

TRIBUNALE DI PIACENZA

ES. IMM. N° 41/2020

G.E. Dott.ssa IAQUINTI EVELINA**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:****RAPPRESENTATA DA****AVV. PIERO SPIRANDELLI****CONTRO****CUSTODE: AVV. MICHELA POGGI.***** * * *****RELAZIONE DELL'ESPERTO**

**IN PUNTO ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IN COMUNE COMMERCIO DEI BENI
IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI CASTEL SAN GIOVANNI (PC)
VIA MALVICINO N. 1, 3**

L'III.mo Sig. G.E. dott. ANTONINO FAZIO, nominava con comunicazione via PEC del 11/20/2021, il sottoscritto geom. Andrea Guarnieri con studio in Piacenza, via Martiri della Resistenza n.5, Esperto nell'esecuzione immobiliare in epigrafe.

In data 15/11/2021 il sottoscritto accettava l'incarico.

A seguito delle difficoltà emerse per accedere ai luoghi oggetto di causa e avendo quindi potuto effettuare il sopralluogo insieme al custode avv. Michela Poggi solo in data 14/02/2022, lo scrivente ha chiesto una proroga al deposito della perizia e l'III.mo sig. Giudice ha fissato la nuova data dell'udienza al 25/05/2022 e di conseguenza quella del deposito della presente perizia entro il 25/04/2022.

Inoltre il sottoscritto, durante la verifica della documentazione relativa agli immobili oggetto della presente, ha individuato le seguenti incongruenze tra la documentazione catastale, quella ipotecaria e lo stato dei luoghi:

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

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

A) nell'Atto di Pignoramento trascritto in data 17/11/2020 - Registro Particolare 9630

Registro Generale 13267 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE

DI MILANO Repertorio 10568 del 30/07/2020, rispetto alla visura catastale, si

rilevano le seguenti differenze:

- nel pignoramento il FOGLIO 41 MAPPALE 490 subalterno 3 è attualmente

identificato con il subalterno 12 a seguito di variazione del 25/07/2019 rep. N.

PC0028104 in atti dal 26/07/2019 (quindi antecedente all'atto di pignoramento).

Nell'elaborato planimetrico effettuato a seguito della suddetta variazione risulta

ancora erroneamente come sub. 3;

- nella visura catastale la [REDACTED] è intestataria anche dei beni così censiti:

. area urbana censita al C.F. Castel San Giovanni foglio 41 mappale 2253 (area verde di uso pubblico posizionata in confine con il subalterno 12 lato NORD);

. relitto stradale censito al C.T. di Castel San Giovanni foglio 41 mappale 2255

(porzione della rampa dello scivolo per l'accesso ai box e parte dell'area d'ingresso

al sub.12 (ex sub. 3) del piano terra, posizionata in confine con il subalterno 12 lato OVEST),

che non risultano inseriti nel pignoramento immobiliare.

B) Si precisa che:

. tutti i sopra elencati beni censiti al **catasto fabbricati** derivano dal frazionamento degli ex mappale 488 subalterni 1 e 2, mappale 490 subalterni 1 e 2, del foglio 41

C.F. di Castel San Giovanni;

. l'ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 47410/28922 del 25/07/2007 è relativa agli immobili censiti al **catasto fabbricati** di Castel San Giovanni mappale 488 subalterni 1 e 2, mappale 490 subalterni 1 e 2, del foglio 41;

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

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

. l'ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 48213/29503 del

15/02/2008 è relativa agli immobili censiti al catasto fabbricati di Castel San Giovanni mappale 490 subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, del foglio 41;

. l'ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo rep. 35951/2 del 30/11/2015 è relativa agli immobili censiti al catasto fabbricati di Castel San Giovanni mappale 490 subalterni

3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, mappale 2253 del foglio 41 e al catasto terreni di Castel San Giovanni foglio 41 mappale 2255.

C) In merito al mappale 2253 del catasto fabbricati si rileva quanto segue:

. il bene risulta catastalmente intestato a [REDACTED] ma con atto di permuta Notaio

dott. Mario Onorato del 29/11/2011 rep. 81179 racc. 11321, è stato ceduto da [REDACTED]

stessa al comune di Castel San Giovanni. Si precisa che nell'atto di permuta il bene viene descritto catastalmente come mappale 2253 Catasto Terreni ente urbano di

centiare 35, ma corrisponde al mappale 2253 Catasto Fabbricati area urbana di mq.

35.

Quindi:

. il terreno (come ente urbano) è stato inserito erroneamente nel decreto ingiuntivo rep. 35951/2 del 30/11/2015 sopra citato, in quanto non più di proprietà della soc.

[REDACTED] appunto dal 15/12/2011;

. è corretto che non sia inserito nel pignoramento immobiliare;

. non dovrebbe più risultare nella visura catastale.

D) In merito al mappale 2255 del catasto terreni si rileva quanto segue:

. il bene è stato ceduto dal comune di Castel San Giovanni a [REDACTED] con atto di permuta Notaio dott. Mario Onorato del 15/12/2011 rep. 81179 racc. 11321, pertanto

non risulta inserito tra i beni immobili oggetto delle due ipoteche volontarie sopra

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 3

elencate, in quanto divenuti di proprietà della  dal 15/12/2011.

Pertanto lo scrivente ha aggiornato il sig. Giudice relativamente a quanto sopra e alle pratiche necessarie per correggere gli errori esposti, rilevando in particolar modo che il mappale 2255 in loco corrisponde a un'area che non può essere esclusa dalla vendita trattandosi in parte di porzione della rampa di accesso alle autorimesse pignorate e in parte al passaggio d'ingresso al subalterno 12 (ex sub. 3) che diversamente risulterebbe irraggiungibile.

Si precisa che a far data del 02/05/2022 il sig. Giudice Dott. Antonino Fazio è stato sostituito dal sig. Giudice Dott.ssa Evelina Iaquinti.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto ha chiesto quindi una nuova proroga, accolta dal sig. Giudice, e ha spostato la data per la consegna della perizia al 22/09/2022 e la data dell'udienza al 09/11/2022, autorizzando le suddette correzioni.

Il creditore precedente non effettuava però le modifiche sopra descritte e autorizzate dal sig. Giudice chiedendo una nuova proroga e spiegando che non le riteneva necessarie e chiedendo che lo scrivente presentasse la perizia limitandosi ai beni pignorati.

Il sig. Giudice, dopo aver convocato sia il sottoscritto che le parti in udienza in data 25/10/2022 decideva di non procedere con la correzione degli errori segnalati e, come da richiesta dell'avv. Spirandelli, *"che il CTU svolga una duplice valutazione con riferimento al sub. 3, attuale sub. 12: in particolare chiede che tenga conto altresì della possibilità di accesso dal mapp. 2255, attualmente non pignorato e che svolga una ulteriore valutazione sul sub. 3, senza alcun riferimento al mapp. 2255."*

Veniva quindi stabilita nuova udienza per il 15/02/2023 e quindi la consegna della perizia entro il 15/01/2023.

Lo scrivente

- effettuati i sopralluoghi ai beni immobili oggetto della presente nelle date 14/02/2022 e 15/09/2022 alla presenza del custode avv. Michela Poggi,
- esperite le visure catastali,
- svolte indagini all'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare,
- eseguiti gli accertamenti presso il comune di Castel san Giovanni (PC),
- richieste e ottenute le copie dei contratti di locazione, all'Agenzia delle Entrate di

Piacenza,

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

art. 1**IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Trattasi di unità immobiliari site nel comune di Castel San Giovanni (PC) via Malvicino n. 1 e 3, e più precisamente:

- appartamento censito al **C.F. Castel San Giovanni foglio 41 mappale 490 sub. 4;**
- appartamento censito al **C.F. Castel San Giovanni foglio 41 mappale 490 sub. 5;**
- appartamento censito al **C.F. Castel San Giovanni foglio 41 mappale 490 sub. 6;**
- autorimessa censita al **C.F. Castel San Giovanni foglio 41 mappale 490 sub. 7;**
- autorimessa censita al **C.F. Castel San Giovanni foglio 41 mappale 490 sub. 8;**
- autorimessa censita al **C.F. Castel San Giovanni foglio 41 mappale 490 sub. 9;**
- attività commerciale censita al **C.F. Castel San Giovanni foglio 41 mappale 490 sub. 12 (ex sub. 3);**

Si rileva inoltre, come già specificato nel precedente articolo, che l'area in parte adibita a ingresso al piano terra per il subalterno 12 e a porzione di rampa di scivolo al piano interrato, censita al **C.T. Castel San Giovanni foglio 41 mappale 2255 non**

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

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

è inserita nel pignoramento.

In base a quanto rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Piacenza, a seguito di richiesta via pec del sottoscritto, gli immobili risultano oggetto dei seguenti contratti di locazione che vengono allegati in copia alla presente relazione e si riportano in parte qui di seguito:

1-C.F. Castel San Giovanni foglio 41 mappale 490 subalterni 4 e 7: contratto di

locazione a uso abitativo n. 7044 serie 3T. Nel contratto si legge che [REDACTED] con sede a Milano CEDE IN LOCAZIONE al sig. [REDACTED]

[REDACTED]. Il canone di locazione (esclusi oneri accessori), era stato convenuto in Euro 400,00 (quattrocento) mensili, stabilendo che sarebbe stato aggiornato ogni anno, automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura dell'intera variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al secondo mese precedente quello di inizio della locazione.

"Il contratto è stipulato per la durata di un anno dal 1° Agosto 2019 al 31 Luglio 2020 e si intenderà rinnovato per un altro anno nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, 1° comma della legge 09/12/1998 n. 431 al conduttore da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 30 giorni prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni e/o per

la rinuncia al rinnovo del contratto stesso, comunicando all'altra parte la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare almeno trenta giorni prima della prossima scadenza mensile. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

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

intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza di tale procedura il contratto si intenderà rinnovato tacitamente per la medesima durata ed alle medesime condizioni."

Nella scheda riepilogativa fornita dall'Agenzia delle Entrate, il contratto risulta essere stato rettificato in data 20/01/2020 e prorogato fino al 31/07/2022. Le imposte di registro annuali del 2% (pari ciascuna a € 96,00) del 25/08/2020 (per l'annualità 2020/2021) e del 20/08/2021 (per l'annualità 2021/2022) risultano essere state respinte.

Si allega copia del contratto in cui si possono leggere tutte le clausole.

2-C.F. Castel San Giovanni foglio 41 mappale 490 subalterni 5 e 8: contratto di

locazione a uso abitativo n. 4280 serie 3T. Nel contratto si legge che [REDACTED] con sede a Milano CEDE IN LOCAZIONE al sig. [REDACTED]

[REDACTED] Il canone annuo di locazione era stato convenuto in Euro 3.840,00 (euro tremilaottocentoquaranta/00) con aggiornamento annuale con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertate dall'Istat nella misura del 100%.

"Il contratto è stipulato per la durata di 1 anno e cioè dal **1 novembre 2015 al 30/10/2016** e si intenderà innovato per un altro anno nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'Art. 3, comma 1 della L. 9/12/1998, n. 431 da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza. In mancanza di risposta o di accordo, il contratto si

intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza di comunicazione alla fine del primo rinnovo, il contratto sarà rinnovato tacitamente per un altro anno, alle medesime condizioni. Successivamente, il contratto si rinnoverà di

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 7

anno in anno, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza.

Nella scheda riepilogativa fornita dall'Agenzia delle Entrate, non risultano presentate proroghe e non risultano pagate le imposte di registro del 2% annuali.

Si allega copia del contratto in cui si possono leggere tutte le clausole.

3-C.F. Castel San Giovanni foglio 41 mappale 490 subalterni 6 e 9: contratto di

locazione a uso abitativo n. 7330 serie 3T. Nel contratto si legge che [REDACTED] con sede a Milano CEDE IN LOCAZIONE alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]
Il canone annuo di locazione era stato convenuto in Euro 400,00 (quattrocento) mensili, stabilendo che sarebbe stato aggiornato ogni anno, automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura dell'intera variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al secondo mese precedente quello di inizio della locazione.

"Il contratto è stipulato per la durata di un anno dal 24 Agosto 2019 al 23 Agosto

2020 e si intenderà rinnovato per un altro anno nell'ipotesi in cui il locatore

non comunichi disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, 1° comma della legge 09/12/1998 n. 431 al conduttore da recapitarsi a mezzo lettera

raccomandata, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 30 giorni

prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna

delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni e/o per la rinuncia al rinnovo del contratto stesso, comunicando

all'altra parte la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare almeno

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 8

trenta giorni prima della prossima scadenza mensile. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

In mancanza di tale procedura il contratto si intenderà rinnovato tacitamente per la medesima durata ed alle medesime condizioni.”

Nella scheda riepilogativa fornita dall'Agenzia delle Entrate, il contratto risulta essere stato prorogato fino al 23/08/2022. Le imposte di registro annuali del 2% del

25/08/2020 (per l'annualità 2020/2021) e del 20/08/2021 (per l'annualità 2021/2022) risultano essere state respinte.

Si allega copia del contratto in cui si possono leggere tutte le clausole.

4-C.F. Castel San Giovanni foglio 41 mappale 490 subalterno 3 (ora sub. 12):

contratto di locazione a uso diverso da abitativo n. 608 serie 3T. Nel contratto si

legge che [REDACTED] con sede a Milano CEDE IN LOCAZIONE alla ditta [REDACTED]

[REDACTED]. Il canone

annuo di locazione era stato convenuto in Euro 15.000,00 (quindicimila/00) annui,

stabilendo che il canone annuo potrà essere aggiornato ogni anno dietro richiesta del locatore nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio della locazione.

“La locazione avrà la durata di anni 6 con inizio dal 1 Gennaio 2019 al 31 Dicembre

2024, rinnovandosi tacitamente di un egual periodo a meno che non sopraggiunga disdetta, da una parte rivolta all'altra, da comunicarsi a mezzo di raccomandata A.R.

almeno 12 mesi prima della scadenza.”

Nella scheda riepilogativa fornita dall'Agenzia delle Entrate, non risultano versate le imposte di registro annuali del 2% e il primo versamento di € 170,44 risulta respinto.

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 9

Si allega copia del contratto in cui si possono leggere tutte le clausole.

In merito al terreno censito al **C.T. Castel San Giovanni foglio 41 mappale 2255** si rileva che non è citato in alcun contratto.

Tutti i contratti sono stati stipulati prima della data del pignoramento immobiliare.

Si precisa che tutti gli immobili alla data dell'ultimo sopralluogo del 15/09/2022

risultavano occupati dai rispettivi conduttori indicati nei sopra elencati contratti di

locazione, anche se in base a quanto dichiarato dal custode Avv. Michela Poggi, i

conduttori dall'inizio delle procedure non hanno più versato all'esecutato le rispettive

quote di affitto; infatti la stessa avv. Poggi ha richiesto loro di interrompere i

pagamenti fino all'attivazione di un conto corrente preposto proprio alla ricezione di

tali versamenti, previa sua verifica della validità dei contratti di locazione.

Per quanto concerne la durata e l'attuale validità dei contratti, lo scrivente ha

consultato in merito l'Agenzia delle entrate di Piacenza che, tramite un suo

funzionario ha chiarito quanto segue:

-CONTRATTI DI LOCAZIONE A USO ABITATIVO DURATA UN ANNO CON

RINNOVO ANNUO (IN MANCANZA DI DISDETTA FORMALE)

-CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DURATA SEI ANNI CON RINNOVO

DI UN EGUAL PERIODO (IN MANCANZA DI DISDETTA FORMALE)

I contratti risultano a tutt'oggi civilmente validi.

Lo scrivente, sentito in merito anche il custode avv. Poggi, non è a conoscenza di eventuali disdette né da parte del locatore né da parte dei conduttori.

Per l'Agenzia delle Entrate invece si considerano prorogati fino alle date indicate

nelle singole schede riepilogative inviate e così come specificate nelle precedenti

pagine per ogni singolo contratto. Nel caso in cui le proroghe non fossero state

geom. ANDREA GUARNIERI

studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza

tel./fax 0523/761228

andrea.guarnieri@geopec.it

10

richieste o solo fino a una certa data, è possibile aggiornare, finché il contratto è valido, pagando per ogni anno mancante l'imposta di registro del 2% + la sanzione e gli interessi legali.

L'imposta di registro deve essere pagata ogni anno entro 30 giorni dalla data di scadenza dell'annualità, diversamente le sanzioni da applicare dallo scadere del suddetto trentesimo giorno sono le seguenti:

- entro trenta giorni: 1,50%
- dal trentunesimo al novantesimo giorno: 1,67%
- dal novantesimo giorno all'anno: 3,75%
- da uno a due anni: 4,29%
- oltre i due anni: 5,00%

Quindi nel dettaglio:

ABITAZIONE E AUTORIMESSA: foglio 41 mappale 490 subalterni 4, 7							
data entro cui fare versamento	canone RIVALUTATO ISTAT 100% GIUGNO	tassa di registro respinta	2%	sanzione 5%	tot.	interessi legali	importo dovuto
2019	€ 4.800,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	0,80%	€ 0,00
2020	€ 4.800,00		€ 96,00	€ 4,80	€ 100,80	0,05%	€ 100,85
2021	€ 4.848,00		€ 96,96	€ 4,85	€ 101,81	0,01%	€ 101,82
2022	€ 5.187,36		€ 103,75	€ 5,19	€ 108,93	1,25%	€ 110,30
							€ 312,96
							arrotondato a € 313,00

ABITAZIONE E AUTORIMESSA: foglio 41 mappale 490 subalterni 5, 8							
data entro cui fare versamento	canone RIVALUTATO ISTAT 100% NOVEMBRE	tassa di registro respinti	2%	sanzione 5%	tot.	interessi legali	importo dovuto
2015	€ 3.840,00	€ 0,00					
2016	€ 3.840,00		€ 76,80	€ 3,84	€ 80,64	0,20%	€ 80,80
2017	€ 3.840,00		€ 76,80	€ 3,84	€ 80,64	0,10%	€ 80,72
2018	€ 3.878,40		€ 77,57	€ 3,88	€ 81,45	0,30%	€ 81,69
2019	€ 3.878,40		€ 77,57	€ 3,88	€ 81,45	0,80%	€ 82,10
2020	€ 3.878,40		€ 77,57	€ 3,88	€ 81,45	0,05%	€ 81,49
2021	€ 3.994,75		€ 79,90	€ 3,99	€ 83,89	0,01%	€ 83,90
2022	€ 4.434,17		€ 88,68	€ 4,43	€ 93,12	1,25%	€ 93,86
							€ 584,56
							arrotondato a € 585,00

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 11

ABITAZIONE E AUTORIMESSA: foglio 41 mappale 490 subalterni 6, 9

data entro cui fare versamento	canone RIVALUTATO ISTAT 100% GIUGNO	tassa di registro + bollo respinti	2%	sanzione 5%	tot.	interessi legali	importo dovuto
2019	€ 4.800,00	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	0,80%	€ 0,00
2020	€ 4.800,00	€ 96,00	€ 96,00	€ 4,80	€ 100,80	0,05%	€ 100,85
2021	€ 4.848,00	€ 96,96	€ 96,96	€ 4,85	€ 101,81	0,01%	€ 101,82
2022	€ 5.187,36	€ 103,75	€ 103,75	€ 5,19	€ 108,93	1,25%	€ 110,30
							€ 312,96
						arrotondato a	€ 313,00

CASA DEL COMMIAUTO: foglio 41 mappale 490 subalterno 12 (ex sub. 3)

data entro cui fare versamento	canone NON rivalutato in quanto non risulta richiesto	tassa di registro + bollo respinti	2%	sanzione 5%	tot.	interessi legali	importo dovuto
2019	€ 15.000,00	€ 170,44		€ 8,52	€ 178,96	0,80%	€ 180,39
2020	€ 15.000,00		€ 300,00	€ 15,00	€ 315,00	0,05%	€ 315,16
2021	€ 15.000,00		€ 300,00	€ 15,00	€ 315,00	0,01%	€ 315,03
2022	€ 15.000,00		€ 300,00	€ 15,00	€ 315,00	1,25%	€ 318,94
							€ 1.129,52
						arrotondato a	€ 1.130,00

CONFINI

Qui di seguito si indicano i confini di ciascuna unità immobiliare:

C.F. di Castel San Giovanni**- foglio 41 mappale 490 sub. 4:**

piano primo sub. 5, b.c.n.c. sub. 11, del mappale 490 foglio 41;

piano S1 b.c.n.c. sub. 10, subalterni 5, 3 (ora sub. 12), 6, del mappale 490 foglio 41;

- foglio 41 mappale 490 sub. 5:

piano primo b.c.n.c. sub. 11, sub.4, del mappale 490 foglio 41;

piano S1 subalterni 7, 3 (ora sub. 12), 4, b.c.n.c. sub. 10, del mappale 490 foglio 41;

- foglio 41 mappale 490 sub. 6:

piano secondo b.c.n.c. sub. 11, del mappale 490 foglio 41;

piano S1 b.c.n.c. sub. 10, subalterni 4, 3 (ora sub. 12), del mappale 490 foglio 41;

- foglio 41 mappale 490 sub. 7:

geom. ANDREA GUARNIERI

studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza

tel./fax 0523/761228

andrea.guarnieri@geopec.it

12

piano S1 sub. 5, b.c.n.c. sub. 10, del mappale 490 foglio 41;

- foglio 41 mappale 490 sub. 8:

piano S1 b.c.n.c. sub. 10, sub. 9, del mappale 490 foglio 41;

- foglio 41 mappale 490 sub. 9:

piano S1 b.c.n.c. sub. 10, subalterni 8, 3 (ora sub. 12), del mappale 490 foglio 41;

- foglio 41 mappale 490 sub. 12 (ex sub. 3):

piano terra b.c.n.c. sub. 10, b.c.n.c. sub. 11, del mappale 490 foglio 41, area urbana
map. 2253, terreno map. 2255, del foglio 41;

piano S1 b.c.n.c. sub. 10, subalterni 6, 4, 5, del mappale 490 foglio 41;

C.T. di Castel San Giovanni

- foglio 41 mappale 490 (ENTE URBANO): via Malvicino, mappali 2255, 2253,
torrente Lora, mappale 491, del foglio 41.

C.T. di Castel San Giovanni

- foglio 41 mappale 2255 (non pignorato): via Malvicino e mappale 490 del foglio

Il tutto così come visibile nell'**elaborato planimetrico** e nell'**estratto di mappa catastale**

allegati alla presente.

DATI CATASTALI

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

- C.F. Comune di Castel san Giovanni (PC), intestati a:

[REDACTED] con sede [REDACTED] piena proprietà per 1/1

foglio	map	sub	ubicazione	cat.	cl.	Cons.	Sup.	Cat.	Rendita
41	490	4	via Malvicino 3 P S1 -1	A/2	5	3 vani	51 mq.	€ 232,41	
41	490	5	via Malvicino 3 P S1 -1	A/2	5	3 vani	55 mq.	€ 232,41	

geom. ANDREA GUARNIERI

studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza

tel./fax 0523/761228

andrea.guarnieri@geopec.it

13

41	490	6	via Malvicino 3 P S1 -2	A/2	5	3 vani	56 mq.	€ 232,41
41	490	7	via Malvicino 3 P S1	C/6	4		32 mq.	€ 72,30
41	490	8	via Malvicino 3 P S1	C/6	4		20 mq.	€ 57,84
41	490	9	via Malvicino 3 P S1	C/6	4		25 mq.	€ 72,30
41	490	12	via Malvicino 1 P T-S1	D/8				€ 974,80

I suddetti beni insistono su area censita al C.T. Comune di Castel san Giovanni (PC),
foglio 41 mappale 490 (ENTE URBANO di mq. 283).

Inoltre si riportano anche i dati catastali del terreno individuato con il mappale 2255,
pur non essendo inserito nel pignoramento immobiliare e come segue:

C.T. Comune di Castel san Giovanni (PC), intestato a:

[REDACTED] con sede [REDACTED], piena proprietà per 1/1

foglio	map	superficie	destinazione
41	2255	mq. 33	relit. strad.

(il tutto come da visura catastale allegata alla presente).

Catastralmente si rilevano i seguenti errori:

- nella visura catastale per soggetto è ancora indicata l'area urbana censita al C.F. di Castel San Giovanni foglio 41 mappale 2253 pur essendo stata ceduta da [REDACTED] al comune di Castel San Giovanni con il già citato atto di Permuta Notaio dott. Mario Onorato del 15/12/2011 rep. 81179 racc. 11321.
- nell'elaborato planimetrico, a seguito della variazione del 25/07/2019 rep. N. PC0028104 in atti dal 26/07/2019, doveva essere sostituito graficamente il subalterno 3 con il nuovo subalterno 12.

Tutto quanto sopra, unitamente agli ulteriori errori riscontrati dallo scrivente e descritti alle pagine 1, 2, 3, 4 della presente, sono stati segnalati al sig. Giudice.

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

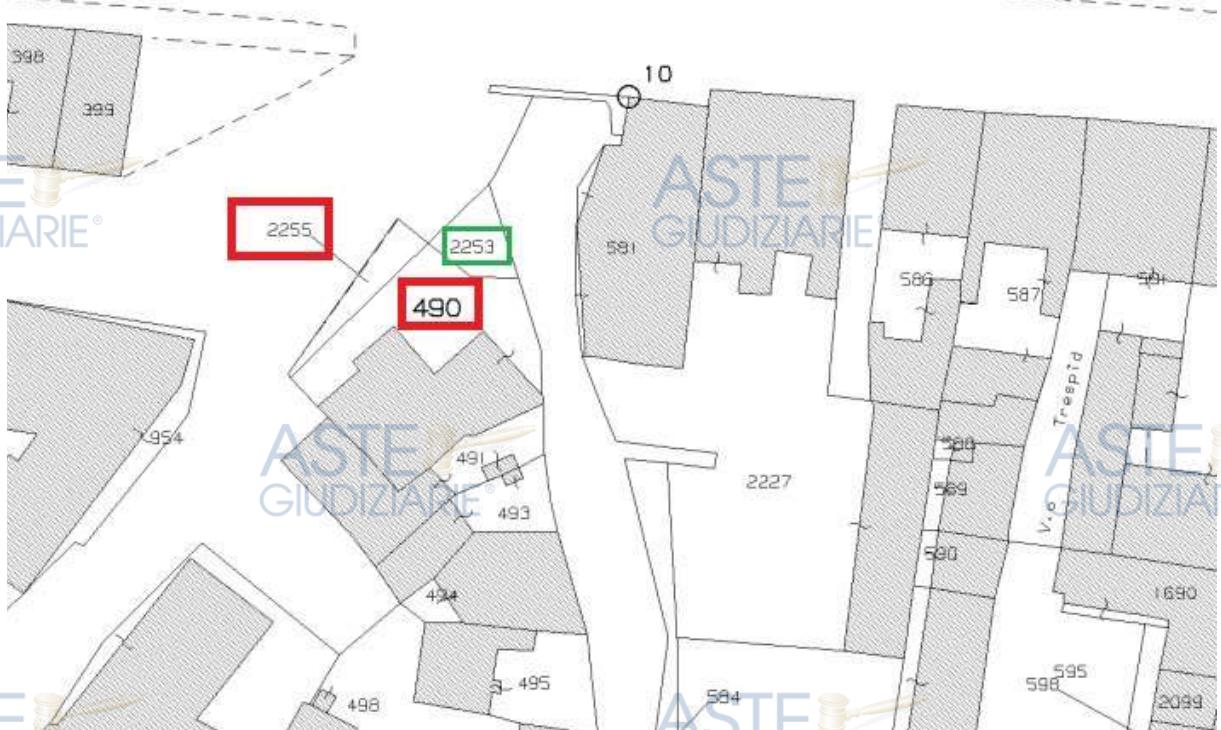
via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 14



Immobili di proprietà di [REDACTED]



Immobile catastalmente intestato a Maja ma permutato al comune di

**art. 2****DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI**

Gli immobili oggetto della presente risultano di proprietà di [REDACTED] (con sede a

Milano) per la quota di 1/1 della piena proprietà.

I beni sono posti in Castel San Giovanni via Malvicino 1 e 3 e confinano direttamente con la strada Via Malvicino.

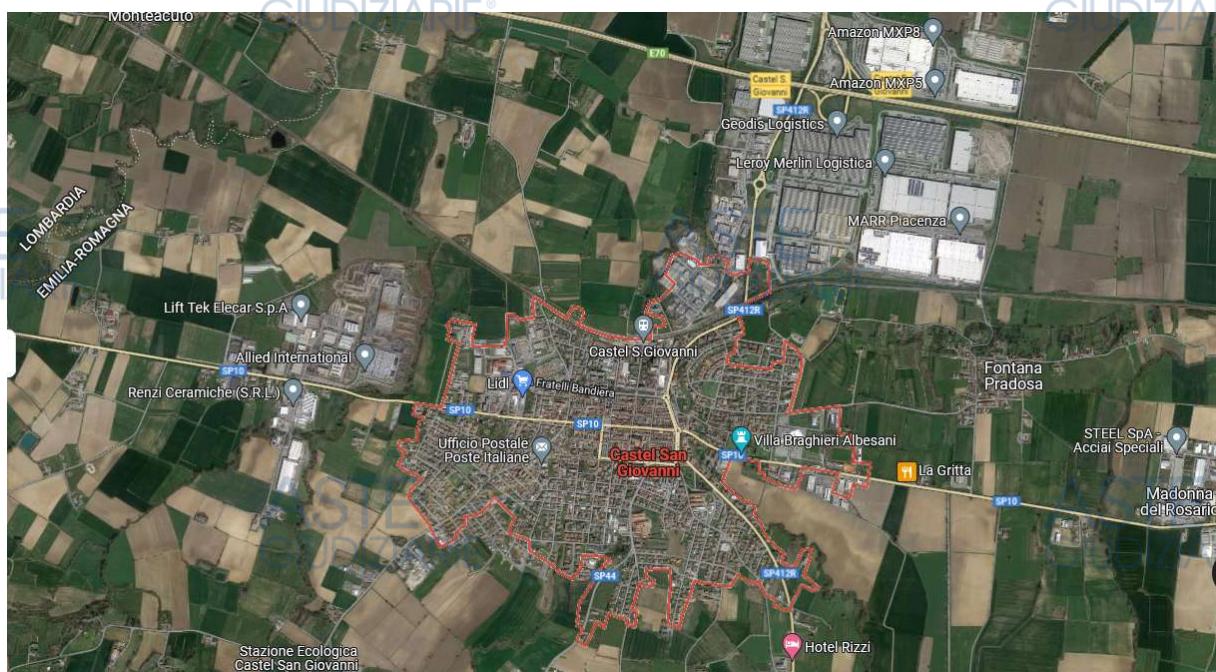
Castel San Giovanni è un comune italiano, posto nella regione Emilia Romagna, ma a confine con la Lombardia, ed è il terzo comune più grande della provincia di

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

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



Piacenza. Dista 20 Km da Piacenza a cui è collegato sia tramite strade statali, sia tramite autostrada e con linea ferroviaria. Un tempo a vocazione agricola, il paese oggi vede svilupparsi l'industria alimentare, chimica e meccanica e l'artigianato, specie l'abbigliamento e la produzione di imballaggi e bottoni. Si esportano formaggi e uva da tavola, è praticato l'allevamento del bestiame e vi sono fabbriche di materiale refrattario e cemento. Il commercio è favorito dalla vicinanza all'autostrada A21 e alla ferrovia Alessandria-Piacenza. Nei pressi del casello autostradale di Castel San Giovanni è collocato un importante polo di interscambio merci. Nel paese si trova la sede logistica di Amazon (azienda statunitense di commercio elettronico) più grande d'Italia. Nel comune si trova anche l'unico deposito logistico di Leroy Merlin Italia.



L'immobile oggetto della presente è un fabbricato indipendente, disposto su tre piani fuori terra e un piano interrato. L'immobile è completo di area esterna su due lati (mappale 490 sub. 10 parte, B.C.N.C.) adibita al piano terra a cortile e

camminamenti e (mappale 490 sub. 10 parte B.C.N.C) adibita al piano terra e S1 a

scivolo e cortile. L'area d'ingresso al subalterno 12 e porzione dello scivolo insistono sul terreno censito al mappale 2255 del C.T. (facente parte della proprietà ma non pignorato).

Esternamente le murature sono rivestite in mattoni faccia a vista e la copertura è in legno con travi e perlinato a vista.



geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo scrivente durante entrambi i sopralluoghi ha rilevato le seguenti problematiche:

l'area cortilizia al piano S1 risultava parzialmente allagata dalle piogge e dal rigurgito delle fognature del fabbricato. L'acqua che stagna per lunghi periodi nel cortile si propaga anche all'interno delle autorimesse e dei locali cantina.



Si riscontrano quindi anche infiltrazioni e scrostamenti nelle murature circostanti.



Si ritiene che l'acqua piovana e fognaria non defluisca correttamente in quanto

l'impianto di sollevamento dei reflui non risulta funzionante e inoltre non risulta

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 19

collegato alla rete il relativo contatore ENEL.

Le infiltrazioni nelle murature sono riconducibili a due differenti problematiche:

- le macchie e gli scrostamenti nella parte inferiore dei muri al piano S1 sono appunto dovute al deposito d'acqua sopra descritto;
- le macchie e gli scrostamenti nella parte superiore dei muri al piano S1 e nelle murature al piano terra, sono invece probabilmente riconducibili a un imperfetto isolamento dei muri perimetrali e del pavimento del terrazzo di accesso al sub.12.

Problemi di umidità sono stati individuati anche all'interno delle singole unità immobiliari.



Il quadro elettrico delle parti comuni è posizionato su di una parete nel cortile

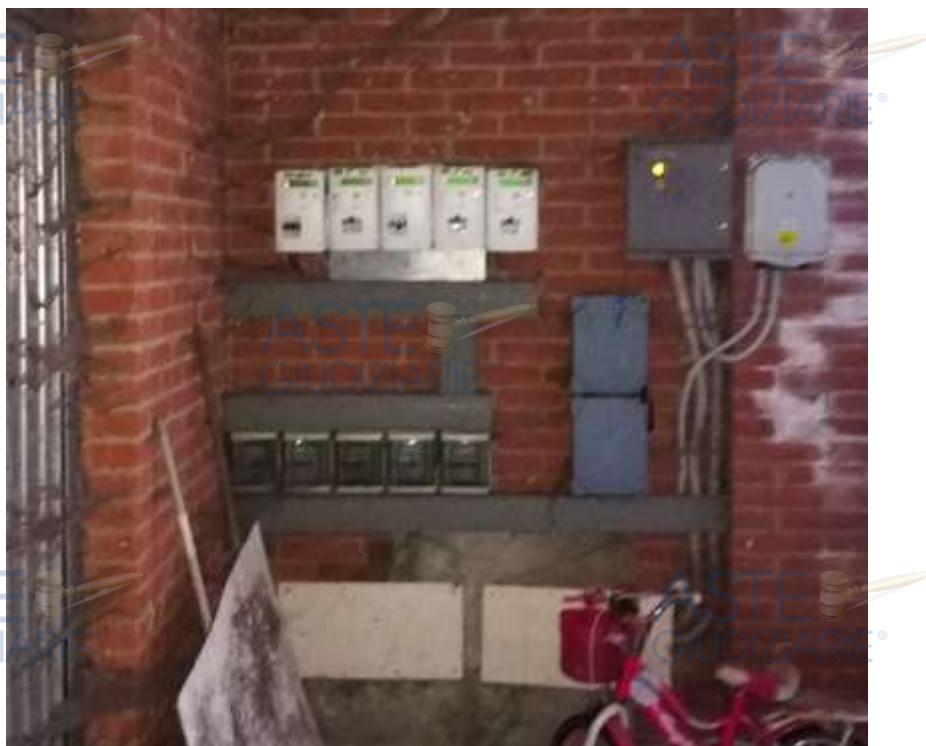
interrato e attualmente non risulta alimentato alla rete elettrica in quanto il contatore

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 20



Anche i contatori ENEL sono stati posati su di una parete sempre al piano interrato,
in prossimità dell'area di manovra dei box.

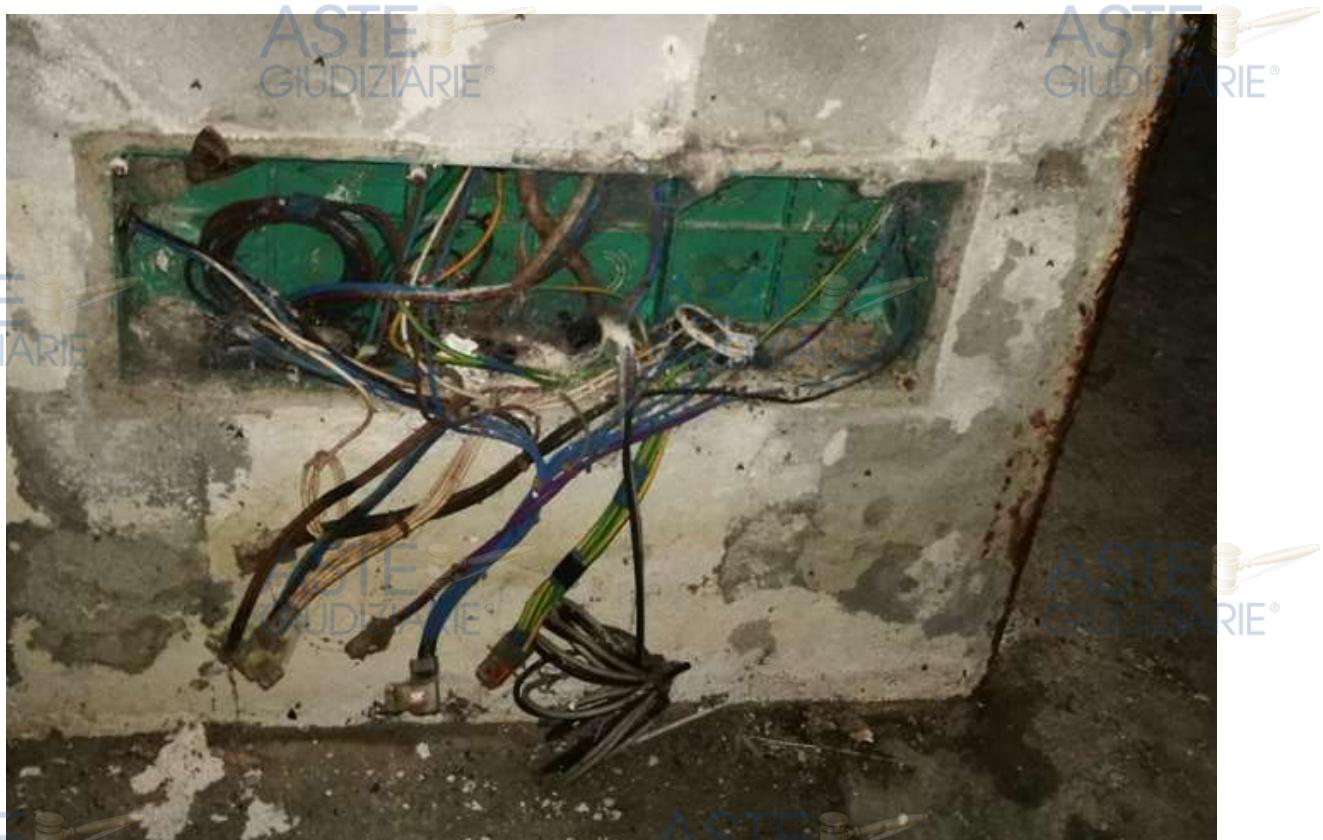


geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

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



Si rileva che l'impianto elettrico delle parti comuni necessita di essere manutentato in quanto si sono trovate alcune scatole di derivazione aperte e diversi fili elettrici lasciati a vista e non protetti adeguatamente.



I contatori del gas sono invece posizionati al piano terra sulla recinzione a fronte strada.



geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

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

I travetti esterni dei cornicioni delle coperture in legno necessitano di manutenzione



e i sotto balconi sono interessati da rilevanti scrostamenti e distacchi d'intonaco che

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 23

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

hanno esposto i ferri di armatura.



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti nel dettaglio da:

- tre appartamenti (subalterni 4, 5, 6) posti ai piani primo e secondo; sono serviti da

geom. ANDREA GUARNIERI

studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza

tel./fax 0523/761228

andrea.guarnieri@geopec.it 24

vano scala comune (sub. 11) con accesso dal piano terra, che raggiunge il piano

primo parzialmente scoperto e prosegue al piano secondo completamente scoperto
attraversando un ampio terrazzo comune.



geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 25



Gli appartamenti sono completi di cantine di pertinenza poste al piano sottostrada che sono raggiungibili solo dal cortile comune (sub. 10) tramite la rampa dello scivolo;

- da un'unità adibita a "casa del commiato" (subalterno 12) posta al piano terra, a cui si accede direttamente dalla via Malvicino attraversando una porzione del mappale 2255 (di proprietà dell'esecutato ma non pignorato);
- da tre autorimesse (subalterni 7, 8, 9), anch'esse con accesso dal bene comune non censibile sub. 10 e da parte del mappale 2255 su cui è stata realizzata una porzione di scivolo.

1) C.F. di Castel San Giovanni foglio 41 mappale 490 subalterno 4:

appartamento posto al piano primo e completo di cantina di pertinenza al piano

sottostrada costituito dai locali: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, disimpegno, un balcone e un terrazzo completo di piccolo ripostiglio (altezza 1,00 m).

Si riporta relativa planimetria catastale:

**PIANO PRIMO****PIANO SEMINTERRATO**

I pavimenti sono in piastrelle di gres, così come i rivestimenti di bagno e cucina; il balcone e il terrazzo hanno la pavimentazione in pietra.

Le porte interne sono in legno; i serramenti esterni sono in alluminio completi di persiane anch'esse in alluminio e la porta d'ingresso è del tipo di sicurezza.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia posizionata esternamente sul terrazzo comune; i termosifoni sono in alluminio.

L'abitazione è dotata di predisposizione per la climatizzazione, è completa di quadro

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 27

elettrico e termostato per la regolazione della temperatura.



geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 28





Le condizioni generali dell'unità immobiliari sono scadenti in particolar modo a causa della presenza di muffe e macchie di umidità rilevabili sia sulle murature e nelle fughe dei pavimenti interni, che sul balcone.

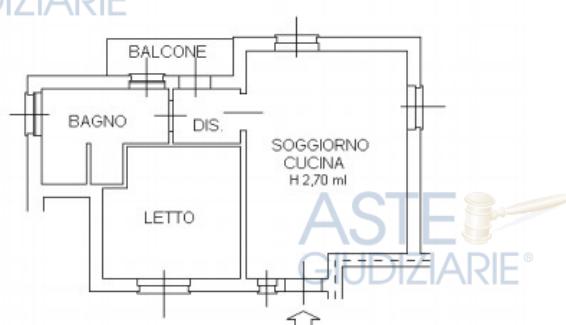
geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 29



**2) C.F. di Castel San Giovanni foglio 41 mappale 490 subalterno 5:**

appartamento posto al piano primo e completo di cantina di pertinenza al piano sottostrada, costituito dai locali soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, disimpegno, un bagno e un balcone. Si riporta relativa planimetria catastale:

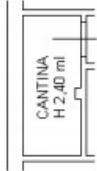
PIANO PRIMO

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza

tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 31

PIANO SEMINTERRATO



I pavimenti sono in piastrelle di gres, così come i rivestimenti di bagno e cucina; il

balcone ha la pavimentazione in pietra. Le porte interne sono in legno; i serramenti esterni sono in alluminio completi di persiane anch'esse in alluminio e la porta

d'ingresso è del tipo di sicurezza. La zona notte, disimpegno, letto e bagno, ha il soffitto a due falde inclinate in legno a vista. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas posizionata esternamente sul terrazzo comune; i termosifoni sono in alluminio.

L'abitazione è dotata di climatizzazione con split a parete, è completa di quadro elettrico e termostato per la regolazione della temperatura.

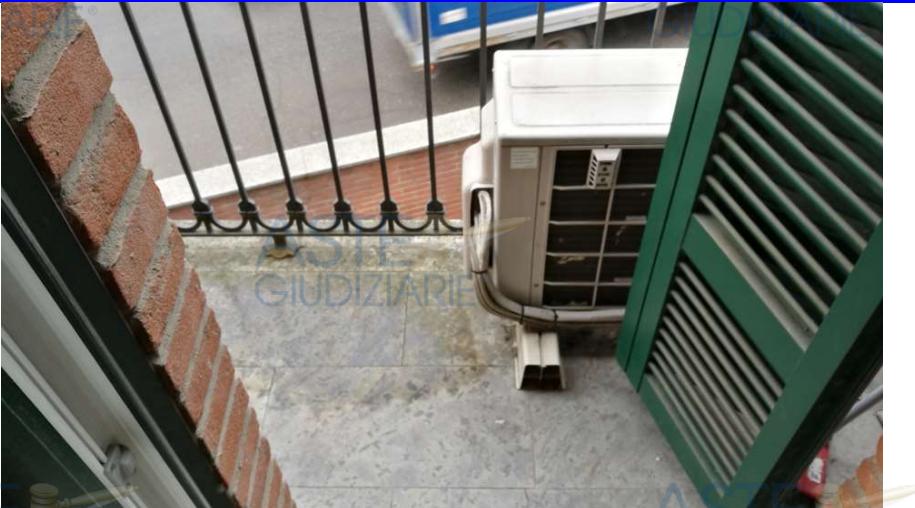




geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 33





Le condizioni generali dell'unità immobiliari sono normali.

3) C.F. di Castel San Giovanni foglio 41 mappale 490 subalterno 6:

appartamento posto al piano secondo completo di cantina di pertinenza al piano

sottostrada, costituito dai locali ballatoio d'ingresso, soggiorno con angolo cottura e

dispensa aperta, una camera da letto, un bagno, un terrazzo e un balcone.

Si riporta relativa planimetria catastale:

geom. ANDREA GUARNIERI

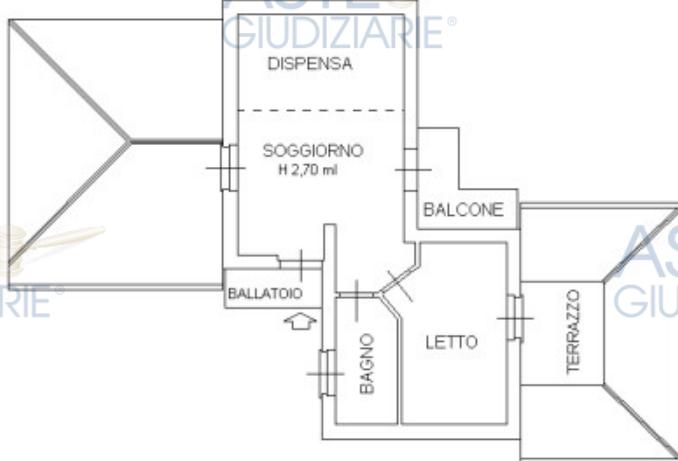
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza

tel./fax 0523/761228

andrea.guarnieri@geopec.it 34

PIANO SECONDO



PIANO SEMINTERRATO



L'appartamento è caratterizzato da copertura in legno a vista a falde inclinate.

I pavimenti sono in piastrelle di gres, così come i rivestimenti di bagno e cucina; le pavimentazioni di balcone e terrazzo sono in pietra. Le porte interne sono in legno e la porta d'ingresso è del tipo di sicurezza, i serramenti esterni sono in alluminio completi di persiane anch'esse in alluminio.

Il riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas posizionata esternamente sul

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 35

terrazzo. Si rileva che la muratura in mattoni faccia a vista circostante il vano caldaia

è danneggiata, lasciando scoperte parte delle tubature.

I termosifoni sono in alluminio.

L'abitazione è dotata di climatizzazione con split a parete, è completa di quadro elettrico e termostato per la regolazione della temperatura.

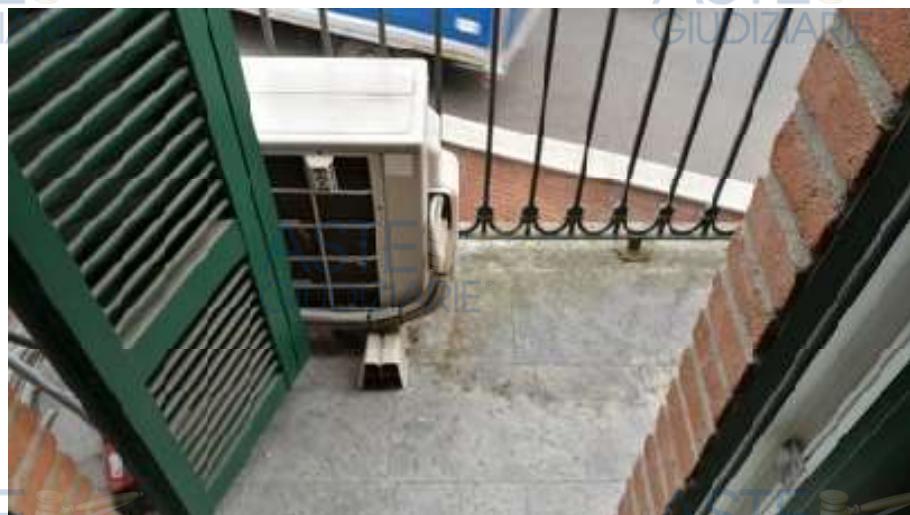


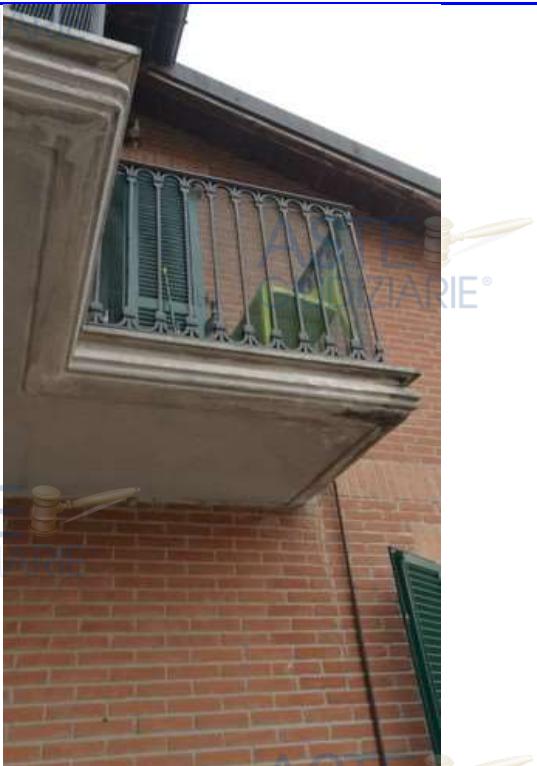
geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 36



Le condizioni generali dell'unità immobiliari sono normali.





Come già sopra descritto tutti e tre gli appartamenti sono dotati di rispettive cantine di pertinenza al piano S1. Con porte di accesso in lamiera e pavimentazione in battuto di cemento. Non è stato possibile accedere ai locali di cantina perché gli inquilini non erano in possesso delle chiavi delle porte essendo i locali praticamente inagibili per la costante presenza di acqua e per l'insalubrità degli ambienti stessi. Tutto il piano seminterrato, pur avendo l'impianto di illuminazione, è scollegato dalla rete elettrica e quindi privo di energia.



**4,5,6) C.F. di Castel San Giovanni foglio 41 mappale 490 subalterno 7, 8, 9:**

autorimesse poste al piano sottostrada e raggiungibili tramite scivolo e cortile

comune (subalterno 10 del mappale 490 e parte del mappale 2255 del C.T. non pignorato).



PIANO SEMINTERRATO



SUBALTERNO 7

PIANO SEMINTERRATO



SUBALTERNO 8

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 40

PIANO SEMINTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SUBALTERBO 9

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

I portoni sono del tipo a basculante in lamiera zincata con apertura manuale.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, le pareti in parti in mattoni a vista e in parte intonacate; i soffitti sono in lastre di calcestruzzo prefabbricate a vista



geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 41



E' stato possibile vedere solo una delle autorimesse, ma tutte risultavano essere inutilizzabili per la costante presenza di acqua reflua, la mancanza di collegamento elettrico e lo stato di degrado e sporcizia generale. Le condizioni di manutenzione e di conservazione delle tre autorimesse sono pessime. Tutti i locali risultano abbinati alle abitazioni sopra descritte come indicato nel capitolo "formazione dei lotti".

7) C.F. di Castel San Giovanni foglio 41 mappale 490 subalterno 12 (ex sub. 3):

Unità immobiliare posta al piano terra dell'edificio ad uso "sala del commiato" con sottostante magazzino al piano sottostrada.

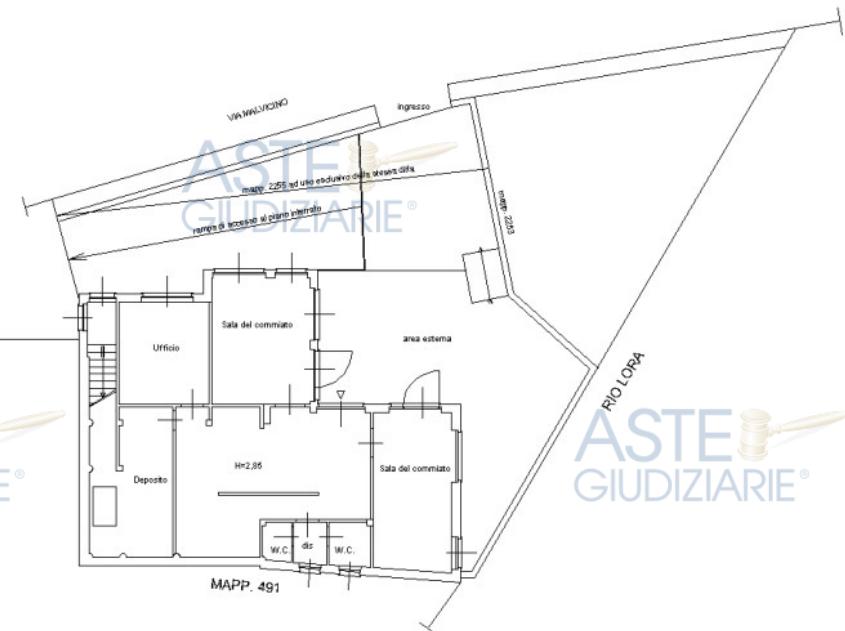
Vi si accede da area esterna di pertinenza facente parte del sub. 12 e da porzione del mappale 2255 (non pignorato).

L'unità è costituita al piano terra da due sale del commiato, un ufficio, un ampio disimpegno, un ulteriore disimpegno per l'accesso ai due locali bagno e un locale deposito. Al piano Sottostrada è posizionato il magazzino di pertinenza.

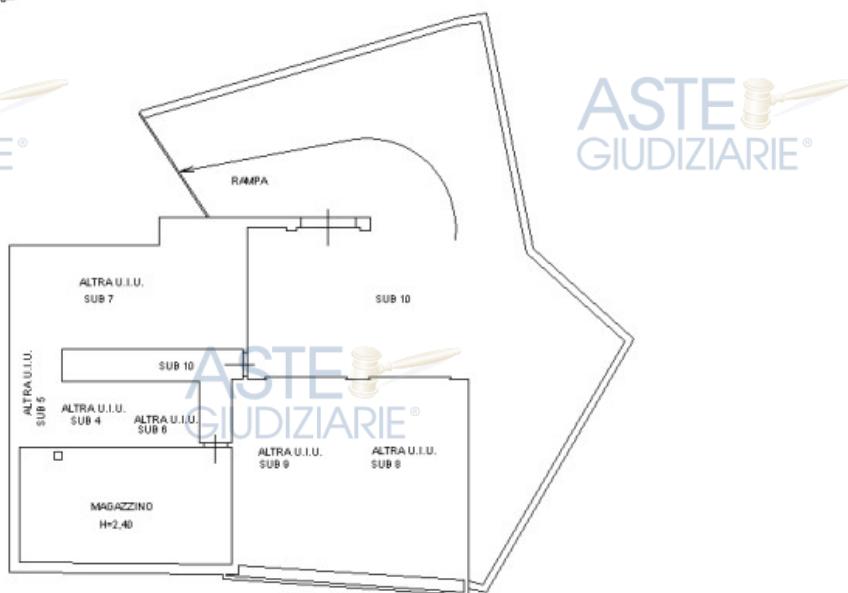
Si riporta relativa planimetria catastale:



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



I pavimenti dei locali al piano terra sono in laminato tipo legno; i bagni hanno i

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

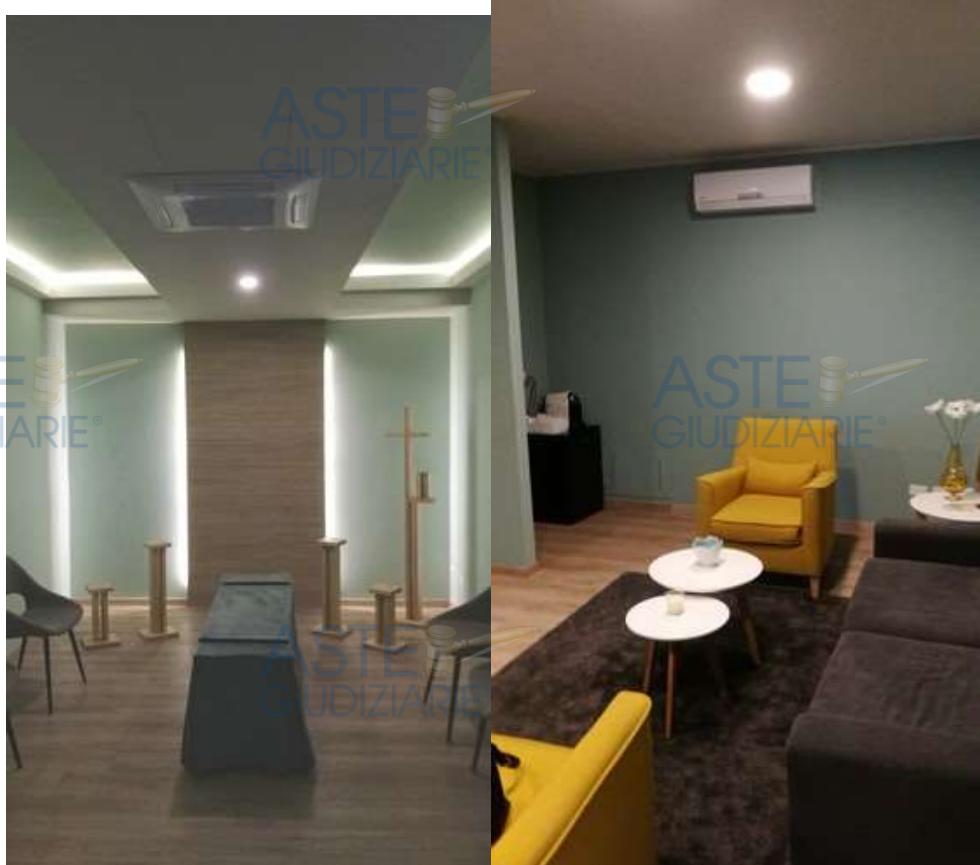
via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Le porte interne sono in legno e le porte d'ingresso e le vetrine sono in alluminio con ampie vetrate.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas esterna e pompa di calore con split funzionanti sia per il riscaldamento che per raffrescamento dei locali. Si rileva la presenza di termostati ambiente per regolare la temperatura in ogni singolo locale.



geom. ANDREA GUARNIERI

studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza

tel./fax 0523/761228

andrea.guarnieri@geopec.it 44





geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 45

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il magazzino di pertinenza della casa del commiato (subalterno 12 ex sub. 3), è raggiungibile tramite scivolo e cortile comune (subalterno 10 del mappale 490 e porzione del mappale 2255 del C.T.). Non è utilizzato in quanto interessato, come anche le autorimesse e il cortile, dalle problematiche di allagamento già precedentemente descritte nella presente perizia.

Si rileva anche la presenza di una scala interna in ferro per il collegamento al soprastante locale di deposito ma attualmente la botola di accesso è stata resa impraticabile.





geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 47

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Anche la presente unità immobiliare è interessata da problemi di infiltrazioni che provocano macchie e scrostamenti sulle murature.



geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 48

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Inoltre mancano alcune piastrelle in gres della pavimentazione esterna (sia sul mappale 2255 che sull'area del sub. 12).

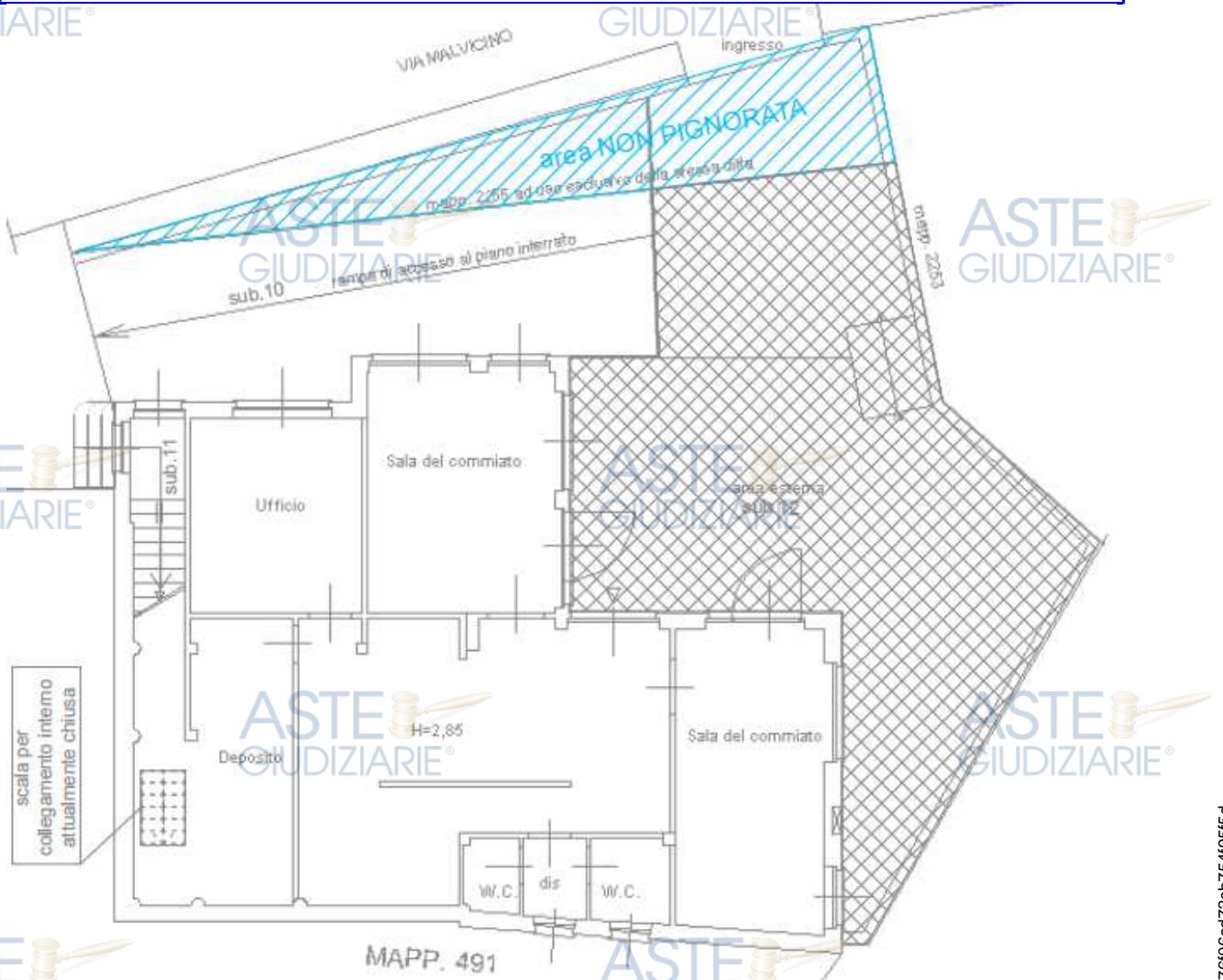




Si rileva infine, come già descritto, che in base all'attuale stato dei luoghi, l'unico ingresso esistente per poter accedere sia pedonalmente che con mezzi di trasporto all'unità censita con il subalterno 12, è la porzione di area identificata al catasto terreni al mappale 2255 parte, di proprietà dell'esecutato, ma non inserita nel pignoramento immobiliare.

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 50



Per una migliore comprensione dei sopra descritti immobili si riporta l'elaborato

— planimetrico catastale.

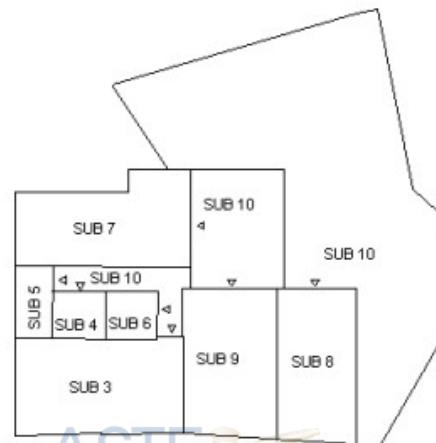
ASTE GIUDIZIARIE®

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

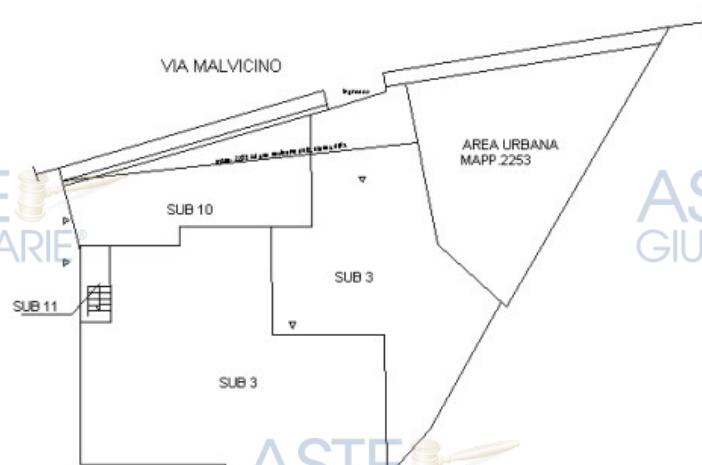
via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
761228 andrea.guarnieri@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

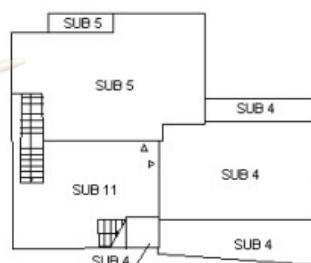
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA

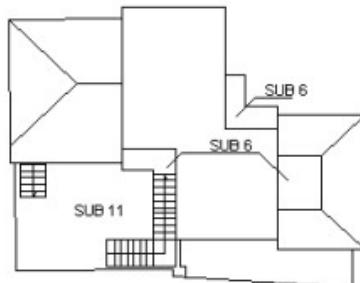


PIANTA PIANO PRIMO



geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 52



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNAZI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTEL SAN GIOVANNI		41	490		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int
3					SOPPRESSO
4	VIA MALVICINO		S1-1		A/2
5	VIA MALVICINO		S1-1		A/2
6	VIA MALVICINO		S1-2		A/2
7	VIA MALVICINO		S1		C/6
8	VIA MALVICINO		S1		C/6
9	VIA MALVICINO		S1		C/6
10	VIA MALVICINO		S1-T		BCNC
11	VIA MALVICINO		1-2		BCNC
12	VIA MALVICINO	1	T-S1		CASA DEL COMMIAUTO

art. 3

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

- POSIZIONE EDILIZIA

In data 14/01/2022 lo scrivente ha richiesto tramite pec all'ufficio tecnico del comune di Castel San Giovanni (PC) la posizione edilizia relativamente agli immobili oggetto della presente, a cui è seguito l'appuntamento in data 14/02/2022, presso l'ufficio

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 53

tecnico del comune stesso.

Durante tale incontro lo scrivente ha potuto visionare la documentazione ricevuta dal

Comune e nel dettaglio:

- atto di compravendita Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi del 10/11/2005 rep. n. 98404, racc. n. 17728) in cui si dichiara che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967;
- Permesso di Costruire 217/04 rilasciato in data 30/12/2004 prot. 13042 per opere di ristrutturazione edilizia con demolizione totale;
- Inizio Lavori in data 28/06/2005;
- Permesso di Costruire 53/08 rilasciato in data 22/04/2008 prot. 7607 (variante al suddetto P. di C. 217/04);
- Fine Lavori in data 12/05/2008;
- Certificato di Agibilità prot. n. 10209 del 29/05/2008;
- C.I.L.A n. 28/2019 del 20/02/2019 prot. n. 3355;
- Certificato di Agibilità n. 53/2019 del 09/10/2019 prot. n. 20419.

- POSIZIONE URBANISTICA:

in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di

Castel San Giovanni in data 08/11/2022 prot. N. 22367 (che si allega alla presente)

Foglio n. 41 mappale n. 2255

- *Parte per circa il 63% della superficie del mappale: "Ambiti residenziali saturi di frangia urbana"* assoggettato agli insediamenti e alle prescrizioni di cui all'art. 28/IV della Disciplina Normativa del RUE.
- *Parte per circa il 37% della superficie del mappale: "Ambiti per servizi di viabilità e viabilità storica"* assoggettato agli insediamenti e alle prescrizioni di cui all'art. 44/IV della Disciplina Normativa del RUE.

Foglio n. 41 mappale n. 490

"*Ambiti residenziali saturi di frangia urbana*" assoggettato agli insediamenti e alle prescrizioni di cui all'art. 28/IV della Disciplina Normativa del RUE.

geom. ANDREA GUARNIERI

studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza

tel./fax 0523/761228

andrea.guarnieri@geopec.it

54



Ambiti residenziali saturi di frangia urbana - art. 28/IV

art. 4**EVENTUALI SANATORIE DA PRESENTARE E RELATIVI COSTI**

Si rilevano solo lievi differenze tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto denunciato in comune, ma non è necessaria alcuna sanatoria in quanto le differenze rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 19bis della L.R. n. 23/2004.

art. 5

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

SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 55

Qui di seguito si riporta la situazione ipotecaria dei beni sulla base delle ricerche

effettuate dal sottoscritto con visura telematica presso l'Ufficio Provinciale di

Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare,

DATI DELLA RICHIESTA:

Denominazione: [REDACTED]

Sede: MILANO(MI)

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/11/2005 - Registro Particolare 11897 Registro Generale 18542 Pubblico ufficiale FANTIGROSSI AMEDEO Repertorio 98404/17728 del 10/11/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CASTEL SAN GIOVANNI (PC);
- ISCRIZIONE CONTRO del 27/07/2007 - Registro Particolare 2637 Registro Generale 12797 Pubblico ufficiale Dott. BIASINI ANGELO Repertorio 47410/28922 del 25/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CASTEL SAN GIOVANNI (PC);
- ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/2008 - Registro Particolare 587 Registro Generale 3714 Pubblico ufficiale dott. BIASINI ANGELO Repertorio 48213/29503 del 15/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CASTEL SAN GIOVANNI (PC);
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/12/2011 - Registro Particolare 11861 Registro Generale 17445 Pubblico ufficiale dott. ONORATO MARIO Repertorio 81179/11321 del 29/11/2011 ATTO TRA VIVI - PERMUTA Immobili siti in CASTEL

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 56

SAN GIOVANNI (PC);

- ISCRIZIONE CONTRO del 11/05/2017 - Registro Particolare 788 Registro Generale 5672 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 35951/2 del 30/11/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CASTEL SAN GIOVANNI (PC);
- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2020 - Registro Particolare 9630 Registro Generale 13267 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 10568 del 30/07/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CASTEL SAN GIOVANNI (PC);

PER I DETTAGLI DELLE SOPRA ELENcate FORMALITA', SI ALLEGANO

RELATIVE NOTE DI TRASCRIZIONE / ISCRIZIONE.

In merito all'oggetto del quesito di cui al presente articolo, lo scrivente ha chiesto informazioni al custode avv. Michela Poggi, la quale ha risposto dichiarando di non avere avuto richieste di pagamenti e di non essere a conoscenza di spese non pagate.

art. 6

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI LOTTI

Il sottoscritto Perito:

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

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 57

- considerata la configurazione dei luoghi,

- preso atto che tutte le abitazioni sono locate con una relativa autorimessa,

ritiene che i beni debbano essere venduti in **N. 4 (QUATTRO) LOTTI**

Per la determinazione della consistenza commerciale dei singoli lotti, lo scrivente ha calcolato, sulla scorta dei rilievi eseguiti sul posto e dal confronto con le planimetrie, le superfici comprensive delle murature interne ed esterne. La superficie dei locali di sottotetto all'interno dell'abitazione viene ridotta all'80%, quella dei balconi, dei terrazzi e del ballatoio al 30%, quella dei locali di cantina al 40%, il magazzino al 50% e l'area esterna di proprietà esclusiva al 10%. La superficie viene arrotondata al metro quadrato e più precisamente:

- **LOTTO 1:** appartamento censito al C.F. di Castel San Giovanni foglio 41 mappale

490 subalterno 4 e autorimessa censita al C.F. di Castel San Giovanni foglio 41 mappale 490 subalterno 7;

PIANO PRIMO	MQ.	COEFF.	TOT. MQ
ABITAZIONE	40,00	1,00	40,00
BALCONI	23,41	0,30	7,02
RIP. TERRAZZO	2,55	0,30	0,77
PIANO S1			
CANTINA	5,25	0,40	<u>2,10</u>
		SOMMANO	49,89
		ARROTONDATI	50,00

PIANO S1	MQ.	COEFF.	TOT. MQ
AUTORIMESSA	30,80	1,00	30,80
		ARROTONDATI	31,00

- **LOTTO 2:** appartamento censito al C.F. di Castel San Giovanni foglio 41 mappale

490 subalterno 5 e autorimessa censita al C.F. di Castel San Giovanni foglio 41

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 58

mappale 490 subalterno 8;

			TOT.
PIANO PRIMO	MQ.	COEFF.	MQ
ABITAZIONE	52,00	1,00	52,00
BALCONE	3,20	0,30	0,96
PIANO S1			
CANTINA	5,28	0,40	<u>2,11</u>
		SOMMANO	55,07
		ARROTONDATI	55,00

PIANO S1
 AUTORIMESSA

			TOT.
	MQ.	COEFF.	MQ
	25,16	1,00	25,16
		ARROTONDATI	25,00

- **LOTTO 3:** appartamento censito al C.F. di Castel San Giovanni foglio 41 mappale

490 subalterno 6 e autorimessa censita al C.F. di Castel San Giovanni foglio 41

mappale 490 subalterno 9;

			TOT.
PIANO SECONDO	MQ.	COEFF.	MQ
ABITAZIONE	40,00	1,00	40,00
BALCONI	9,00	0,30	2,70
BALLATOIO	2,07	0,30	0,62
SOTTOTETTO	12,69	0,80	10,15
PIANO S1			
CANTINA	4,83	0,40	<u>1,93</u>
		SOMMANO	54,78
		ARROTONDATI	55,00

	mq	COEFF.	TOT. MQ
AUTORIMESSA	29,25	1,00	29,25

- **LOTTO 4:** per questo LOTTO come da richiesta del Giudice, lo scrivente formula

due differenti ipotesi e come segue:

geom. ANDREA GUARNIERI
 studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
 tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 59



- LOTTO 4 "IPOTESI A" casa del commiato censita al C.F. di Castel San Giovanni

foglio 41 mappale 490 subalterno 12;

PIANO TERRA	MQ.	COEFF.	TOT. MQ
CASA DEL COMMIAUTO	154,00	1,00	154,00
AREA SUB 12	98,31	0,10	9,83
PIANO S1			
MAGAZZINO	32,50	0,50	<u>16,25</u>
SOM- MANO			180,08
ARROTONDATI			180,00

- LOTTO 4 "IPOTESI B" casa del commiato censita al C.F. di Castel San Giovanni

foglio 41 mappale 490 subalterno 12 completo di area censita al C.T. di Castel San

Giovanni foglio 41 mappale 2255 (parte a piano terra), non inserito nel pignoramento immobiliare.

PIANO TERRA	MQ.	COEFF.	TOT. MQ
CASA DEL COMMIAUTO	154,00	1,00	154,00
AREA SUB 12	98,31	0,10	9,83
AREA MAP 2255 PARTE	13,52	0,10	1,35
PIANO S1			
MAGAZZINO	32,50	0,50	<u>16,25</u>
SOMMANO			181,43
ARROTONDATI			181,00

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

- effettuate indagini nelle zone interessate per quanto attiene la contrattazione di compravendita d'immobili similari a quelli oggetto di stima,
- tenuto conto della destinazione d'uso degli immobili,
- considerata l'ubicazione della zona in cui si trovano i beni,
- tenuto conto delle pertinenze di cui sono dotati,

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 60

- considerate le loro utenze,

- tenuto altresì conto delle servitù attive e passive di cui sono gravati,
- considerate lo stato di manutenzione e di conservazione dei beni con le relative problematiche descritte in relazione,

ritiene che per la valutazione dei lotti si possa adottare il metodo sintetico-comparativo.

La valutazione è eseguita quindi secondo il più probabile valore di mercato tenendo conto della destinazione d'uso, della consistenza, della localizzazione e dello stato di diritto in cui si trovano.

Si è considerato inoltre lo stato di fatto di inagibilità del piano interrato e sono stati considerati i fattori di instabilità economica generale che hanno gravato pesantemente negli ultimi anni sul mercato immobiliare con la conseguenza di un sensibile ribasso delle quotazioni e delle trattative.

Infine il valore complessivo è stato abbattuto forfettariamente del 10% al fine di tenere conto dei maggiori oneri tributari, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

Lo scrivente procede alla stima degli immobili considerandoli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e così come segue:

LOTTO UNO:

ABITAZIONE (FG. 41 MAP. 490 SUB. 4)

mq	€/mq.	TOT.
50,00	875,00	€ 43.750,00

AUTORIMESSA (FG. 41 MAP. 490 SUB. 7)

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 61



mq.		
31,00	A CORPO	€ 8.000,00
SOMMANO	€	51.750,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA		VALORE STIMATO	
1)	per le pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastale	non ci sono sanatorie da presentare	€ 51.750,00 € 0,00
2)	per lo stato d'uso e di manutenzione	(già considerato nel valore applicato al mq.)	€ 0,00
3)	per lo stato di possesso	(già considerato nel valore applicato al mq.)	€ 0,00
	per tasse di registro NON versate		-€ 313,00
4)	i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo		€ 0,00
5)	per eventuali spese condominiali insolute		€ 0,00
	TOTALE		€ 51.437,00
6)	per la riduzione del valore di mercato (in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare)		10,00%
		TOTALE	€ 46.293,30
		TOTALE VALORE LOTTO UNO ARROTONDATO € 46.000,00	

- LOTTO DUE:

ABITAZIONE (FG. 41 MAP. 490 SUB. 5)

mq	€/mq.	TOT.
55,00	875,00	€ 48.125,00

AUTORIMESSA (FG. 41 MAP. 490 SUB. 8)

mq.		
25,00	A CORPO	€ 7.000,00
SOMMANO	€	55.125,00

geom. ANDREA GUARNIERI

studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza

tel./fax 0523/761228

andrea.guarnieri@geopec.it 62



ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA		VALORE STIMATO	
1) per le pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastale	non ci sono sanatorie da presentare	€ 55.125,00	€ 0,00
2) per lo stato d'uso e di manutenzione	(già considerato nel valore applicato al mq.)		€ 0,00
3) per lo stato di possesso	(già considerato nel valore applicato al mq.)		€ 0,00
per tasse di registro NON versate			-€ 585,00
4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo			€ 0,00
5) per eventuali spese condominiali insolute			€ 0,00
TOTALE			€ 54.540,00
6) per la riduzione del valore di mercato (in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare)			10,00%
		TOTALE	€ 49.086,00
TOTALE VALORE LOTTO DUE ARROTONDATO € 49.000,00			

- LOTTO TRE:

ABITAZIONE (FG. 41 MAP. 490 SUB. 6)

mq	€/mq.	TOT.
55,00	875,00	€ 48.125,00

AUTORIMESSA (FG. 41 MAP. 490 SUB. 9)

mq.			
29,00	A CORPO	€	7.000,00

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 63

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA		VALORE STIMATO	
1) per le pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastale	non ci sono sanatorie da presentare	€ 55.125,00	€ 0,00
2) per lo stato d'uso e di manutenzione	(già considerato nel valore applicato al mq.)		€ 0,00
3) per lo stato di possesso	(già considerato nel valore applicato al mq.)		€ 0,00
per tasse di registro NON versate			-€ 313,00
4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo			€ 0,00
5) per eventuali spese condominiali insolute			€ 0,00
TOTALE			€ 54.812,00
6) per la riduzione del valore di mercato (in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare)			10,00%
		TOTALE	€ 49.330,80
TOTALE VALORE LOTTO TRE ARROTONDATO €			49.000,00

SI PRECISA CHE LO SCRIVENTE NON HA EFFETTUTATO DUE IPOSI DI STIMA

PER LE AUTORIMESSE, A SECONDA CHE SIA VENDUTA OPPURE NO LA

PORZIONE DEL MAP 2255 IDENTIFICATA IN LOCO COME PARTE DELLO

SCIVOLO, IN QUANTO SE PUR PIU' STRETTO, LO SCIVOLO RIMANE

COMUNQUE PERCORRIBILE E QUINDI LE AUTORIMESSE E L'INTERO PIANO

SOTTOSTRADA SONO SEMPRE RAGGIUNGIBILI.

- **LOTTO QUATTRO:** per questo LOTTO come da richiesta del Giudice, lo scrivente formula due differenti ipotesi e come segue:

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 64

- LOTTO QUATTRO "IPOTESI A"

CASA DEL COMMIAUTO (FG. 41 MAP. 490 SUB. 12 SENZA INGRESSO MAPPALE
2255 PARTE).

mq	€/mq.	TOT.
180,00	1.100,00 €	198.000,00



ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA		VALORE STIMATO	
1)	per le pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastale	non ci sono sanatorie da presentare	€ 198.000,00
2)	per lo stato d'uso e di manutenzione	(già considerato nel valore applicato al mq.)	€ 0,00
3)	per lo stato di possesso	(già considerato nel valore applicato al mq.)	€ 0,00
	per tasse di registro NON versate		-€ 1.130,00
4)	i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo		€ 0,00
5)	per eventuali spese condominiali insolute		€ 0,00
	TOTALE		€ 196.870,00
6)	per la riduzione del valore di mercato (in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare)		10,00%
	TOTALE		€ 177.183,00
		ARROTONDATO € 177.000,00	

Lo scrivente applica un ulteriore degrado in considerazione del fatto che l'unità immobiliare, priva della porzione di area corrispondente a parte del mappale 2255 (non pignorato), risulta attualmente inaccessibile.

Se si vendesse il bene senza tale area l'unico accesso possibile sarebbe attraverso

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 65

la scomoda scala posta nel sottostante magazzino del piano sottostrada.

Tale ingresso, che avverrebbe appunto solo dal piano cantina, sarebbe non regolare, scomodo e praticamente inutilizzabile per l'attuale attività che prevederebbe la movimentazione di bare tra i due piani; inoltre le vetture non possono raggiungere direttamente il magazzino in quanto il locale è separato dal cortile dal corridoio comune e senza l'ingresso dal mappale 2255 non potrebbero più neanche raggiungere lo stabile al piano terra. Neppure a piedi; infatti l'unica possibilità per un ingresso pedonale diventerebbe attraverso la scala comune sub. 10, apendo una porta appunto nella parete del sub. 12 che vi confina e realizzando una ulteriore scala in discesa nel locale deposito del piano terra.

Alla luce di quanto sopra, è evidente che l'attuale valore del lotto 4 senza poter sfruttare l'area d'ingresso sia pedonale che carraio insistente su porzione del mappale 2255, sarebbe molto penalizzato. Pertanto lo scrivente applica al valore stimato un degrado del 70%:

			70,00%	
TOT. VALORE LOTTO QUATTRO IPOTESI A	€ 53.100,00	ARROTONDATI	€ 53.000,00	

- LOTTO QUATTRO "IPOTESI B"

CASA DEL COMMIAZO (FG. 41 MAP. 490 SUB. 12 CON INGRESSO MAPPALE 2255 PARTE).

mq	€/mq.	TOT.
181,00	1.100,00	€ 199.100,00

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza

tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 66

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA			VALORE STIMATO	
1)	per le pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastale	non ci sono sanatorie da presentare	€ 199.100,00	
2)	per lo stato d'uso e di manutenzione	(già considerato nel valore applicato al mq.)	€ 0,00	
3)	per lo stato di possesso	(già considerato nel valore applicato al mq.)	€ 0,00	
	per tasse di registro NON versate		-€ 1.130,00	
4)	i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel		€ 0,00	
5)	per eventuali spese condominiali insolute		€ 0,00	
	TOTALE		€ 197.970,00	
6)	per la riduzione del valore di mercato (in ragione		10,00%	
	TOTALE		€ 178.173,00	
TOTALE VALORE LOTTO QUATTRO IPOTESI A ARROTONDATO € 178.000,00				

Il valore finale dei lotti è quindi il seguente:

LOTTO UNO:

€ 46.000,00

LOTTO DUE:

€ 49.000,00

LOTTO TRE:

€ 49.000,00

LOTTO QUATTRO "IPOTESI A": € 53.000,00

LOTTO QUATTRO "IPOTESI B": € 178.000,00

Gli importi sopra calcolato sono comprensivi del valore delle aree di pertinenza e

delle quote di comproprietà sulle parti comuni.

geom. ANDREA GUARNIERI
 studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
 tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 67

art. 7

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



Le quote oggetto di esecuzione sono pari a 1/1 della piena proprietà.

art. 8

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



A parere dello scrivente per chi acquisterà i lotti sarà indispensabile prevedere la sostituzione delle pompe sommerse e presumibilmente di gran parte dell'impianto elettrico che sembra essere danneggiato dalle numerose infiltrazioni e allagamenti subiti.

Nella valutazione di stima dei lotti se ne è già tenuto conto.

art. 9

**NOMINATIVO E RECAPITO DELL'AMMINISTRATORE
CONDOMINIALE**



Trattandosi di un fabbricato posseduto da un unico proprietario, non è stato costituito alcun condominio.

geom. ANDREA GUARNIERI
studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza
tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 68





ES. IMM. 41/2020

G.E. dott.ssa Iaquinta Evelina

E' però stato nominato dal Tribunale di Piacenza, quale CUSTODE in merito alla

presente procedura, l'avv. Michela Poggi con studio in Piacenza via Maddalena n 18,

tel. 0523/1480108, Email: avv.poggi@studiolegmp.it,

Pec: poggi.michela@ordineavvocatipc.it



I beni oggetto della presente sono stati stimati considerandoli nell'attuale stato di

fatto e di diritto, comprendendo ogni relativo accessorio accessione, dipendenza,



pertinenza, con gli inerenti diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive se e come
esistenti in fatto.

Piacenza, 14/01/2023

L'esperto

geom. Guarnieri Andrea



In allegato:

planimetrie dei lotti

copie contratti di locazione

visure e planimetrie catastali

certificato di destinazione urbanistica



geom. ANDREA GUARNIERI

studio.aguarnieri@gmail.com

via Martiri della Resistenza n. 5 - Piacenza

tel./fax 0523/761228

andrea.guarnieri@geopec.it 69

