

TRIBUNALE DI PIACENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N. 40/2015 R.G.E.

Promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. NON IN PROPRIO MA ESCLUSIVAMENTE
IN NOME E PER CONTO DI MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.

Contro [REDACTED]

Oggetto: Perizia estimativa di beni immobili intestati a [REDACTED] siti nel
Comune di VERNASCA (PC) Loc. Fornasari

Riferimenti:

- Consulenza Tecnica d'Ufficio disposta dal Giudice Dott. Giovanni Picciau e giuramento del C.T.U. Geom. Losi Gino avanti al Cancelliere Dott. Vincenzo AUFIERI in data 20/07/2015;
- Udienda successiva fissata per il 15/02/2016 e rinviata al 04/05/2016.

Lo scrivente Geom. Gino Losi – C.F. LSOGNI62S21G535D – con Studio in Bettola Piazza S. Ambrogio, nr. 12/b – nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in epigrafe, si impegna a rispondere ai requisiti / verifiche di seguito elencate:

- 1) L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; la specificazione se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 2) La sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione;
- 3) La precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 comma 2 c.c), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;
- 4) L'attestazione circa esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente art. 63 disp. Att. C.C.), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti

Geom. Gino Losi, P.zza S. Ambrogio, 12/b – Bettola – PC

1

incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico
– artistico, ed in particolare:

- Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;
- Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico artistiche o diritti di prelazione;
- Il regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando l'estratto di atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione);

- 5) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione;
- 6) La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 7) In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380, e degli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e l'eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, co, VI, della Legge 28 Febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, co V del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,

- su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 10) La valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfetario di circa 20% rispetto al valore venale del bene, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre caratteristiche da indicare;
 - 11) L'indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;
 - 12) Un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
 - 13) L'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;
 - 14) Il nominativo e recapito dell'amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
 - 15) L'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 4 scatti dall'esterno e 4 scatti dell'interno);
 - 16) La predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita.

L'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare del 23/12/2010 e a quantificare l'onorario a percentuale sull'importo stimato secondo quanto previsto dall'art. 13 del D.M. 30.05.2002 nella misura media delle percentuali previste per ogni scaglione, con distinzione degli importi dovuti a titolo di onorario, di spese con I.V.A. e di quelle non assoggettate a I.V.A.

Lo scrivente, riscontrata la completezza ed idoneità dei documenti agli Atti, provvede alla stima delle unità immobiliari, secondo i quesiti di cui sopra.

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo presso i beni immobili in argomento, per constatarne le caratteristiche e la consistenza, recandosi altresì presso:

- L'U.T.E. di Piacenza, al fine di controllare i dati catastali degli immobili ed estrarre planimetrie;
- La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza, allo scopo di verificare la proprietà degli immobili, le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;
- L'Ufficio Tecnico del Comune di Vernasca, allo scopo di raccogliere informazioni relative alle pratiche edilizie afferenti gli immobili in argomento e alle normative urbanistico-edilizie vigenti in loco.

Dato siffatto stato dei luoghi, la presente consistenza immobiliare è stata suddivisa in n°2 lotti.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, CONFINI E DATI CATASTALI

LOTTO 1

1.1 Identificazione

Compendio immobiliare posto nel Comune di Vernasca (PC) Loc. Fornasari di sopra, costituito da più corpi di fabbrica indipendenti aventi diversa destinazione ma con unica funzione agrituristica:

- Mapp. 597 e 598 graffati, agriturismo;
- Mapp. 662, fabbricato abitativo con struttura precaria pertinenziale destinata a ripostiglio;
- Mapp. 659, fabbricato collabente costituito da struttura precaria in legno e lamiera.

A completamento del lotto sono presenti terreni di varia natura e consistenza ubicati nelle immediate vicinanze del centro rustico e sempre parte dell'attività agrituristica.

1.2 Dati catastali

Comune di Vernasca (PC)
CATASTO URBANO

Numero U.I.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale €
1	11	597 graffato al 598	/	D/10	/	/	2.132,00
Ubicazione: Via Fornaciari – Piano T-1-S1							
2	11	662	/	A/3	3	5 vani	142,03
Ubicazione: Via Fornaciari – Piano T							
3	11	659	/	F/2	/	/	/
Ubicazione: Via Fornaciari – Piano T							

Confini:

Mapp.597: a nord con mapp.206 e 216, a est con mapp. 662, a sud con pubblica viabilità, a ovest con mapp.490, mapp.658 e pubblica viabilità;

Mapp.598: a nord con pubblica viabilità, a est e sud con mapp.384, ed a ovest con mapp.384 e 386

Geom. Gino Losi, P.zza S. Ambrogio, 12/b – Bettola – PC



Mapp.659: a nord con viabilità pubblica, a ovest mapp.390 a sud mapp.389 ed est con mapp.391;
Mapp.662: a nord ed est con mapp.489, a sud con viabilità pubblica ed ovest con mapp.597 e 216

CATASTO TERRENI

Numero U.I.	Foglio	Particella	Sub.	Classamento	Classe	Consistenza	R. D. €	R. A. €
4	7	203	/	Seminativo	3	73 are 10 ca	20,76	45,30
5	11	200	/	Seminativo	2	54 are 20 ca	20,99	37,79
6	11	201	/	Seminativo	2	1 ha 52 are 60 ca	59,11	106,40
7	11	202	/	Vigneto	2	12 are	11,78	7,75
8	11	205	/	Seminativo	2	17 are 60 ca	6,82	12,27
9	11	206	/	Incolt. Prod	2	31 are 70 ca	0,33	0,33
10	11	208	/	Vigneto	3	23 are 40 ca	16,92	13,29
11	11	209	/	Seminativo	3	85 are 20 ca	24,20	52,80
12	11	210	/	Seminativo	2	1 ha 64 are 40 ca	63,68	114,62
13	11	211	/	Bosco Ceduo	3	1 ha 13 are 90 ca	4,71	1,18
14	11	212	/	Seminativo	2	54 are 90 ca	21,27	38,28
15	11	213	/	Seminativo	3	42 are 40 ca	12,04	26,28
16	11	214	/	Seminativo	4	15 are 50 ca	2,40	7,20
17	11	215	/	Bosco Ceduo	2	23 are	1,43	0,36
18	11	216	/	Bosco Ceduo	2	6 are 10 ca	0,38	0,09
19	11	240	/	Vigneto	2	10 are 20 ca	10,01	6,58
20	11	369	/	Seminativo	2	15 are 30 ca	5,93	10,67
21	11	383	/	Bosco Misto	3	08 are 05 ca	0,37	0,08
22	11	384	/	Semin Arbor	2	55 are 74 ca	23,03	38,86
23	11	385	/	Semin Arbor	2	22 are 60 ca	9,34	15,76
24	11	386	/	Semin Arbor	2	13 are 14 ca	5,43	9,16
25	11	389	/	Seminativo	3	15 are 90 ca	4,52	9,85
26	11	390	/	Seminativo	2	34 are 10 ca	13,21	23,78
27	11	391	/	Seminativo	3	1 ha 96 are 30 ca	55,76	121,66
28	11	392	/	Bosco Misto	3	38 are 90 ca	1,81	0,40
29	11	393	/	Bosco Ceduo	2	6 are 20 ca	0,38	0,10
30	11	395	/	Seminativo	2	29 are 60 ca	11,47	20,64
31	11	396	/	Bosco Ceduo	3	3 are 40 ca	0,14	0,04
32	11	397	/	Seminativo	2	18 are 50 ca	7,17	12,90
33	11	420	/	Seminativo	3	5 are 40 ca	1,53	3,35
34	11	489	/	Seminativo	2	41 are 30 ca	16,00	28,80
35	11	495	/	Vigneto	2	12 are 80 ca	12,56	8,26
36	11	616	/	Seminativo	1	8 are 20 ca	3,81	6,35
37	11	617	/	Seminativo	1	45 ca	0,21	0,35
38	11	618	/	Seminativo	1	20 ca	0,09	0,15
39	11	64	/	Vigneto	2	27 are 90 ca	27,38	18,01



40	11	65	/	Seminativo	3	2 ha 11 are 10 ca	59,96	130,83
41	11	66	/	Vigneto	3	13 are 30 ca	9,62	7,56

Per un complessivo di: 16 ha 58 are 58 ca - R.D. 546,55 € - R.A. 938,08 €

Ditta intestata:



Il pignoramento riguarda l'intera quota di proprietà.

1.3 Conformità catastale

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati indicati sulle visure catastali. Le unità immobiliari censite al catasto urbano sono conformi allo stato dei luoghi se non per lievi modifiche ininfluenti. La planimetria catastale del fabbricato abitativo (mapp. 662) risulta conforme allo stato dei luoghi, ma totalmente difforme da quanto in richiesta di concessione. Risulta presente un elaborato planimetrico datato 28/10/2013 per tipo mappale n.32941 del 11/05/2004, nel quale vengono identificati i subalterni 1 e 2 del mappale 597; subalterni non riportati in visura in quanto soppressi. Necessario annullamento dell'elaborato.

LOTTO 2

1.1 Identificazione

Lotto indipendente posto nel Comune di Vernasca (PC) Loc. Fornasari di sopra, costituito da un fabbricato, catastalmente collabente e da un terreno ad esso pertinenziale. Il fabbricato di buone dimensioni geometriche si presenta oggi parzialmente crollato. Si è considerato di redigere un lotto indipendente poiché persiste la possibilità di recupero ai fini abitativi di detto immobile che è pressoché indipendente dal lotto 1.

1.2 Dati catastali

Comune di Vernasca (PC)
CATASTO URBANO

Numero U.I.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale €
1	11	658	/	F/2	/	/	/
Ubicazione: Via Fornaciari – Piano T-1							

Confini:

Mapp.658: a nord con pubblica viabilità, ad est con viabilità pubblica e mapp.597, a sud con mapp.386, a ovest con mapp.203

CATASTO TERRENI

N. U.I.	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	R. D. €	R. A. €
2	11	203	/	Seminativo	3	1 ha 06 are	30,11	65,69

Ditta intestata:





1.3 Conformità catastale

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati indicati sulle visure catastali.

LOTTO 1 e 2 storia ventennale

1.4 Estremi atto di provenienza e cronistoria

La presente consistenza immobiliare era pervenuta all'esecutata come segue:

➤ In parte per atto di compravendita a rogito Notaio UGOLOTTI PAOLA n. 48561 di repertorio del 01/10/1998, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Piacenza – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 22/10/1998 ai nn.9925/7443, i signori [redacted] cedevano la loro quota di proprietà dei terreni censiti al fg.11 mapp. 385-388-389-240-214-215-216-217-489-218-200-213 e fg.7 mapp. 203, alla sig.ra [redacted]

➤ Detti immobili pervennero a [redacted] in parte per titoli anteriori al ventennio ed in parte per successione legittima di [redacted] deceduto il [redacted] registrata all'Ufficio del Registro di Fiorenzuola D'Arda al n. 18/382 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Piacenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/03/1996 ai nn. 2741/2110;

➤ Risulta trascritta in data 07/05/2015 ai nn. 5085/3998 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di [redacted], a favore di [redacted] A, relativamente agli immobili censiti al fg. 11 mapp. 385-388-389-240-214-215-216-217-489-218-200 e 213 e fg.7 mapp.203 in relazione all'atto di compravendita a rogito Notaio UGOLOTTI PAOLA n. 48561 di repertorio del 01/10/1998 (di cui sopra);

➤ In parte per atto di compravendita a rogito Notaio UGOLOTTI PAOLA n.48562 di repertorio del 01/10/1998, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Piacenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/10/1998 ai nn. 9926/7444, i signori [redacted] cedevano l'intera quota di proprietà alla sig.ra [redacted] nata il [redacted] C.F. [redacted]

Detti immobili pervennero a [redacted]

➤ in parte con successione legittima in morte di [redacted] deceduto il 26/03/1993, denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Piacenza il 03/06/1993 al n.876/314 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Piacenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/02/1996 ai nn.1647/1281;

➤ Risulta trascritta in data 07/05/2015 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di [redacted], a favore di [redacted] O, in relazione all'atto di COMPRAVENDITA a rogito Notaio UGOLOTTI PAOLA n. 48562 di repertorio del 01/10/1998;

➤ In parte con successione legittima in morte di [redacted] deceduto il [redacted] denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Fiorenzuola D'Arda il 12/08/1995 al n. 55/386 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Piacenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/02/1997 ai nn. 2819/2332 (A favore di C[redacted] A)



- Risulta trascritta in data 07/05/2015 ai nn. 5087/4000 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di C. O, a favore di C. NI, in relazione all'atto di compravendita a rogito Notaio UGOLOTTI PAOLA n.48562 di repertorio del 01/10/1998;
- In parte per titoli anteriori al ventennio.

2) DESCRIZIONE

LOTTO 1

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è ubicato nel Comune di Vernasca, in località Fornasari di sopra e fa parte di un fondo rustico di buone dimensioni ubicato in una zona collinare del territorio comunale.

Detta consistenza immobiliare è costituita da fabbricati destinati ad agriturismo e da terreni di varia natura situati nelle immediate vicinanze dell'abitato di Fornasari di sopra.

I fabbricati, un tempo di carattere rustico e strettamente legati all'attività agricola oggi svolgono una funzione agrituristica e di pernottamento. Detta attività si sviluppa in n°3 corpi di fabbrica indipendenti, ognuno dei quali, oltre ad avere diversa tipologia architettonica e costruttiva svolge una determinata funzione nell'apparato agrituristico.

I fabbricati sebbene legati dalla medesima destinazione presentano oltre ad una diversa tipologia architettonica e costruttiva, un diverso impatto visivo:

Il corpo di fabbrica principale presenta un carattere rustico tipico di costruzioni un tempo destinate all'uso agricolo molto diffuse nei centri rurali dell'inizio del secolo scorso.

Caratterizzato da un buon impatto visivo è costituito da strutture verticali in mattoni e sassi, ed orizzontali in legno, la copertura è in legno con manto in coppi di laterizio.

Lo stato ben curato dell'immobile (le finiture ed i serramenti in legno con vetrocamera) denota una recente ristrutturazione che sapientemente ne ha valorizzato i caratteri principali recuperando dove possibile gli elementi costruttivi originari.

Detto stabile, sviluppato su due livelli, presenta una distribuzione degli spazi con i locali "giorno" quali sala da pranzo, soggiorno, cucina e servizi igienici oltre a due cantine di ampie dimensioni al piano terreno, ed i locali "notte" al piano primo con n°5 camere da letto e tre locali servizi igienici, oltre ai vari disimpegni. A richiamare ancora più fortemente il carattere rurale dello stabile è il portico posto al piano primo in aderenza sul lato est dell'immobile.

Presenta standard qualitativi buoni con pavimentazione lavabile nei servizi igienici e nella cucina, serramenti in legno con vetrocamera, impianti tecnologici in buone condizioni.

Detto questo lo stabile si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Contrariamente al precedente il secondo fabbricato presenta caratteristiche architettoniche e costruttive ben differenti.

La struttura portante è mista, poiché i due piani sottostrada sono in calcestruzzo armato, mentre l'unico piano fuori terra è in legno. La copertura è anch'essa in legno.

Internamente la distribuzione degli spazi prevede al piano secondo sottostrada un locale ricovero attrezzi, mentre al piano primo sottostrada e terreno (collegati tramite scala interna ed esterna) si sviluppa la porzione agrituristica, con cucina, sala da pranzo, dispensa, camera da letto, locali servizi igienici, camera per disabili ed un ampio ambiente adibito a relax ed iniziative agrituristiche. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono e presenta standard qualitativi anch'essi buoni.

Il terzo fabbricato, con destinazione abitativa è caratterizzato da uno sviluppo su di un unico piano ed è costituito da una struttura prefabbricata in legno che insiste su un basamento / terrapieno in calcestruzzo armato.

Internamente, la distribuzione degli spazi prevede: soggiorno, cucina, due camere da letto ed un bagno (con accesso diretto dal soggiorno, privo di anti bagno o disimpegno).

Nel complesso in condizioni di conservazione / manutenzione discrete, lo standard qualitativo è buono.

A completamento di quanto sopra è presente una struttura precaria costituita da sostegni in legno o ferro e tamponata con lamiera, la copertura in legno ed il manto in coppi.

Sull'area limitrofa sorge un fabbricato costituito da una struttura precaria in legno e lamiera, catastalmente unità collabente. Del tutto privo di valore se non per la possibilità di recupero volumetria.

Oltre a quanto sopra sono presenti terreni di varia natura e consistenza posti nell'immediata vicinanza all'abitato di Fornasari di sopra.

LOTTO2

Trattasi di fabbricato di carattere rustico un tempo legato all'attività agricola, oggi in disuso e con copertura parzialmente crollata.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato richiamano il periodo di costruzione risalente alla prima metà dello scorso secolo e il suo uso originario, fabbricato agricolo.

Attualmente inutilizzabile poiché parzialmente crollato ma le buone dotazioni geometriche, con porzioni murarie in buono stato di conservazione, l'ubicazione favorevole in un'ottima pozione con vista panoramica, nonché la totale indipendenza dal resto dei fabbricati ne garantiscono ottime possibilità di recupero ai fini abitativi.

Detto fabbricato è anche dotato di un'area agricola pertinenziale di ampie dimensioni e completamente indipendente dal resto dell'azienda.

3) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili risultano liberi, non è presente alcun contratto di locazione o affitto, non persiste alcun diritto di abitazione.

4) FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non persistono spese che resteranno a carico dell'acquirente.

Persiste un ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, autenticato dal Notaio ANNUNZIATA GRAZIA n.2721/506 di repertorio del 22/10/2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Geom. Gino Losi, P.zza S. Ambrogio, 12/b - Bettola - PC

Piacenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/10/2004 ai nn.15603/10541, a favore di COMUNE DI VERNASCA, con sede in VERNASCA (PC), C.F. 00211810338, contro [REDACTED] nata il [REDACTED] 5E, per la quota di 1/1, sui terreni censiti al fg. 11 mapp. 204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-384-386-388-389-390-391-395-396-397-597 (ente urbano) – 598 (ente urbano) per costruzione di un fabbricato agricolo ad uso "ricovero attrezzi e deposito prodotti agricoli" sull'area individuata al fg.11 mapp. 387 (ora 598) e per edificazione di fabbricato ad uso civile abitazione con Richiesta di Permesso di Costruire n.5 del 27/05/2003 sull'area identificata al fg. 11 mapp.218 (ora 662).

Tale destinazione può essere modificata dopo 10 anni dalla fine dei lavori.

Il soggetto esecutato risulta essere nubile.

5) FORMALITA' NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE

Trascrizioni ed iscrizioni

Ai Pubblici Registri Immobiliari sono stati reperiti gli estremi delle formalità pregiudizievoli relativi agli immobili oggetto della procedura:

- **ISCRIZIONE:** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Piacenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/06/2001 ai nn.7231/1139, atto Notaio UGOLOTTI PAOLA n.60058 di repertorio del 29/05/2001
 - A favore: ISTITUTO NAZIONALE CREDITO AGRARIO S.P.A. con sede in Firenze (FI) C.F. 00658040480 (domicilio ipotecario eletto: Firenze, Piazza D'Azeglio n.22);
 - Contro: [REDACTED] ta il [REDACTED] (MI) C.F. [REDACTED]
- **ISCRIZIONE:** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Piacenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 22/09/2004 ai nn. 13803/2955, atto Notaio ANNUNZIATA GRAZIA n.2381/443 di repertorio del 21/09/2004;
 - A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (SI) C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: Fiorenzuola D'Arda – Via Calestani n.11/b);
 - Contro: [REDACTED];
- **TRASCRIZIONE:** verbale pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Piacenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/03/2015 ai nn.2191/1722, atto dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PIACENZA n.160 di repertorio del 19/01/2015
 - A favore: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. con sede in Firenze (FI) C.F. 00816350482;
 - Contro: [REDACTED];

6) REGOLARITA' URBANISTICA

I fabbricati posti in Comune di Vernasca Loc. Fornasari di Sopra sono stati edificati e/o modificati dai seguenti titoli edilizi:

- Mapp. 658 e 659 – unità collabenti edificazione presunta ante 1967;
- Mapp. 597 edificato ante 1967 e successivamente oggetto di:
 - D.I.A. 06/99 del 18/02/1999 prot. N.691;
 - C.E. n.16/99 del 08/09/1999;
 - Certificato di Agibilità n.91/2007 del 09/01/2008
- Mapp. 598 edificato in forza di C.E. 17/2002 (per realizzazione di ricovero attrezzi) e variante con D.I.A. n. 36/2003
- Mapp.662: Permesso di Costruire n.05/2003 non rilasciato in quanto non versati totalmente gli oneri. Fabbricato abitativo attualmente edificato in totale difformità rispetto a quanto indicato nella richiesta di permesso.

Le planimetrie allegate ai titoli edilizi sono conformi allo stato dei luoghi, ad eccezione del fabbricato abitativo mapp. 662 totalmente difforme.

7) SANATORIA DI EVENTUALI OPERE ABUSIVE

Sebbene sia stata presentata Richiesta di Permesso di Costruire n.5 del 27/05/2003 per costruzione di fabbricato abitativo, tale procedimento non è mai stato espletato causa mancato pagamento della somma totale degli oneri (€ 5.076,41). Successivamente il fabbricato è stato edificato ma con volumetrie e superfici differenti (singolo piano contro i due indicati nella richiesta di permesso di costruire). Tale abuso necessita di sanatoria con pagamento della misura doppia degli oneri per una sanzione totale di circa 10.152,82 €, ai quali si aggiunge il costo della pratica, per una spesa totale di circa 15.000,00 €.

8) VERIFICA STATO DEI BENI (se gravati da censo, livello od uso civico)

I beni non sono gravati da censo, livello od uso civico.

9) SPESE ANNUE FISSE

Non sono presenti spese annue fisse per la gestione o la manutenzione dei fabbricati.

10) VALUTAZIONE ESTIMATIVA

La valutazione redatta dal tecnico scrivente è stata effettuata predisponendo n°2 lotti, calcolati come di seguito:

superficie commerciale a prezzi di mercato noti per costruzioni con caratteristiche similari a quelli in argomento, tratti da editoria specializzata ed effettuando indagini presso locali operatori del settore. Relativamente alle unità collabenti è stata considerata la superficie coperta.

Tipologia di calcolo utilizzato: più probabile valore di mercato.

A cui è stato applicato inoltre un abbattimento forfettario del 20%, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la natura forzata e non contrattuale della vendita.

LOTTO 1 – QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/1
VALORE TOTALE UNITA' IMMOBILIARI

Geom. Gino Losi, P.zza S. Ambrogio, 12/b – Bettola – PC

11

Totale superficie m ²	Valore metrico €/m ²	Valore venale del bene €
Agriturismo Mapp. 597 e 598 graffati Sup.= 475,00 m ²	1.100,00	522.500,00
Unità collabente Mapp. 659 Sup.= 75,00 m ²	100,00	7.500,00
Abitazione + "ripostiglio" Mapp. 662 Sup.= 71,00 m ²	700	49.700,00
Terreni agricoli - 217,66 Pertiche Piacentine	300 (€/pertica)	65.298,00
Valore totale		644.998,00
Abbattimento forfettario del 20%		128.999,60
Valore totale del lotto immobiliare		515.998,40
Costo pratica di sanatoria		15.000,00
Valore		500.998,40
Arrotondato		501.000,00

LOTTO 2 – QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/1
VALORE TOTALE UNITA' IMMOBILIARI

*L'area agricola circostante di pertinenza è stata considerata nel valore metrico.

Totale superficie m ²	Valore metrico €/m ²	Valore venale del bene €
Unità collabente Mapp. 658 Sup.= 193,00	350,00	67.550,00
Abbattimento forfettario del 20%		13.510,00
Valore totale del lotto immobiliare		54.040,00

Arrotondato	54.000,00
-------------	-----------

11) APPLICAZIONE IVA

Il trasferimento degli immobili pignorati non comporterà il pagamento dell'IVA.

12) CONDIZIONI DI DIVISIBILITA' DEI BENI

Dato siffatto stato dei luoghi e le caratteristiche geometriche dei fabbricati, il tecnico scrivente ha predisposto n.2 lotti immobiliari.

13) OPERE DA ESEGUIRE SUL BENE

Non sono presenti opere da eseguire sui beni.

14) AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

La presente consistenza immobiliare non necessita di amministratore condominiale.

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica dei Lotti;
- 2) Estratto di mappa;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Certificato di destinazione urbanistica.

Bettola, 22 dicembre 2015

// C.T.U.

Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N.° 1254
LOSI GINO

