa sulla strada carraia

Oggetto	TOTALE	Fonte
strada carraia	340	catastali
TOTALI P.P.	0,45	

7.5.2 Considerazioni specifiche

Trattasi di un insieme di vetusti fabbricati in disuso, del tutto obsoleti, in pessime condizioni e posti in un contesto marginale e relativamente poco appetibile; in prospettiva, il loro valore risiede praticamente soltanto nella consistenza volumetrica che rendono disponibile e il particolare momento socio-economico sembra scoraggiare qualsiasi investimento in tal senso.

I terreni non sono irrigui e interessati in parte da alcuni movimenti franosi.

7.5.3 Valori unitari adottati

Per la valutazione dei fabbricati, alla luce di tutti gli elementi illustrati (assunzioni, considerazioni generali e analisi del mercato) si ritiene equo assumere alla Data di Riferimento un valore unitario base pari a Euro 250 al metro quadrato. I manufatti metallici vengono valutati a corpo.

Per i terreni agricoli, in considerazione della loro marginalità si ritiene di assumere un unico valore medio rappresentativo dell'intera consistenza individuato in Euro 250 per Pertica Piacentina.

7.5.4 Commercibilità del bene - grado e tempi

Gli eventuali acquirenti andrebbero ricercati in operatori del comparto agricolo locale eventualmente interessati ad accorpere i terreni ai propri, oppure in soggetti privati interessati alla ristrutturazione dei fabbricati rustici ai fini abitativi. Nell'attuale fase di mercato i relativi tempi di collocazione potrebbero variare tra i dodici e i ventiquattro mesi.

7.5.5 Giudizio di valore

7.5.5.1 Applicazione metodo di stima

Destinazione	Prezzo unitario	Superficie	Valore
	€/mq - €/P.P.	mq - P.P.	€
Fabbricati rustici	250	191	47.750,00
Terreni agricoli	250	42,91	10.727,50
Quota sulla strada carraia (€ 250x1/8)	31,25	0,45	14,06
Tettoie metalliche		a corpo	1.000,00
		TOTALI	59.491,56
		arrotondamento	-491,56
		TOTALE ARROTONDATO	59.000,00

7.5.5.2 Deprezzamento

Come già osservato, (vedere punto 7.1.4.), per tenere conto di talune condizioni e modalità incidenti sulla probabile formazione definitiva del prezzo di trasferimento è opportuno apportare a tale valore un deprezzamento forfettario quantificabile nella misura del 20%:

Euro 59.000,00 x 0.80% = 47.200,00

Arrotondati a:

Euro 47.000,00 (quarantasettemila/00)

-25% = 35.250,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8 RIEPILOGO E SCHEDE DI SINTESI DEI LOTTI

8.1 Costi di cancellazione formalità pregiudizievoli

Formalità	Data di presentazione	Identificativi	Somma iscritta	Costo di cancellazione
Ipoteca volontaria	11/11/1998	Reg. Gen. 10.600 Reg. Part. 1.579	190.000,00	35,00
Ipoteca giudiziale	28/12/2001	Reg. Gen. 15.924 Reg. Part. 2.549	304.000,00	1.614,00
Ipoteca giudiziale	11/02/2002	Reg. Gen. 1.783 Reg. Part. 309	49.953,13	343,76
Pignoramento immobili	18/11/2011	Reg. Gen. 15.965 Reg. Part. 10.857	---	262,00
			TOTALE EURO	2.254,76

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.2 SCHEDE DI SINTESI Lotto A

8.2.1 Localizzazione

Comune	Piacenza
Indirizzo	Via Campagna 35

8.2.2 Entità/tipologia

Alloggio posto al secondo piano (terzo fuori terra) di fabbricato in condominio, composto da tre stanze, ingresso, corridoio, bagno e ripostiglio, con locale cantina al piano interrato.

8.2.3 Dati catastali

Vedere punto 3.1.3

8.2.4 Confini

Vedere punto 3.1.4

8.2.5 Elementi in evidenza

- Punti 3.1.3.5 - 3.1.3.6

Per la regolarizzazione di alcune difformità planimetriche catastali occorrerà predisporre ed inoltrare all'Agenzia del Territorio una pratica DOCFA il cui costo approssimativo può essere stimato in circa 500 euro.

- Punto 3.3.3

Non è stato possibile visionare la cantina pertinenziale.

- Punto 3.6.5

- Per la regolarizzazione di alcune difformità edilizie occorrerà inoltrare al comune di Piacenza una S.C.I.A. in sanatoria e successivamente predisporre tutta la più opportuna documentazione per il rilascio dell'Autorizzazione di Agibilità, tuttora

mancante.

- Il costo complessivo di queste incombenze (con esclusione delle certificazioni di conformità impiantistiche) può essere ragionevolmente stimato in euro 3.000.

8.2.6 Giudizio di valore

Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00)

8.3 SCHEDE DI SINTESI Lotto B

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.3.1 Localizzazione

Comune	Bettola
Indirizzo	[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.3.2 Entità/tipologia

Piccolo fabbricato da cielo a terra ad uso alloggio sviluppato su tre livelli (piano terra, primo e sottotetto) e composto da tre stanze con bagno, con area esterna di pertinenza esclusiva.

8.3.3 Dati catastali

Vedere punto 4.1.3

8.3.4 Confini

Vedere punto 4.1.4

8.3.5 Elementi in evidenza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Punto 4.1.3.5 - 4.1.3.6 - 4.1.3.7
 - Il pignoramento ha erroneamente colpito porzioni immobiliari non riconducibili all'Esecutata.
 - Gli identificativi sottoposti a pignoramento probabilmente riguardano anche una porzione che, sebbene riconducibile all'Esecutata, non viene da lei posseduta quantomeno in questa fase.
 - Per la regolarizzazione delle anomalie di cui sopra occorre predisporre una serie di atti di aggiornamento catastale (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) dal costo complessivo ragionevolmente stimabile in complessivi Euro 3.500.
 - Il bene immobile effettivamente posseduto dall'Esecutata probabilmente comprende una particella non pignorata perché non più di sua proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

• Punto 4.5.2

- Sulla facciata nord del fabbricato c'è una finestra (di modeste dimensioni) direttamente prospettante su una sottile striscia di terreno di proprietà di terzi estranei alla Procedura, che stando alla documentazione edilizia almeno nel 1996 non esisteva.

• Punto 4.6.5

- Per la regolarizzazione di alcune difformità edilizie dell'alloggio occorrerà inoltrare al comune di Bettola una S.C.I.A. in sanatoria e successivamente predisporre tutta la più opportuna documentazione per il rilascio dell'Autorizzazione di Agibilità, tuttora mancante.
- Il costo complessivo di queste incombenze (con esclusione delle certificazioni di conformità impiantistiche) può essere ragionevolmente stimato in euro 3.000.
- Sull'area esterna di pertinenza identificata con i mappali 269 e 276 (Lotto C) insistono alcuni manufatti realizzati senza titolo abilitativo e attualmente oggetto di un procedimento di verifica in materia di violazioni edilizie: le probabilità di un positivo riscontro ad un'eventuale pratica di sanatoria edilizia per il loro recupero sembrano abbastanza scarse.

8.3.6 Giudizio di valore

Euro 48.000,00 (quarantottomila/00)

8.4 SCHEDE DI SINTESI Lotto C

8.4.1 Localizzazione

Comune	Bettola
Indirizzo	[REDACTED]

8.4.2 Entità/tipologia

Fabbricato da cielo a terra ad uso alloggio sviluppato su tre livelli (piano terra, primo e sottotetto) composto da tre stanze con due bagni, corridoi, ripostiglio, veranda e mansarda, con piccolo portico e area esterna di pertinenza.

8.4.3 Dati catastali

Vedere punto 5.1.3

8.4.4 Confini

Vedere punto 5.1.4

8.4.5 Elementi in evidenza

- Punto 4.1.3.5 – 4.1.3.7
 - Il pignoramento ha erroneamente colpito porzioni immobiliari non riconducibili all'Esecutata.
 - Per la regolarizzazione delle anomalie di cui sopra occorre predisporre una serie di atti di aggiornamento catastale (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) dal costo complessivo ragionevolmente stimabile in complessivi Euro 3.500.
- Punto 5.1.3.6 – 5.1.3.7
 - per la regolarizzazione di alcune difformità planimetriche catastali occorrerà predisporre ed inoltrare all'Agazia del Territorio un Tipo di aggiornamento della mappa e una pratica DOCFA. Il costo approssimativo delle due operazioni può essere stimato in complessivi euro 2.000.

• Punto 5.6.5

- Lo stato dei luoghi risulta difforme dalla documentazione progettuale allegata al titolo edilizio in base al quale sono stati eseguiti i lavori di recupero del fabbricato. Fatte salve eventuali diverse conclusioni ad esito di più esaurienti approfondimenti le difformità riscontrate sembrano quantomeno parzialmente in contrasto con le vigenti normative e quindi difficilmente sanabili.

- Sull'area esterna di pertinenza identificata con i mappali 276 e 269 (Lotto B) insistono alcuni manufatti realizzati senza titolo abilitativo e attualmente oggetto di un procedimento di verifica in materia di violazioni edilizie: le probabilità di un positivo riscontro ad un'eventuale pratica di sanatoria edilizia per il loro recupero sembrano abbastanza scarse.

• Punto 5.6.4

- Il fabbricato è sprovvisto di Certificato di Agibilità.

8.4.6 Giudizio di valore

Euro 91.000,00 (novantunomila/00)

8.5 SCHEDE DI SINTESI Lotto D

8.5.1 Localizzazione

Comune	Bettola - Gropparello - Pontedell'Olio
Indirizzo	[REDACTED]

8.5.2 Entità/tipologia

- Fabbricati rustici ad uso agricolo in disuso con terreno di pertinenza.
- Terreni agricoli variamente dislocati in diversi corpi.
- Quota indivisa di 1/8 su strada carraia di servizio.

8.5.3 Dati catastali

Vedere punto 6.1.3

8.5.4 Confini

Vedere punto 6.1.4

8.5.5 Elementi in evidenza

- Punto 6.1.3.4
 - Relativamente alla strada carraia va rilevato che benché l'Esecutata ne risulti titolare per una quota pari a 3/8 il pignoramento ha colpito solo la quota di 1/8 corrispondente a quanto erroneamente risultante agli atti catastali.
- Punti 6.1.3.5 - 6.1.3.6
 - A prescindere dalla quota attribuita all'Esecutata, l'attuale intestazione catastale della carraia stessa è comunque errata.
 - I fabbricati rurali non sono correttamente rappresentati sulla mappa catastale e la qualità attribuita alle relative particelle non è corretta.
 - Una delle particelle risulta ancora catastalmente in capo ad un soggetto terzo causa mancata volturazione di un passaggio di proprietà a favore dell'Esecutata.

- In alcune intestazioni catastali risulta ancora un'usufruttuaria da tempo deceduta.
- La rettifica delle intestazioni catastali dovrebbe essere sanabile con la presentazione all'Agenzia del Territorio di apposite istanze, mentre i fabbricati rurali andranno censiti *ex novo* al Catasto Fabbricati previa presentazione di una pratica PREGEO per l'aggiornamento della mappa. Il costo ragionevolmente occorrente per tale complesso di operazioni può essere stimato in complessivi euro 3.000.

8.5.6 Giudizio di valore

Euro 47.000,00 (quarantasettemila/00)

9 ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9.1 Allegati comuni alla Procedura

1. Copia documento di identità di [REDACTED]
2. Visura catastale [REDACTED] (n.ro 10 pagine)
3. Ispezioni per ricostruzione titolarità al ventennio (n.ro 25 pagine):
 1. nota di trascrizione nn. 3.060/2.266 del 22/03/1994
 2. nota di trascrizione nn. 1.430/1.186 del 01/02/1995
 3. nota di trascrizione nn. 6.289/4.966 del 14/06/1995
 4. nota di trascrizione nn. 3.722/3.067 del 22/03/1997
 5. nota di trascrizione nn. 5.130/3.864 del 03/06/1998
4. Ispezioni ipotecarie formalità al ventennio (n.ro 23 pagine):
 1. nota di iscrizione nn. 10.600/1.579 del 11/11/1998
 2. nota di iscrizione nn. 15.924/2.549 del 28/12/2001
 3. nota di iscrizione nn. 1.783/309 del 11/02/2002
 4. nota di trascrizione nn. 15.965/10.857 del 18/11/2011
5. Certificati anagrafici (n.ro 3 pagine):
 1. certificato contestuale di famiglia e residenza [REDACTED]
 2. certificato contestuale di famiglia e residenza di [REDACTED]
 3. estratto di matrimonio di [REDACTED]
6. Copia Certificati di Destinazione [REDACTED] (n.ro 4 pagine):
 1. comune di Bettola
 2. comune di Gropparello
 3. comune di Pontedell'Olio
7. Verbali di sopralluogo (n.ro 5 pagine)
 1. 20/06/2012
 2. 27/06/2012
 3. 23/07/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9.2 Allegati Lotto A

8. Localizzazione – Ortofoto Lotto A
9. Visure catastali Lotto A (n.ro 3 pagine):
 1. Estratto di mappa foglio 114 mapp. 49
 2. Planimetria catastale Lotto A
 3. Visura Catasto Terreni foglio 114 mappale 49 (E.U.)
10. Planimetria dell'immobile Lotto A
11. Nr. 10 fotografie dell'immobile Lotto A (nr. 5 pagine)
12. Estratto e legenda P.R.G. Lotto A

9.3 Allegati Lotto B

13. Localizzazione – Ortofoto Lotto B
14. Visure catastali Lotto B (n.ro 4 pagine):
 1. Estratto di mappa foglio 18 mapp. 705
 2. Planimetria catastale Lotto B
 3. Visura Catasto Terreni foglio 18 mappale 705
 4. Visura Catasto Terreni foglio 18 mappale 341
15. Copia atto Mario Ferrerio rep. 65.212/18.237 del 26/02/1994 (n.ro 5 pagine)
16. Planimetrie dell'immobile Lotto B (n.ro 2 pagine)
17. Nr. 12 fotografie dell'immobile Lotto B (n.ro. 6 pagine)
18. Estratto e legenda P.R.G. Lotto B
19. Comunicazioni di avvio del procedimento per la verifica in materia edilizia della esecuzione di lavori/opere (n.ro 2 pagine)
 1. prot. 3.097
 2. prot. 3.098

9.4 Allegati Lotto C

20. Localizzazione – Ortofoto Lotto C
21. Visure catastali Lotto C (n.ro 3 pagine):
1. Estratto di mappa foglio 18 mapp. 270
 2. Planimetria catastale Lotto C
 3. Visura Catasto Terreni foglio 18 mappale 270

22. Planimetrie dell'immobile Lotto C (n.ro 2 pagine)

23. Nr. 12 fotografie dell'immobile Lotto B (nr. 6 pagine)

24. Estratto e legenda P.R.G. Lotto C

9.5 Allegati Lotto D

25. Localizzazione – Ortofoto Lotto D

26. Visura foglio 18 mappale 698

27. Estratti di mappa Lotto D (nro 5 pagine):

1. Comune di Bettola – foglio 18 mapp. 697 – 698 (rustici)
2. Comune di Bettola – foglio 18
3. Comune di Bettola – foglio 26
4. Comune di Gropparello – foglio 23
5. Comune di pontedell'Olio – foglio 43

28. Planimetrie degli immobili Lotto D (n.ro 2 pagine)

29. Nr. 10 fotografie dell'immobile Lotto D (n.ro 5 pagine)

30. Estratto e legenda P.R.G. Lotto D

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it