

TRIBUNALE DI PIACENZA

Es. Imm. nr. 45/2023

- G.E. Dr.ssa E. IAQUINTI -

- Custode Giudiziario IS.VE.GI. Parma -

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da

Creditori intervenuti:

contro

*** * * * ***

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Con provvedimento in data 16/12/2023, l'Ill.ma G.E. Dr.ssa Evelina Iaquinti incaricava il sottoscritto Ing. Stefano Daturi, nato a Piacenza il 19 dicembre 1961, con studio in Piacenza - V. 1° Maggio nc. 8, Esperto nell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe.

L'Esperto prestava giuramento di rito il 18/12/2023, con l'assunzione dell'incarico segnatamente al quesito allegato in calce al decreto di nomina e rinvio all'udienza del 27/3/2024.

L'Esperto:

- rilevato che la relazione del delegato per il controllo preliminare consegnatagli, sostitutiva della documentazione ipo-catastale, risulta completa e idonea,
- esaminato l'atto di pignoramento,
- eseguiti i rilievi necessari, le opportune misurazioni e le debite calcolazioni,
- esperite le visure catastali,

- svolte le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune competente in ordine alla ubicazione dei beni,
- esperite le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Piacenza (ex Conservatoria PP.RR.II.),

espone all'Ill.ma G.E. Dr.ssa Evelina Iaquinti le proprie conclusioni redigendo la seguente relazione, consistente in:

- Art. 1 -

(Identificazione del bene, dati catastali, quote pignorate, corrispondenza delle certificazioni catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento, confini, provenienza e passaggi di proprietà nel ventennio)

Trattasi di palazzina sita nel **COMUNE DI PIACENZA (PC)**, Via Vaciago 12 - loc. Galleana, di quattro piani fuori terra e un piano seminterrato con annessa area esterna di pertinenza. Il piano terra è adibito a uffici, i tre piani superiori a civile abitazione e il piano seminterrato a depositi e servizi comuni.

Il tutto censito come segue:

Catasto Fabbricati

- 1) fgl. 79, part. 584, sub. 2, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Strada della Magnana snc, piano 1; dati di superficie: totale 34 mq, totale escluso aree scoperte 34 mq;
- 2) fgl. 79, part. 584, sub. 3, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 3 vani, R.C. € 193,67, Via Egidio Gorra, piano 1; dati di superficie: totale 37 mq, totale escluso aree scoperte 37 mq;
- 3) fgl. 79, part. 584, sub. 4, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 1; dati di superficie: totale 27 mq, totale escluso aree scoperte 27 mq;
- 4) fgl. 79, part. 584, sub. 5, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 1; dati di superficie: totale 27 mq, totale escluso aree scoperte 27 mq;
- 5) fgl. 79, part. 584, sub. 6, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 1; dati di superficie: totale 29 mq, totale escluso aree scoperte 29 mq;
- 6) fgl. 79, part. 584, sub. 13, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 1; dati di superficie: totale 25 mq, totale escluso aree scoperte 25 mq;
- 7) fgl. 79, part. 584, sub. 14, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 1; dati di superficie: totale 26 mq, totale escluso aree scoperte 26 mq;
- 8) fgl. 79, part. 584, sub. 15, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 24 mq, totale escluso aree scoperte 23 mq;
- 9) fgl. 79, part. 584, sub. 16, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 3 vani, R.C. € 193,67, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 34 mq, totale escluso aree scoperte 32 mq;

- 10) fgl. 79, part. 584, sub. 17, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 24 mq, totale escluso aree scoperte 23 mq;
- 11) fgl. 79, part. 584, sub. 18, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 28 mq, totale escluso aree scoperte 26 mq;
- 12) fgl. 79, part. 584, sub. 19, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 29 mq, totale escluso aree scoperte 27 mq;
- 13) fgl. 79, part. 584, sub. 20, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 25 mq, totale escluso aree scoperte 24 mq;
- 14) fgl. 79, part. 584, sub. 21, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 28 mq, totale escluso aree scoperte 27 mq;
- 15) fgl. 79, part. 584, sub. 22, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 25 mq, totale escluso aree scoperte 24 mq;
- 16) fgl. 79, part. 584, sub. 23, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 23 mq, totale escluso aree scoperte 22 mq;
- 17) fgl. 79, part. 584, sub. 24, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 26 mq, totale escluso aree scoperte 24 mq;
- 18) fgl. 79, part. 584, sub. 25, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 26 mq, totale escluso aree scoperte 24 mq;
- 19) fgl. 79, part. 584, sub. 26, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 34 mq, totale escluso aree scoperte 34 mq;
- 20) fgl. 79, part. 584, sub. 28, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. 8,5 vani, R.C. € 1.799,85, Strada della Magnana snc, piano T; dati di superficie: totale 290 mq, totale escluso aree scoperte 290 mq;
- 21) fgl. 79, part. 584, sub. 29, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. 2,5 vani, R.C. € 529,37, Strada della Magnana snc, piano T; dati di superficie: totale 57 mq, totale escluso aree scoperte 57 mq;
- 22) fgl. 79, part. 584, sub. 42, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq 59, R.C. € 109,70, Via A. Vaciago 12, piano S1; dati di superficie: totale 70 mq;
- 23) fgl. 79, part. 584, sub. 43, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. mq 238, R.C. € 626,88, Via A. Vaciago 12, piano S1; dati di superficie: totale 284 mq;
- 24) fgl. 79, part. 584, sub. 44, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via A. Vaciago 12, piano 1; dati di superficie: totale 31 mq, totale escluso aree scoperte 31 mq;
- 25) fgl. 79, part. 584, sub. 45, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via A. Vaciago 12, piano 1; dati di superficie: totale 31 mq, totale escluso aree scoperte 31 mq;
- 26) fgl. 79, part. 584, sub. 46, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via A. Vaciago 12, piano 1; dati di superficie: totale 24 mq, totale escluso aree scoperte 24 mq;
- 27) fgl. 79, part. 584, sub. 47, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via A. Vaciago 12, piano

- 1; dati di superficie: totale 24 mq, totale escluso aree scoperte 24 mq;
28) fgl. 79, part. 584, sub. 48, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via A. Vaciago 12, piano
1; dati di superficie: totale 31 mq, totale escluso aree scoperte 31 mq;
29) fgl. 79, part. 584, sub. 49, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via A. Vaciago 12, piano
1; dati di superficie: totale 31 mq, totale escluso aree scoperte 31 mq.

tutti i subalterni di cui sopra sono intestati a [REDACTED], per la
quota di 1/1 della proprietà.

L'area di sedime della palazzina è censita al Catasto Terreni fgl. 79, part. 584, ENTE URBANO, "aree di
enti urbani e promiscui – partita speciale 1", Superficie di 440 mq, mentre l'area esterna pertinenziale è
censita al fgl. 79, part. 843, AREA, "accessori comuni ad enti rurali ed urbani – partita speciale 2"
Superficie di 320mq.

L'intero compendio di cui sopra è oggetto di verbale di pignoramento immobiliare, la cui nota è trascritta
presso i S.P.I. di Piacenza, in data 09/5/2023, nn. 6494/4982, atto Tribunale di Piacenza rep. 950/2023
del 26/4/2023,

contro:

[REDACTED], per la quota di 1/1 della P.P.,

a favore di:

[REDACTED], per la quota intera (1/1)
della P.P. dei beni medesimi.

Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento sono indicati solo i beni censiti al Catasto
Urbano e non anche quelli censiti al Catasto Terreni (partt. 843 e 584).

Corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli risultanti dalle
certificazioni catastali:

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalle certificazioni catastali, e
sono così derivanti:

- quanto il bene di cui al sub. 2): da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/7/2014 in atti dal 16/7/2014
(n. 052847/2014); in precedenza da VARIAZIONE del 22/7/1998 in atti dal 22/7/1998 (n.

A01190/1998); in precedenza da CLASSAMENTO del 10/11/1986 in atti dal 26/9/1997 (n. 6441/1986).

- quanto il bene di cui al sub. 3): da VARIAZIONE del 23/7/2014 in atti dal 23/7/2014 (n. 059704/2014) – G.A.F PIANI INCOERENTI; in precedenza da CLASSAMENTO del 10/11/1986 in atti dal 26/9/1997 (n. 6442/1986).

- quanto il bene di cui al sub. 4): da VARIAZIONE del 23/7/2014 in atti dal 23/7/2014 (n. 059705/2014) – G.A.F PIANI INCOERENTI; in precedenza da CLASSAMENTO del 10/11/1986 in atti dal 26/9/1997 (n. 6443/1986).

- quanto il bene di cui al sub. 5): da VARIAZIONE del 23/7/2014 in atti dal 23/7/2014 (n. 059706/2014) – G.A.F PIANI INCOERENTI; in precedenza da CLASSAMENTO del 10/11/1986 in atti dal 26/9/1997 (n. 6444/1986).

- quanto il bene di cui al sub. 6): da VARIAZIONE del 23/7/2014 in atti dal 23/7/2014 (n. 059707/2014); in precedenza da CLASSAMENTO del 10/11/1986 in atti dal 26/9/1997 (n. 6445/1986).

- quanto il bene di cui al sub. 13): da VARIAZIONE del 23/7/2014 in atti dal 23/7/2014 (n. 059709/2014) – G.A.F PIANI INCOERENTI; in precedenza da CLASSAMENTO del 10/11/1986 in atti dal 26/9/1997 (n. 6453/1986).

- quanto il bene di cui al sub. 14): da VARIAZIONE del 23/7/2014 in atti dal 23/7/2014 (n. 059710/2014) – G.A.F PIANI INCOERENTI; in precedenza da CLASSAMENTO del 10/11/1986 in atti dal 26/9/1997 (n. 6454/1986).

- quanto il bene di cui al sub. 15): da VARIAZIONE del 23/7/2014 in atti dal 23/7/2014 (n. 059711/2014); in precedenza da CLASSAMENTO del 10/11/1986 in atti dal 26/9/1997 (n. 6455/1986).

- quanto il bene di cui al sub. 16): da VARIAZIONE del 23/7/2014 in atti dal 23/7/2014 (n. 059712/2014); in precedenza da CLASSAMENTO del 10/11/1986 in atti dal 26/9/1997 (n. 6456/1986).

- quanto il bene di cui al sub. 17): da VARIAZIONE del 23/7/2014 in atti dal 23/7/2014 (n. 059713/2014) – G.A.F PIANI INCOERENTI; in precedenza da CLASSAMENTO del 10/11/1986 in atti dal 26/9/1997 (n. 6457/1986).

- quanto il bene di cui al sub. 18): da VARIAZIONE del 23/7/2014 in atti dal 23/7/2014 (n. 059714/2014); in precedenza da CLASSAMENTO del 10/11/1986 in atti dal 26/9/1997 (n. 6458/1986).

- quanto il bene di cui al sub. 19): da VARIAZIONE del 23/7/2014 in atti dal 23/7/2014 (n. 059715/2014); in precedenza da CLASSAMENTO del 10/11/1986 in atti dal 26/9/1997 (n. 6459/1986).
- quanto il bene di cui al sub. 20): da VARIAZIONE del 23/7/2014 in atti dal 23/7/2014 (n. 059716/2014); in precedenza da CLASSAMENTO del 10/11/1986 in atti dal 26/9/1997 (n. 6460/1986).
- quanto il bene di cui al sub. 21): da VARIAZIONE del 07/5/2015 in atti dal 07/5/2015 (n. 13406/2015).
- CODIFICA PIANO INCOERENTE G.A.F; in precedenza da CLASSAMENTO del 10/11/1986 in atti dal 26/9/1997 (n. 6461/1986).
- quanto il bene di cui al sub. 22): da VARIAZIONE del 23/7/2014 in atti dal 23/7/2014 (n. 059718/2014); in precedenza da CLASSAMENTO del 10/11/1986 in atti dal 26/9/1997 (n. 6462/1986).
- quanto il bene di cui al sub. 23): da VARIAZIONE del 23/7/2014 in atti dal 23/7/2014 (n. 059719/2014); in precedenza da CLASSAMENTO del 10/11/1986 in atti dal 26/9/1997 (n. 6463/1986).
- quanto il bene di cui al sub. 24): da VARIAZIONE del 23/7/2014 in atti dal 23/7/2014 (n. 059720/2014); in precedenza da CLASSAMENTO del 10/11/1986 in atti dal 26/9/1997 (n. 6464/1986).
- quanto il bene di cui al sub. 25): da VARIAZIONE del 23/7/2014 in atti dal 23/7/2014 (n. 059721/2014); in precedenza da CLASSAMENTO del 10/11/1986 in atti dal 26/9/1997 (n. 6465/1986).
- quanto il bene di cui al sub. 26): da VARIAZIONE del 23/7/2014 in atti dal 23/7/2014 (n. 059722/2014); in precedenza da CLASSAMENTO del 10/11/1986 in atti dal 26/9/1997 (n. 6466/1986).
- quanto il bene di cui al sub. 28): da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/7/2014 in atti dal 16/7/2014 (n. 052848/2014); in precedenza da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/6/2009 pratica n. PC 0116368 in atti dal 24/6/2009, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6220.1/2009); in precedenza da VARIAZIONE del 22/7/1998 in atti dal 22/7/1998 (n. A01190/1998).
- quanto il bene di cui al sub. 29): da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/7/2014 in atti dal 16/7/2014 (n. 052849/2014); in precedenza da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/6/2009 pratica n. PC 0116369 in atti dal 24/6/2009, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6221.1/2009); in precedenza da VARIAZIONE del 22/7/1998 in atti dal 22/7/1998 (n. A01190/1998).
- quanto il bene di cui al sub. 42): da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/5/2017 pratica n. PC 0040570 in atti dal 29/5/2017, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18970.1/2017); in precedenza da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 17/7/2016 pratica n. PC 0047755 in atti dal 19/7/2016,

FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 18097.1/2016).

- quanto il bene di cui al sub. 43): da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/5/2017 pratica n. PC 0040570 in atti dal 29/5/2017, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18970.1/2017); in precedenza da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 17/7/2016 pratica n. PC 0047755 in atti dal 19/7/2016, FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 18097.1/2016).

- quanto il bene di cui al sub. 44): da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/10/2017 pratica n. PC 0079709 in atti dal 11/10/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23096.1/2017); in precedenza da DIVISIONE del 25/10/2016 pratica n. PC 0074697 in atti dal 26/10/2016 DIVISIONE (n. 34247.1/2016).

- quanto il bene di cui al sub. 45): da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/10/2017 pratica n. PC 0079709 in atti dal 11/10/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23096.1/2017); in precedenza da DIVISIONE del 25/10/2016 pratica n. PC 0074697 in atti dal 26/10/2016 DIVISIONE (n. 34247.1/2016).

- quanto il bene di cui al sub. 46): da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/10/2017 pratica n. PC 0079709 in atti dal 11/10/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23096.1/2017); in precedenza da DIVISIONE del 25/10/2016 pratica n. PC 0074697 in atti dal 26/10/2016 DIVISIONE (n. 34247.1/2016).

- quanto il bene di cui al sub. 47): da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/10/2017 pratica n. PC 0079709 in atti dal 11/10/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23096.1/2017); in precedenza da DIVISIONE del 25/10/2016 pratica n. PC 0074697 in atti dal 26/10/2016 DIVISIONE (n. 34247.1/2016).

- quanto il bene di cui al sub. 48): da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/10/2017 pratica n. PC 0079709 in atti dal 11/10/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23096.1/2017); in precedenza da DIVISIONE del 25/10/2016 pratica n. PC 0074697 in atti dal 26/10/2016 DIVISIONE (n. 34247.1/2016).

- quanto il bene di cui al sub. 49): da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/10/2017 pratica n. PC 0079709 in atti dal 11/10/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23096.1/2017); in precedenza da DIVISIONE del 25/10/2016 pratica n. PC 0074697 in atti dal 26/10/2016 DIVISIONE (n. 34247.1/2016).

Le planimetrie catastali rappresentano correttamente i beni nello stato in cui si trovano, fatta eccezione per:

Piano seminterrato: sub. 43 con modifica distribuzione interna consistente nella demolizione parete divisoria tra due vani, rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Piano Terreno/Rialzato: sub. 28 con alcune modifiche nella distribuzione interna rispetto a quanto

riportato nelle planimetrie catastali.

Piano 1°: il sub. 2 (alloggio 101) è privo della camera "ripostiglio" che è invece parte comune; i subb. 4, 5, 6, 13 e 14 sono privi della parete divisoria ingresso/camera; i subb. 48 e 49 hanno i vani doccia invertiti tra loro.

Piano 2°: i subb. 15 e 16 hanno i vani doccia invertiti tra loro; i subb. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 sono privi della parete divisoria ingresso/camera.

Piano 3°: il servizio igienico del sub. 26 ha una diversa sagoma interna.

Confini

Il compendio immobiliare sopra descritto confina in circondario con le particelle 937, 29, 1455 e 921.

Atti di provenienza - Passaggi di proprietà nel ventennio

A far data 02/02/2024, i beni pignorati risultano intestati a [REDACTED], per la quota di 1/1 della proprietà, per acquisto fattone da [REDACTED], in forza di atto di compravendita in data 15/10/1997, notaio Dr. Vittorio Boscarelli in Piacenza, rep. 42283, trascritto a Piacenza il 31/10/1997 ai nn. 12218/9578 e successivo atto di trasferimento sede [REDACTED], notaio Dr. Vittorio Boscarelli, rep. 58734, trascritto a Piacenza il 16/01/2004 ai nn. 814/644.

- Art. 2 -

(Descrizione sommaria, Consistenza metrica dei beni, Stato di conservazione)

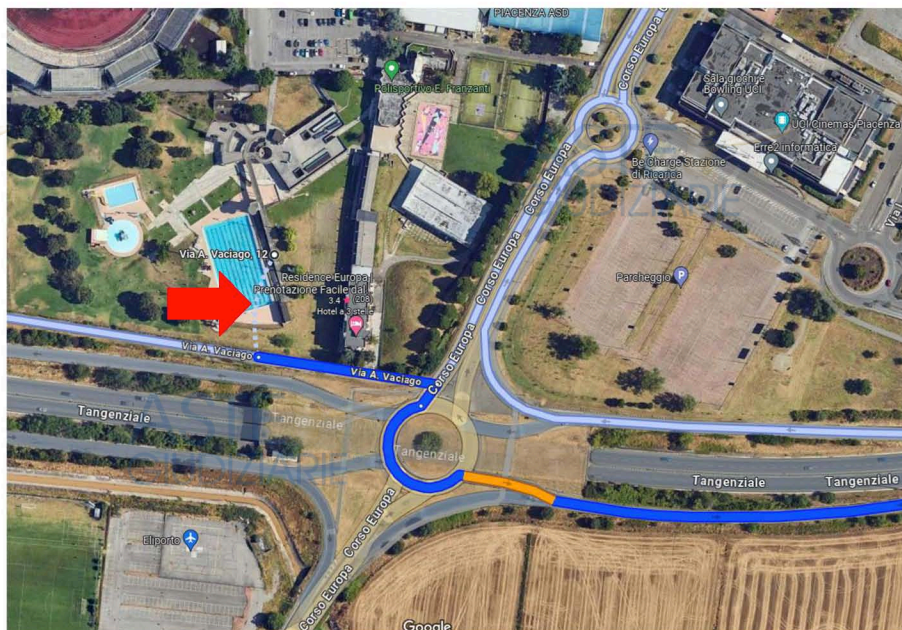
Descrizione sommaria

Trattasi di compendio immobiliare, non in condominio, costituito da un unico corpo di fabbrica di quattro piani fuori terra e un piano seminterrato con annessa area esterna di pertinenza, sito a Piacenza – loc. Galleana, Via Vaciago 12.

La zona è periferica, posta in prossimità della tangenziale sud di Piacenza, uscita Stadio/Centro Commerciale Galassia, caratterizzata dalla presenza di impianti sportivi come lo Stadio Comunale L. Garilli, lo Stadio Beltrametti, il Centro Polisportivo Comunale, oltre al Centro Commerciale Galassia e UCI Cinema. Nel corso degli anni 2000 la zona ha visto sorgere anche numerosi complessi residenziali. Il fabbricato in oggetto è raggiungibile da Corso Europa in direzione sud, e quindi entrando in Via

Vaciago in prossimità della rotonda d'accesso alla tangenziale. Via Vaciago è una via stretta che corre parallelamente alla tangenziale, con traffico locale, viceversa Corso Europa è una arteria molto trafficata.

Il fabbricato non è dotato di parcheggi, fatta eccezione per pochi posti auto ricavabili all'interno dell'area cortilizia pertinenziale. E' tuttavia presente, nelle vicinanze, il parcheggio in superficie dell'UCI Cinema liberamente aperto al pubblico.



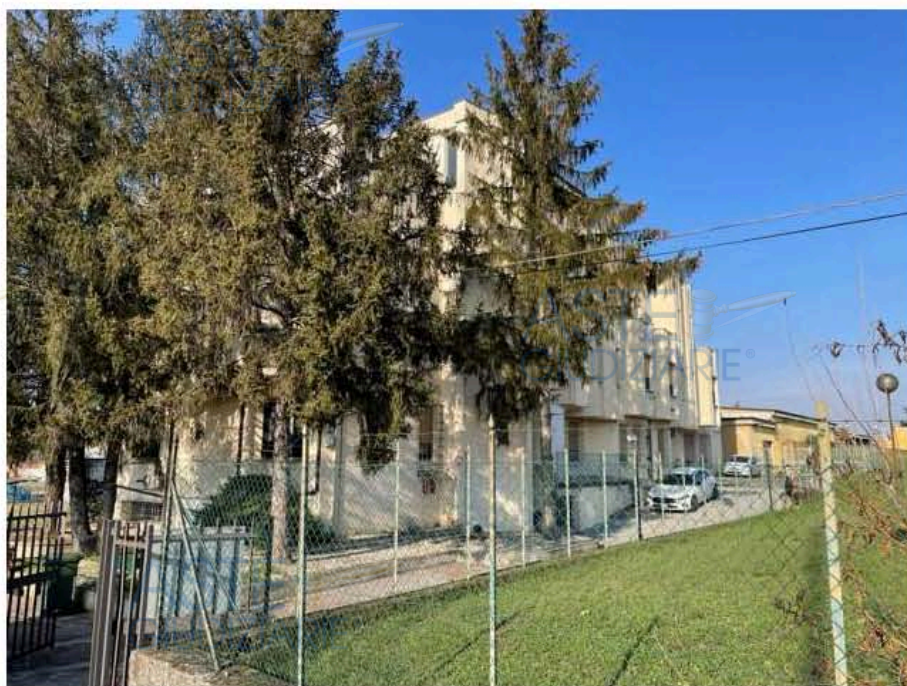
F1: Vista dall'alto (estratto da Google maps)

Il centro della città e la stazione ferroviaria sono raggiungibili anche con i mezzi pubblici utilizzando l'autobus n. 8 o la "navetta stadio", le cui fermate più vicine sono in Via Gorra e sul piazzale dello stadio a poche centinaia di metri. L'autostrada A21 e l'A1 sono facilmente raggiungibili direttamente dalla tangenziale sud.

L'intero immobile è stato costruito alla fine degli anni '60, inizi anni '70, come pertinenza del Centro Polisportivo Comunale, per il ritiro degli atleti in concomitanza di eventi sportivi da svolgere nel vicino Stadio Comunale. In realtà venne utilizzato con destinazione residenziale, subendo negli anni '90 e 2000 una serie d'interventi edilizi di manutenzione straordinaria e di cambi di destinazione d'uso che lo hanno portato nella situazione attuale, senza mai modificarne la sagoma.



F2: Vista lato ovest (da Via Vaciago)



F3: Vista lato est (da Via Vaciago)



F4: Vista da cortile interno lato est

L'area pertinenziale esterna è completamente recintata: con rete metallica, sui lati est e ovest; con cancellata in ferro su Via Vaciago e lato Centro Polisportivo (lato nord).

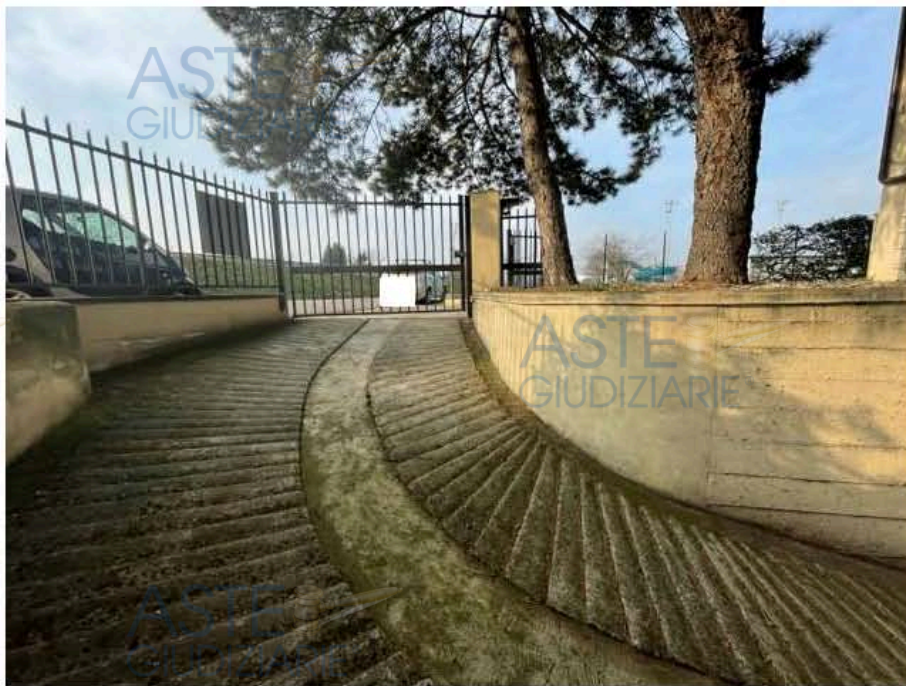
L'area, dotata di illuminazione a faretto posti lungo la recinzione, è utilizzata in parte a cortile e in parte a giardino comuni; è presente anche una rampa carrabile che consente l'accesso al piano seminterrato a piccoli mezzi di trasporto (furgoni e piccoli motocarri). La parte cortilizia è pavimentata in battuto di cemento in scadente stato manutentivo. L'immobile è dotato di due ingressi pedonali e due ingressi carrabili, tutti fruibili direttamente da Via Vaciago, ciascuno dotato di cancello metallico. Uno dei due ingressi carrabili consente l'accesso alla rampa di collegamento con il piano seminterrato, l'altro al cortile sul lato est.

Sul lato nord è presente un ulteriore cancello carrabile in ferro, un tempo funzionale al collegamento con il Polisportivo.

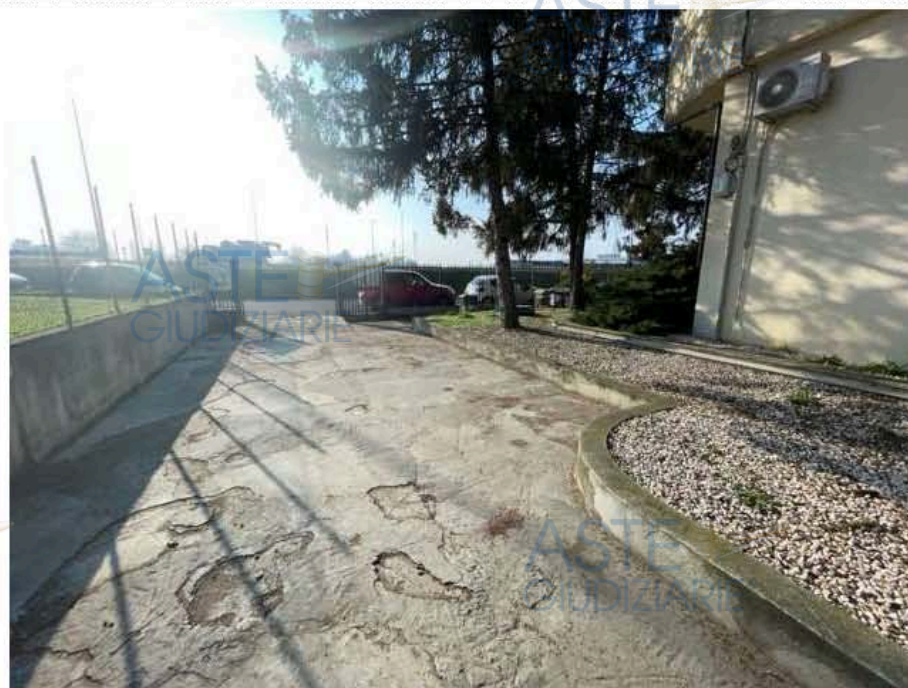
Tutti i cancelli non sono elettrificati.



F5: Ingresso pedonale



F6: Ingresso carrabile a servizio del piano seminterrato

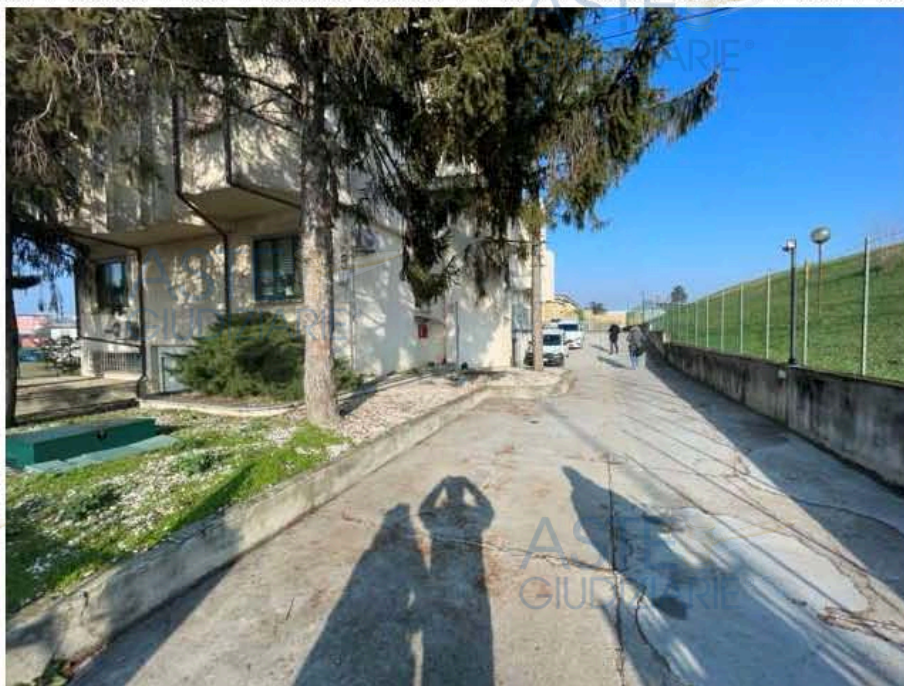


F7: Ingresso carrabile a servizio del cortile (lato est)

All'interno dell'area recintata, lato ovest, è inglobata un'area intestata al Comune di Piacenza, della superficie di mq 80,00, censita al CT di Piacenza al fgl. 79, part. 921 (ex alveo del Collettore Riazza di Podenzano). Per l'occupazione dell'area, occorre versare un canone annuo al Comune di Piacenza di cui si preciserà meglio in seguito.



F8: Vista su area esclusiva part. 843 e su part. 921 (Comune di PC)



F9: Vista su area cortilizia part. 843

Attraverso l'ampio atrio comune posto sul lato ovest si accede alla scala comune e quindi a tutti i piani dell'edificio. Adiacente alla scala, è posto il vano corsa ascensore al servizio dei piani terra/rialzato, 1° e 2°, il cui impianto, mai collaudato, non è né accessibile, né funzionante. Non è stato possibile reperire la documentazione tecnica dell'impianto e neppure accedere alla cabina in quanto le porte esterne risultano murate.

Il piano seminterrato è adibito a depositi, oltre a locali tecnici di servizio tra cui locale contatori ENEL e locali per il trattamento dell'acqua sanitaria.

Il piano terra/rialzato è adibito a uffici con atrio d'ingresso e vano scala comune, i piani 1°/2° e 3° sono adibiti ad alloggi oltre a spazi comuni. Il piano 3° occupa una superficie ridotta rispetto ai piani sottostanti ed è impegnato da un alloggio e dal vano tecnico dell'impianto ascensore, oltre alla scala comune.

L'accesso agli uffici avviene sia dall'atrio comune sia dall'ingresso indipendente posto sul lato est. La scala comune è raggiungibile anche da una porta di servizio posta sul lato est.



F10: Vista atrio comune

Complessivamente sono presenti due depositi, due uffici, e venticinque alloggi, tutti autonomamente accatastati e perfettamente agibili, fatta eccezione per l'alloggio posto al piano 3°, attualmente non utilizzabile in quanto privo d'impianti e da ristrutturare.

Le parti comuni dell'edificio si presentano rifinite con materiali economici e finiture di media fattura, alcune delle quali risalenti all'epoca della costruzione. Le pareti e i soffitti sono intonacate e tinteggiate al civile. La scala è rivestita in marmo e dotata di rampe di larghezza di 1,20m. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera termoisolante e sono dotati di tapparelle in pvc. Al piano terra, tutti i serramenti sono protetti da inferiate in ferro. L'ingresso pedonale esterno è elettrificato e dotato di impianto citofonico, l'impianto di riscaldamento e di produzione d'acqua calda ad uso igienico sanitario sono centralizzati.

Le u.i. non sono dotate di autonomo contabilizzatore dei consumi di riscaldamento e dell'acqua e degli attestati di prestazione energetica.



F11: Vano scale comuni

L'impianto di riscaldamento centralizzato è dotato di due caldaie a condensazione, marca Hoval, di recente installazione, poste al piano rialzato in apposito locale tecnico esterno alla sagoma del fabbricato con accesso dall'area cortilizia posta sul lato est.



F12: Vista atrio comune

La struttura dell'edificio è in cls. armato misto a muratura con solai in latero-cemento. I vani scala e ascensore sono realizzati in cemento armato. La copertura è piana, realizzata in muricci e tavelloni su sottostante solaio piano, ed è rifinita con guaina impermeabilizzante ardesiata in buone condizioni

manutentive. Le facciate sono rifinite ad intonaco tinteggiate e le lattonerie sono in lamiera preverniciata. Lo stato manutentivo generale è discreto.

L'immobile è allacciato alla fognatura comunale e all'acquedotto comunale, ma non alla rete di distribuzione del gas metano. I generatori di calore, caldaie a condensazione, sono infatti alimentati a GPL il cui serbatoio è posto nell'aiuola in prossimità dell'ingresso carraio. Sull'area esterna a verde, lungo il lato est, sono poste tre fosse biologiche al servizio dell'edificio.

Entrando più nel dettaglio, al piano terra/rialzato si trovano, oltre all'atrio e scala comuni, due unità immobiliari con destinazione ufficio, subb. 28 e 29, aventi altezza interna di 3,00 m, di cui:

il sub. 28 è utilizzato in parte come uffici dati in locazione a terzi e in parte come uffici/reception in uso alla proprietà e utilizzati come locali di servizio all'attività ricettiva di "affittacamere" svolta ai piani superiori; i servizi igienici sono in comune. I pavimenti di alcuni locali sono in marmo, altri in pvc; i servizi igienici sono piastrellati e rivestiti con materiali risalenti all'epoca della costruzione. Alcuni locali sono dotati di corpi scaldanti a radiatori, altri di ventilconvettori (solo caldo), mentre la reception di climatizzatore a pompa di calore con terminali tipo split. I servizi igienici sono finestrati e dotati di radiatori.

Gli uffici sono dotati ciascuno di impianto elettrico autonomo con interruttore differenziale posto nel locale tecnico al piano seminterrato. La porzione d'ufficio data in locazione () è dotata anche di autonomo contatore di energia elettrica.



F13: sub. 28 – reception attività ricettiva

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



F14: sub. 28 – ufficio/deposito bagagli attività ricettiva

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



F15: sub. 28 – ingresso comune lato est

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





F16: sub. 28 – ufficio/deposito attività ricettiva



F17-F18: sub. 28 – servizi igienici in comune



F19-F20: sub. 28 – servizio igienico e disimpegno in comune



F21: sub. 28 – ufficio dato in locazione (██████████)

ASTE
GIUDIZIARIE®



F22: sub. 28 – ufficio dato in locazione ()

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



F23: sub. 28 – servizi igienici in locazione ()

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

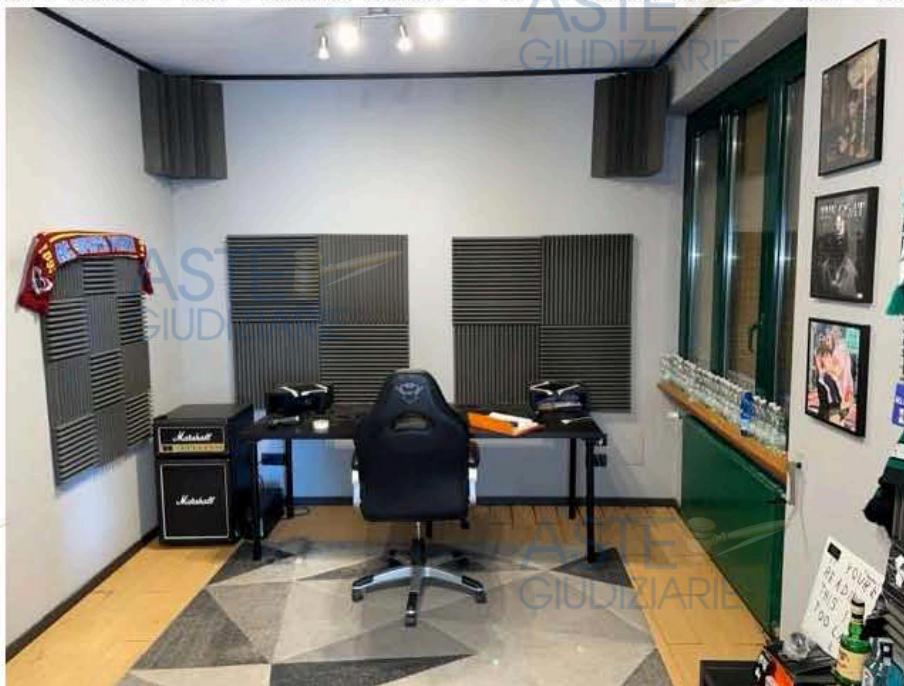




F24: sub. 28 – ufficio dato in locazione ([REDACTED])



F25: sub. 28 – disimpegno ufficio dato in locazione ([REDACTED])



F26: sub. 28 – ufficio dato in locazione

- il sub. 29 è utilizzato come sala per la colazione e cucina, al servizio dell'attività di "affittacamere", ed è dotato di autonomo servizio igienico. I pavimenti dei locali principali sono in pvc, mentre i servizi igienici sono piastrellati e rivestiti con materiali risalenti all'epoca della costruzione. I locali sono riscaldati e raffrescati con autonomo impianto di climatizzazione a pompa di calore con terminali tipo split; il servizio igienico è finestrato e dotato di radiatore.



F27: sub. 29 – sala colazione attività ricettiva



F28: sub. 29 – cucina sala colazione attività ricettiva



F29: sub. 29 – servizio igienico sala colazione attività ricettiva

Al piano 1° troviamo n. 13 alloggi di cui:

- n. 12 alloggi monocalci (subb. 2, 4, 5, 6, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 13 e 14) costituiti ciascuno da ingresso/disimpegno, camera da letto/soggiorno e servizio igienico finestrato;
- n.1 alloggio bilocale (sub. 3) costituito da ingresso/disimpegno, camera da letto/soggiorno, ulteriore camera e servizio igienico finestrato.

Gli alloggi sono posti lungo i lati est e ovest del fabbricato e sono serviti da un ampio corridoio comune

direttamente collegato al vano scala. L'altezza interna del piano è di 3,00 m, fatta esclusione per il corridoio comune che è ribassato con controsoffitto ispezionabile per rendere accessibili gli impianti tecnologici ivi presenti. Dal corridoio, in prossimità della scala, si accede ad un locale ripostiglio di servizio all'attività ricettiva, abbinato catastalmente all'alloggio sub. 2.

Tutti gli alloggi sono collegati all'impianto di riscaldamento centralizzato (ad acqua) e dotati di corpi scaldanti tipo radiatori, quadro elettrico, termostato ambiente, impianto citofonico (privo di apparecchio e disattivato) e ventilatore a soffitto. Gli alloggi sono, inoltre, dotati di impianto di climatizzazione ad aria, caldo/freddo, canalizzato, i cui impianti sono posti sulla facciata nord.

Sette alloggi monolocali sono dotati anche di frigorifero, lavello e piccolo piano cottura con piastre elettriche. I servizi igienici sono tutti dotati di lavabo, bidet, wc e doccia.

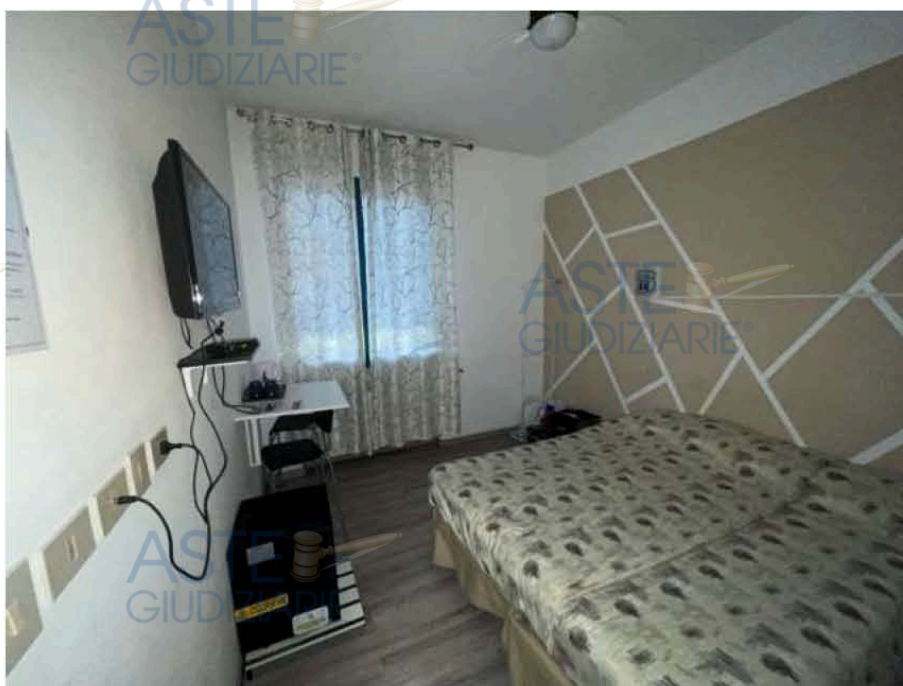
I monolocali sub. 2, 46 e 47 occupano una superficie < 28 mq, superficie utile minima attualmente prescritta dal Regolamento Edilizio per i locali "monostanza" per una persona. Il bilocale (sub. 3) occupa una superficie < 35 mq, superficie utile minima per gli alloggi destinati a due persone. Quattro alloggi hanno la camera/soggiorno di superficie < 14 mq, superficie interna minima per camere da letto per due persone e per locali soggiorno.



F30: esempio camera alloggio con angolo cottura e bow-window - 1° piano attività ricettiva



F31: esempio servizio igienico con bow-window- 1° piano attività ricettiva



F32: esempio camera alloggio senza bow-window - 1° piano attività ricettiva



F33: esempio servizio igienico senza bow-window – alloggio 1° piano attività ricettiva

Al piano 2° troviamo n. 11 alloggi di cui:

- n. 10 alloggi monolocali (subb. 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25) costituiti ciascuno da ingresso/disimpegno, camera da letto/soggiorno, servizio igienico finestrato e terrazzo;
- n.1 alloggio bilocale (sub. 16) costituito da ingresso/disimpegno, camera da letto/soggiorno, cucina, servizio igienico finestrato e terrazzo. La cucina è dotata di frigorifero, lavello e piccolo piano cottura con piastre elettriche.

Gli alloggi sono posti lungo i lati est e ovest del fabbricato e sono serviti da un ampio corridoio comune direttamente collegato al vano scala. Dal corridoio, in prossimità della scala, si accede ad un locale ripostiglio di servizio all'attività ricettiva, abbinato catastalmente all'alloggio sub. 15.

L'altezza interna del piano è di 3,00 m, fatta esclusione per il corridoio comune che è ribassato con controsoffitto ispezionabile per rendere accessibili gli impianti tecnologici ivi presenti. Tutti gli alloggi sono dotati di quadro elettrico, impianto citofonico (privo di apparecchio e disattivato), termostato ambiente, ventilatore a soffitto e sono collegati all'impianto di riscaldamento centralizzato (ad acqua) e dotati di corpi scaldanti tipo radiatori. Cinque alloggi sono, inoltre, dotati di impianto di climatizzazione ad aria, caldo/freddo, canalizzato, i cui impianti sono posti sulla facciata nord. Sei alloggi sono dotati di autonomo impianto di climatizzazione, caldo freddo, con terminali tipo split. I servizi igienici sono tutti dotati di lavabo, bidet, wc e doccia.

Inoltre, sulla testata nord del fabbricato si trova un terrazzo di uso comune, che attualmente non è reso agibile in quanto sprovvisto dei parapetti anticaduta perimetrali di altezza regolamentare.

Tutti i monolocali occupano una superficie inferiore a 28 mq (al netto dei terrazzi), superficie utile minima attualmente prescritta dal Regolamento Edilizio per i locali "monostanza" per una persona. Il bilocale (sub. 16) occupa una superficie di circa 30 mq < 35 mq, superficie utile minima per gli alloggi destinati a due persone. Tutti gli alloggi hanno la camera/soggiorno di superficie < 14 mq, superficie interna minima per camere da letto per due persone e per locali soggiorno.



F34: esempio camera alloggio 2° piano attività ricettiva



F35: esempio servizio igienico alloggio 2° piano attività ricettiva

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



F36: esempio terrazzo alloggio 2° piano attività ricettiva

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



F37: terrazzo comune - 2° piano attività ricettiva

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al piano 3° troviamo n. 1 alloggio (sub. 26), altezza interna di 3,00 m, costituito da camera da letto/soggiorno e servizio igienico. L'alloggio attualmente non è agibile e da ristrutturare. Sul piano si trovano, inoltre, il locale tecnico dell'ascensore (dim. 1,87*2,05m) e la copertura piana a terrazzo dell'intero immobile. La copertura non è agibile in quanto sprovvista dei parapetti anticaduta perimetrali di altezza regolamentare e non è dotata di sistemi tipo "linea vita".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





F38: camera alloggio 3° piano attività ricettiva

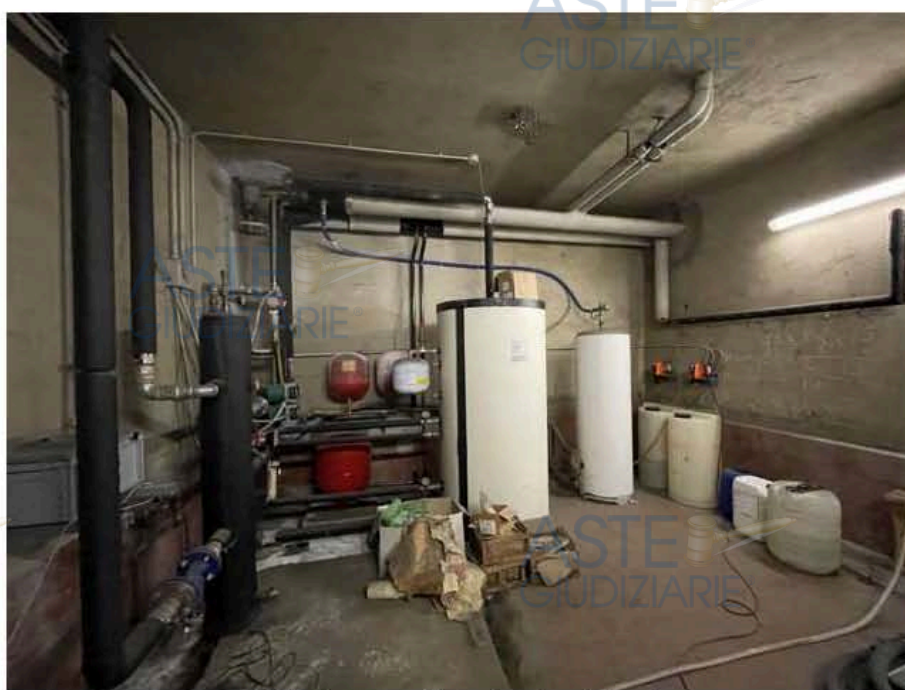


F39: servizio igienico alloggio 3° piano attività ricettiva



F40: terrazzo di copertura 3° piano attività ricettiva

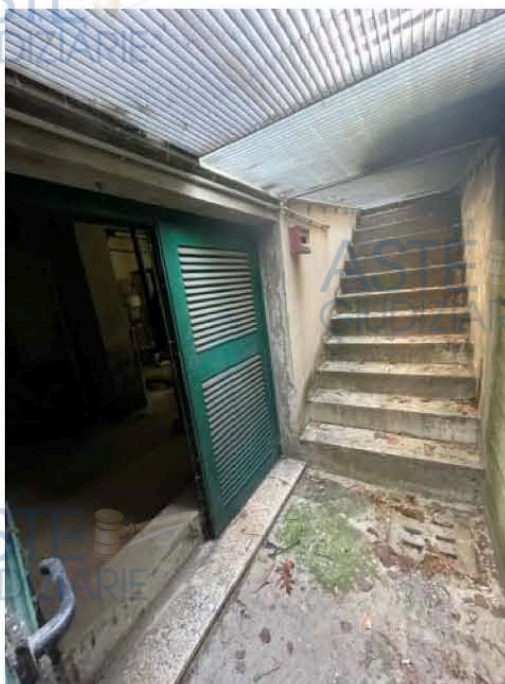
Al piano seminterrato si trovano i due subb. 42 e 43, entrambi con destinazione d'uso a deposito e altezza interna 3,30 m, il vano scala comune a tutti i piani dell'edificio, un locale tecnico per il riscaldamento dell'acqua sanitaria con accesso sia da scala esterna, sia dalla scala comune, un ulteriore vano scala con accesso dall'esterno ove sono posti i contatori Enel, i quadri elettrici generali e un addolcitore per il trattamento dell'acqua sanitaria.



F41: piano seminterrato – locale tecnico



F42: piano seminterrato – scala comune



F43: piano seminterrato – scala esterna di servizio al locale tecnico

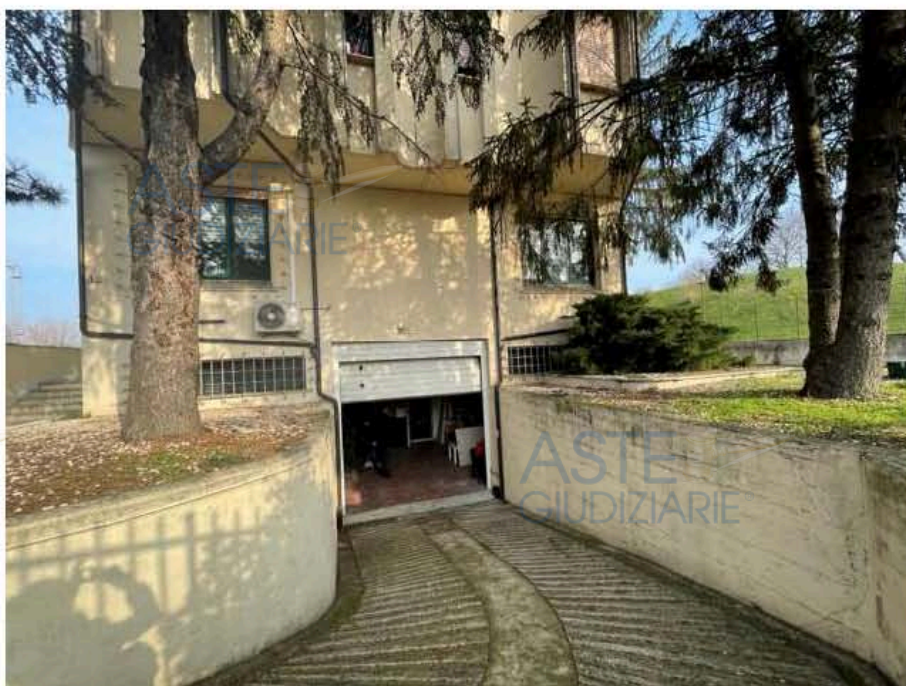


F44: piano seminterrato – scala esterna/locale contatori

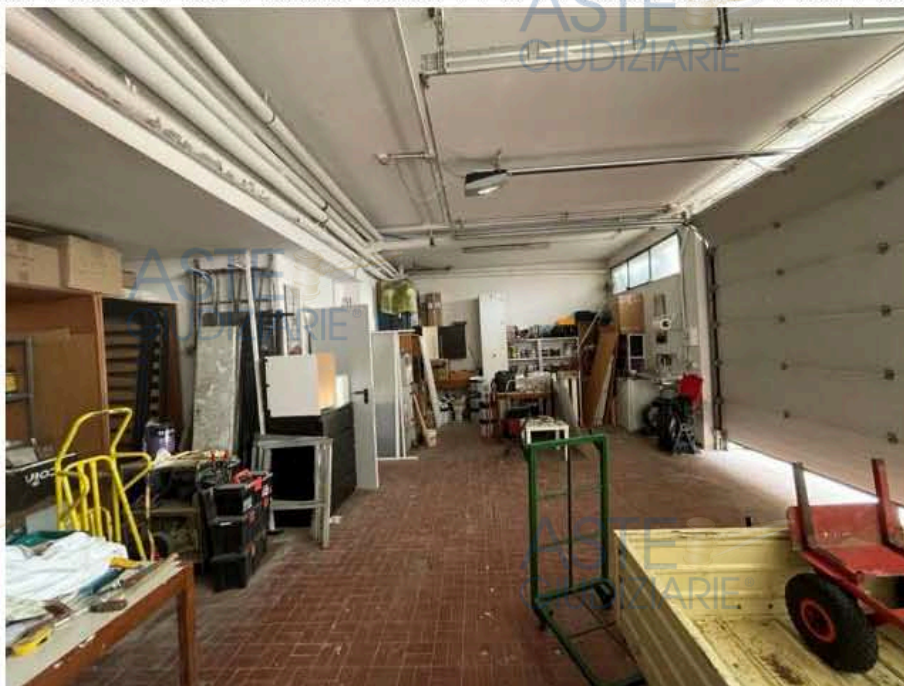
Il sub. 42 è costituito da un unico locale finestrato, attualmente in uso alla proprietà come locale di servizio all'attività ricettiva, sprovvisto di riscaldamento e di impianti idraulici.

La superficie finestrata non soddisfa il minimo richiesto dal RUE, essendo $< 1/10$ della superficie del locale. Al fine dell'agibilità occorre integrare l'apporto d'aria con impianto di ventilazione meccanica, attualmente assente. L'impianto elettrico è del tipo fuori traccia e non è dotato di autonomo contatore.

L'accesso al locale avviene sia dalla scala comune, sia direttamente dall'esterno attraverso rampa carrabile e portone sezionale a funzionamento elettrico.



F45: sub. 42 – ingresso/rampa carrabile



F46: sub. 42 – deposito in uso alla proprietà

Il sub. 43 è costituito da un corridoio/disimpegno, due ampi locali finestrati, un ripostiglio e un'ampio servizio igienico/spogliatoio finestrato dotato di due wc, due docce e due lavabo. **Attualmente l'immobile è locato per usi diversi da deposito.**

La superficie finestrata dei locali non soddisfa il minimo richiesto dal RUE, essendo $< 1/10$ della superficie. Al fine dell'agibilità occorre integrare l'apporto d'aria con impianto di ventilazione meccanica, attualmente assente.

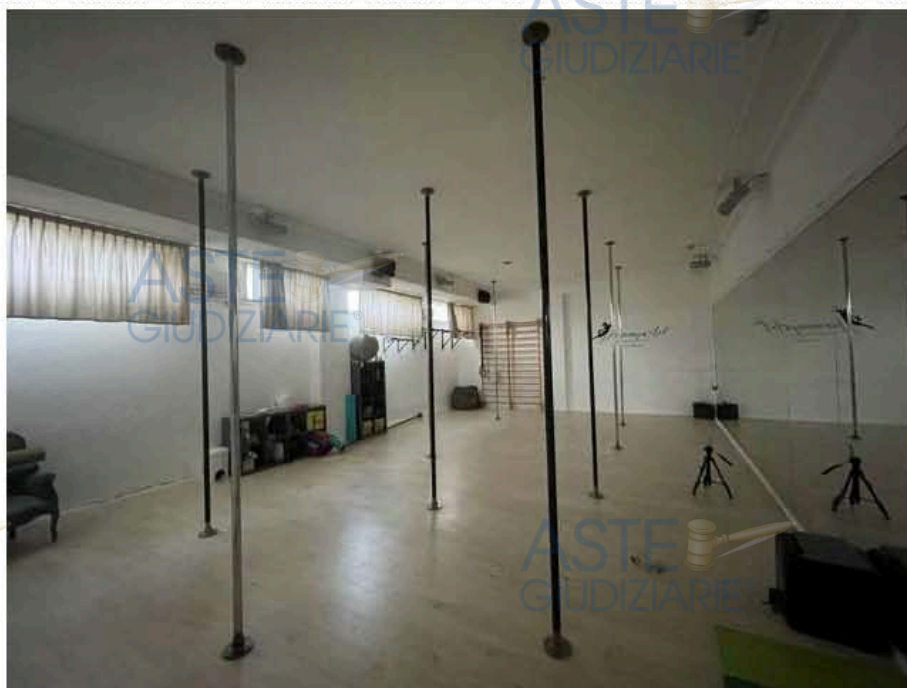
L'unità immobiliare non è allacciata all'impianto di riscaldamento comune, ma tutti i locali sono dotati di impianto di climatizzazione a pompa di calore con terminali tipo split. L'impianto elettrico è del tipo fuori traccia ed è dotato di autonomo contatore. L'accesso all'unità immobiliare avviene solo dalla scala comune.



F47: sub. 43 – corridoio deposito dato in locazione



F48: sub. 43 – locale deposito dato in locazione



F49: sub. 43 – locale deposito dato in locazione



F50: sub. 43 – servizi igienici deposito dato in locazione

Le singole unità immobiliari che compongono il complesso oggetto di stima, sono stati dichiarati agibili con Certificato di Abitabilità o Agibilità n. 9063/98 rilasciato dal Comune di Piacenza in data 10/9/98; tuttavia, si segnala che l'abitabilità si riferisce ad uno stato degli immobili differente da quello attuale ed è pertanto necessario regolarizzare la situazione, come dettagliatamente descritto nell'art. 6 seguente.

Consistenze

Sulla scorta delle misurazioni eseguite durante il sopralluogo e, per quanto non misurato direttamente, di quanto riportato negli elaborati grafici progettuali, le superfici coperte e scoperte dei beni oggetto di stima misurano:

quanto al piano seminterrato, circa 450,00 mq

quanto al piano terra, circa 405,00 mq + oltre alla scala esterna di circa 21,00 mq

quanto al piano 1°, circa 474,00 mq

quanto al piano 2°, circa 374,00 mq + 41,00 mq terrazzi alloggi + 48,00 mq terrazzo comune

quanto al piano 3°, circa 65,00 mq

aree esterne, circa 320,00 mq

Complessivamente il compendio immobiliare ha una superficie totale di circa 1339 mq oltre le superfici a terrazzo di 89 mq e le aree esterne.

Le superfici così calcolate sono al lordo dei muri interni ed esterni e di metà delle murature di confine con altre proprietà o spazi comuni.

- Art. 3 -

(Stato di possesso, titoli di occupazione, diritti di abitazione)

Al momento del sopralluogo, eseguito il 15-31/01/2024, i beni in oggetto risultavano essere occupati come di seguito:

- bene al fgl. 79, part. 584, sub. 43, C/2 (deposito), piano seminterrato, occupato dalla ditta [REDACTED], in forza di contratto di locazione per immobile ad uso diverso dall'abitazione registrato all'ADE di Piacenza al n. 4061/2015, serie 3T, stipulato il 05/4/2015, durata anni sei, decorrenza dal 01/5/2015 e scadenza al 30/4/2021, rinnovatosi di anni sei ai sensi dell'art. 4 e quindi con nuova scadenza al 30/4/2027. Canone di locazione annuo iniziale era convenuto in € 8.280,00 da corrispondere in rate mensili di € 690,00, per gli anni 2015/16, in € 9.180,00 (€/mese 765,00) per gli anni 2017/18 e in € 10.080,00 (€/mese 840,00) per gli anni 2019/20, oltre alle spese di connessione alla rete internet e depurazione anti legionellosi convenute in €/mese 50,00.

- porzione di bene al fgl. 79, part. 584, sub. 28, A/10 (ufficio), piano terreno, occupato dalla [REDACTED], in forza di contratto di locazione per immobile ad uso diverso dall'abitazione registrato all'ADE di Piacenza al n. 6304/2020, serie 3T, stipulato il 01/8/2020, durata anni sei, decorrenza dal 01/8/2020 e scadenza al 31/7/2026. Canone di locazione annuo convenuto € 6.000,00 da corrispondere in due rate semestrali di €/cad 3.000,00, oltre alle spese condominiali, consumi energia elettrica, ecc., convenuti in €/mese 100,00.
- porzione di bene al fgl. 79, part. 584, sub. 28, A/10 (ufficio), piano terreno, occupato da [REDACTED], in forza di contratto di locazione per immobile ad uso diverso dall'abitazione registrato all'ADE di Piacenza al n. 1829/2016, serie 3T, stipulato il 25/01/2016, durata anni sei, decorrenza dal 10/3/2016 e scadenza al 09/3/2022, prorogato in data 12/4/2023 e quindi tuttora in corso di validità. Canone di locazione annuo convenuto € 1.800,00, corrispondente a €/mese 150,00, oltre alle spese condominiali, di connessione alle reti internet/wifi e consumi energia elettrica, convenuti in €/mese 50,00.
- Le restanti porzioni dello stabile (p. 1° e 2°) risultano occupate direttamente dalla ditta esecutata e sono adibiti ad attività di "case e appartamenti per vacanze" con relativi uffici/reception/sala colazioni al p. terreno/rialzato e deposito al piano seminterrato.

Il numero di alloggi dell'attività è 23 disposti ai piani 1° e 2°. Al piano 2° è posto un ulteriore alloggio (sub. 16) dato in comodato d'uso gratuito ad una persona in difficoltà economiche.

L'unità abitativa posta al piano 3° (sub. 26), non è attualmente in uso.

L'attività di cui sopra è intestata alla [REDACTED], legale rappresentante della società [REDACTED], come risulta dalla SCIA Comune di Piacenza n. 7454/2016 del 12/12/2016, Protocollo n. 108743, vedi Allegato n. 6.

A seguito di verifiche svolte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Piacenza, sulle unità immobiliari che compongono il compendio in questione, non risultano registrati altri contratti di locazione.

Si allegano gli estratti dei contratti di locazione (Allegato n. 3).

- Art. 4 -

(Formalità, vincoli, oneri che resteranno a carico dell'acquirente, pesi e limitazioni d'uso)

Spese condominiali - aree comuni

I beni in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare in condominio e sono quindi senza amministratore.

Dalle fatture relative alle utenze di luce, acqua e gas (gpl) messe a disposizione dalla proprietà, si

evince un costo annuo complessivo di circa € 49.000,00, di cui: € 5.500,00 acquedotto, Luce/FM € 15.000,00 e Gpl di € 28.500,00.

Si segnala che nell'area pertinenziale del fabbricato posta sul lato ovest, è inglobata un'area intestata al Comune di Piacenza (ex area demaniale/decreto di trasferimento ex art. 56-bis DL 69/2013), attualmente adibita ad area cortilizia/giardino della superficie di mq 80,00 censita al CT di Piacenza al fgl. 79, part. 921, Incolto/Produttivo, RD € 0,02, RA € 0,01: trattasi di parte dell'ex alveo del Collettore Riazza di Podenzano.

Trattasi di occupazione senza titolo per la quale il Comune di Piacenza con nota prot. 179120/2023 del 29/12/2023 ha intimato alla ditta esecutata il pagamento del canone di occupazione per gli anni dal 2018 al 2022, della somma di € 1.040,70, ritenendo che la ditta non abbia mai versato (vedi allegato n. 6).

Gli ingressi con relativi impianti, elettrico e citofonico, le aree esterne, sono tutti in comune ai singoli subalterni. Sono inoltre in comune le scale, l'atrio d'ingresso, la centrale termica/vani tecnici, i corridoi dei piani 1° e 2° e le terrazze/coperture ai piani 2° e 3°.

Non è stato possibile risalire alle spese di manutenzione ordinaria e alle spese di manutenzione straordinaria eventualmente previste, né sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

Regime patrimoniale

La [REDACTED], amministratrice e legale rappresentante della ditta [REDACTED], risulta coniugata in regime di separazione dei beni e risulta residente nel [REDACTED].

Si allega: Stato di famiglia/Certificato di Residenza, Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della [REDACTED] e visura camerale della ditta esecutata (allegato n. 1).

Altri pesi o limitazioni d'uso

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso gravanti sui beni pignorati.

- Art. 5 -

(Formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati dalla procedura o che risulteranno non opponibili all'acquirente e costi per la loro cancellazione)

Vincoli ed oneri giuridici:

- TRASCRIZIONI:

pignoramento immobiliare, a seguito di atto di precetto del 14/03/2023 notificato a [REDACTED] e al suo legale rappresentante [REDACTED] con mail-PEC 14/3/2023, per € 128.522,19 oltre interessi di mora e spese, **pignoramento** notificato da U.G. al debitore in data 20/04/2023, trascritto presso i S.P.I. di Piacenza, in data 09/05/2023, nn. 6494/4982, atto Tribunale di Piacenza rep. 950/2023 del 26/04/2023, contro [REDACTED], per la quota di 1/1 della P.P. dei beni in oggetto, **a favore** di [REDACTED], [REDACTED], per la quota intera (1/1) della P.P. dei beni medesimi.

- ISCRIZIONI:

Ipoteca volontaria, iscritta a Piacenza in data 07/07/2000, ai nn. 7350/1333, di € 2.200.000,00 comprensivo di capitale, spese e interessi di mora derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 1.100.000,00, durata 15 anni, giusto atto notaio dott. Vittorio Boscarelli in Piacenza (PC), in data 06/07/2020, rep. 49239, **a favore** di [REDACTED], [REDACTED], **contro** [REDACTED], per la quota di 1/1 della P.P. dei seguenti beni in Comune di Piacenza: C.Fabbricati fgl. 79, part. 584, subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 39, 40; C.Terreni fgl. 79, partt. 584 e 843.

A margine risultano:

Annotazione ad iscrizione n. 71 del 13/01/2006 derivante da annotazione ad iscrizione modificazione a contratto di mutuo

Annotazione ad iscrizione n. 2845 del 06/11/2009 derivante da annotazione ad iscrizione rinegoziazione Ipoteca in rinnovazione nn. 5441/787 del 10/06/2020 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 06/07/2020 Notaio V. Boscarelli in Piacenza, rep. n. 49239.

Ipoteca volontaria, iscritta a Piacenza in data 05/05/2005, ai nn. 7480/1785, di € 346.500,00 comprensivo di capitale, spese e interessi di mora derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 231.000,00, durata 15 anni, giusto atto notaio dott. Vittorio Boscarelli in Piacenza (PC), in data 02/05/2005, rep. 62361/22106, **a favore** di [REDACTED], [REDACTED], **contro** [REDACTED], per la quota di 1/1 della P.P. dei seguenti beni in Comune di Piacenza: C.Fabbricati fgl. 79, part. 584, subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 39; C.Terreni fgl. 79, partt. 584 e 843.

A margine risultano:

Ipoteca volontaria nn. 8539/2007 del 19/05/2005 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02/05/2005 Notaio Vittorio Boscarelli in Piacenza, rep. n. 62361/22106
Annotazione ad iscrizione rinegoziazione n. 2846 del 06/11/2009.

Ipoteca volontaria, iscritta a Piacenza in data 19/05/2005, ai nn. 8539/2007, di € 346.500,00 comprensivo di capitale, spese e interessi di mora derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 231.000,00, durata 15 anni, giusto atto notaio dott. Vittorio Boscarelli in Piacenza (PC), in data 02/05/2005, rep. 62361/22106, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/1 della P.P. dei seguenti beni in Comune di Piacenza: C.Fabbricati fgl. 79, part. 584, subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 39, 40; C.Terreni fgl. 79, partt. 584 e 843, in rettifica alla formalità del 02/05/2005 nn. 7480/1785.

A margine risultano:

Annotazione ad iscrizione rinegoziazione n. 2847 del 06/11/2009.

Ipoteca volontaria, iscritta a Piacenza in data 05/11/2013, ai nn. 11274/1560, di € 337.500,00 comprensivo di capitale, spese e interessi di mora derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato di € 225.000,00, durata 14 anni, giusto atto notaio dott. Mario Onorato in C.S.Giovanni (PC), in data 29/10/2013, rep. 82618/11952, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/1 della P.P. dei seguenti beni in Comune di Piacenza: C.Fabbricati fgl. 79, part. 584, subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 39, 40; C.Terreni fgl. 79, partt. 584 e 843.

Ipoteca, iscritta a Piacenza in data 10/06/2020, ai nn. 5441/787, in rinnovazione, nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo giusto atto notaio dott. V. Boscarelli in Piacenza, in data 06/07/2000, rep. 49239 descritta in precedenza, capitale € 568.102,59, Totale € 1.136.205,18, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/1 della P.P. dei seguenti beni in Comune di Piacenza: C.Fabbricati fgl. 79, part. 584, subb. 2, 3, 4, 5, 6, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 e 49; C.Terreni fgl. 79, partt. 584 e 843.

Costi di cancellazione:

I costi di cancellazione delle suddette iscrizioni/trascrizioni, ammontano presuntivamente a **€ 434,00**, salvo diversa liquidazione dell'Agenzia del Territorio SPI.

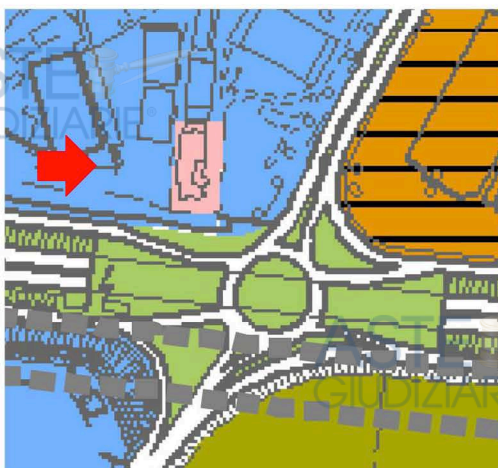
- Art. 6 -

(Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, agibilità, costi per sanatorie o regolarizzazioni catastali)

Classificazione urbanistica:

Il RUE vigente del Comune di Piacenza inquadra il compendio immobiliare di cui trattasi in "Tessuti a bassa densità", normato dall' art. 75 delle norme tecniche d'attuazione del RUE.

Oltre al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Piacenza, si allega l'estratto delle Norme Tecniche del RUE con indicate le modalità, gli interventi edilizi ammessi e gli usi previsti (Allegato n. 4). **A tal proposito si segnala che il RUE non prevede tra gli usi quello dell'attività alberghiera e motel U5/1.**



(Estratto Tav. P.2.00 RUE)

Città consolidata

- Insedimenti di carattere storico-rurale (art.70)
-  Tessuto ad Alta densità (art.73)
-  Tessuto a Media densità (art.74)
-  Tessuto a Bassa densità (art.75)
-  Tessuti omogenei di impianto unitario (art.71)
-  Edifici residenziali con giardino (art.72)
-  Verde privato (art.79)
-  Tessuto produttivo polifunzionale (art.76)

(Estratto Legenda Tav. P.2.00 RUE)

ART. 75. TESSUTI A BASSA DENSITÀ

- 75.1. Tessuto esistente a prevalente funzione residenziale formato da edifici disposti secondo il principio dell'allineamento edilizio nel rispetto della maglia viaria. Il tipo edilizio principale è l'edificio a blocco isolato con destinazione residenziale.
- 75.2. Normativa funzionale:
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5
- l'uso U2/1 è consentito esclusivamente per l'insediamento di esercizi di vicinato di cui all'art.78 del Regolamento Edilizio, salvo nel caso di attività esistenti con superficie di vendita superiore a mq 250 per le quali è ammesso il mantenimento della superficie di vendita esistente all'atto di approvazione delle presenti norme e l'ampliamento di medio piccole strutture di vendita utilizzando locali esistenti contermini purché non coincidenti con esercizi di vicinato;
- 75.3. Indici urbanistico-ecologici e altezze
- In caso di nuova costruzione o di ampliamento:
- Uf = 0,5 mq/mq
 - Sp = 30%
 - H = 10,50 m
 - A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq
- 75.4. Nel caso di totale demolizione dell'edificio è ammessa la ricostruzione della Superficie Edilizia S.ED. preesistente nel rispetto delle norme sulle distanze di cui all'art.64 del Regolamento Edilizio. In tal caso potranno essere concesse deroghe all'altezza massima qualora venga dimostrata la reale impossibilità al riutilizzo della S.ED. preesistente.

(Estratto Norme d'attuazione RUE elaborato P.1)

Regolarità edilizia ed Agibilità:

Dalle ispezioni presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Piacenza, risultano i seguenti atti, vedi anche Allegato n. 5:

- C.E. n. 613 del 05/11/1969, richiedente [REDACTED]. Prima edificazione.
- C.E. in sanatoria n. 4880 1-33, richiedente [REDACTED], data della richiesta 27/3/1986 - PG 14664, concessa in data 03/10/1997. La sanatoria ha riguardato tutti i piani e la sagoma esterna del fabbricato.
- D.I.A. n. 145/98 del 29/01/98 - PG 4972, U.O. Urbanistica del 30/01/98 prot. n. 894, per opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, intestata a [REDACTED]. Sono state eliminate le murature di tamponamento delle finestre ai piani terra e seminterrato e realizzata una scala esterna di accesso alla centrale termica.
- C.E. n. 227/98 del 17/4/98, richiedente [REDACTED], per cambio di destinazione d'uso oneroso fra funzioni diverse. Il cambio di destinazione ha riguardato il piano terra da abitazione a ufficio.
- D.I.A. n. 969/98 del 10/06/98 - PG 37354, U.O. Urbanistica del 15/6/98 prot. n. 6727, per opere di manutenzione straordinaria e opere interne, intestata a [REDACTED]. Al piano seminterrato sono state realizzate modifiche alle tramezzature interne e ripristinate le dimensioni della precedente apertura di accesso all'autorimessa. Al piano 1°, sub. 2, è stato modificato l'accesso ad una camera.
- **CERTIFICATO DI ABITABILITÀ/D'AGIBILITÀ N. 9063/98 del 10/9/1998**, richiedente [REDACTED], riguardante le opere interne al fabbricato ad uso residenziale (n. 25 unità ad uso

abitazione, n. 2 uffici) eseguite ai sensi delle DIA 145/98 e 969/98 e della CE 227/98. Nel documento si prescrive l'interdizione all'uso dell'ascensore fino a collaudo ISPEL. L'agibilità è riferita a: piano interrato: n. 1 deposito con n. 4 vani accessori + 1 autorimessa, piano terra: n. 2 uffici, piano 1°: n. 13 alloggi con n. 13 vani utili + n. 18 vani accessori, piano 2°: n. 11 alloggi con n. 11 vani utili + n. 15 vani accessori, piano 3°: n. 1 alloggio con n. 1 vano utile + n. 1 vano accessorio.

- C.E. n. 765/98 del 29/12/98, richiedente [REDACTED], per cambio di destinazione d'uso oneroso fra funzioni diverse. Il cambio di destinazione ha riguardato il piano seminterrato da deposito ad autorimessa con modifica/demolizione di alcune tramezzature interne.
- D.I.A. n. 1438/99 del 06/8/99 - PG 36738, A.S. Territorio del 10/8/99 prot. n. 8873, per opere interne, intestata a [REDACTED]. Sono state eseguite modifiche distributive al piano terra (uffici) con realizzazione di tramezzature e divisori e la chiusura di alcune porte.
- D.I.A. n. 1490/99 del 12/08/99 - PG 37499, A.S. Territorio del 18/8/99 prot. n. 9144, "recinzioni, muri di cinta, cancellate", intestata a [REDACTED]. Sono state eseguite opere esterne quali: la modifica della rampa d'accesso all'autorimessa, delle aiuole, nuova recinzione, sistemazione della pavimentazione in cls., elettrificazione dei cancelli.
- C.E. n. 366/2000 del 02/6/2020, richiedente [REDACTED], per cambio di destinazione d'uso fra funzioni diverse. Il cambio di destinazione ha riguardato il piano seminterrato da autorimessa a deposito. **Si segnala che a seguito del cambio di destinazione d'uso sarebbe stata necessaria una nuova agibilità del piano seminterrato che però non è stata richiesta.**
- C.I.L. n. 1013/2015 del 20/02/2015, PG 14105/2015, **Pratica N. LSNMNL79M66G535D-G535555-0712189/1**, intestata a [REDACTED], per opere interne. Le opere hanno riguardato il piano seminterrato con suddivisione del deposito e la realizzazione di servizi igienici utilizzando gli impianti esistenti.
- FINE LAVORI n. 4511/2016 del 21/7/2016, PG 62802/2016, **Pratica N. LSNMNL79M66G535D-G535573-5677439/1**, intestata a [REDACTED], con la quale il tecnico dichiara l'avvenuta fine lavori il giorno 11/7/2016 e la presenza di varianti in corso d'opera delle quali, agli archivi comunali, non è stato possibile reperire i relativi files causa il danneggiamento degli stessi. Trattandosi di pratica presentata digitalmente, non esiste documentazione cartacea e anche il Tecnico progettista, da me contattato, ha dichiarato di aver smarrito la pratica. **Nel seguito si considererà la variante come non esistente/autorizzata.** Nella pratica è invece presente la ricevuta di avvenuta variazione catastale del 19/7/2016, prot. PC0047755 con la quale vengono costituiti i subb. 42 e 43 del fgl. 79, part. 584 e vengono soppressi i subb. 39 e 40 dello stesso fgl. e mappale.

Si segnala la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato di progetto autorizzato con le pratiche edilizie di cui sopra, come nel seguito descritto e come meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato (Allegato n. 7) :

Piano seminterrato (depositi): alcune tramezzature di suddivisione degli spazi interni al sub. 43 non sono conformi con quanto autorizzato; inoltre, non risultano rappresentate graficamente alcune aperture esterne che in realtà esistono e per entrambi i subb. 42 e 43 non sono soddisfatti i minimi rapporti areoilluminanti pari a 1/10 della superficie dei locali. A tal proposito, si segnala che risultano murate alcune porzioni di serramento utilizzate per l'installazione dei terminali split, tuttavia, anche ripristinando le aperture, i rapporti areoilluminanti non sarebbero soddisfatti.

Il piano seminterrato necessita di nuova agibilità.

Piano terreno (uffici): non risultano conformi a quanto autorizzato alcune tramezzature di suddivisione degli spazi interni al sub. 28 e la chiusura di una porta; inoltre all'esterno del piano, in aderenza al fronte lato est del fabbricato, è stato realizzato un locale tecnico ove sono alloggiate le caldaie, anch'esso non autorizzato.

Piano primo (alloggi): non risultano conformi a quanto autorizzato, l'apertura della porta d'ingresso al ripostiglio (facente parte del sub. 2) sul corridoio comune e la contestuale chiusura della porta di collegamento interna all'alloggio sub. 2; inoltre, non risultano autorizzate le demolizioni delle pareti di separazione ingresso/soggiorno-letto degli alloggi subb. 4, 5, 6, 44, 45, 48, 49, 13 e 14. Conseguentemente, non risultano verificati i R.A.I. dei rispettivi soggiorni-letto.

Piano secondo (alloggi): non risultano conformi a quanto autorizzato le demolizioni delle pareti di separazione ingresso/soggiorno-letto degli alloggi subb. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, e 25.

Conseguentemente, non risultano verificati i R.A.I. dei rispettivi soggiorni-letto.

Infine, i due vani doccia dei subb. 15 e 16 risultano invertiti.

Piano terzo (alloggio): si riscontra la non conformità delle murature interne del servizio igienico con riduzione di superficie.

Sull'area esterna, inoltre, si segnalano leggere modifiche al perimetro di alcune aiuole.

A seguito di incontro in data 07/02/2024 con [REDACTED], Tecnico Istruttore Comune di Piacenza, è emerso che le suddette difformità sono sanabili con SCIA in sanatoria per opere interne (ufficio sub. 28 e deposito sub. 43), opere esterne (volume tecnico) e messa in pristino delle opere difformi ai piani 1° e 2°. Le aperture esterne del deposito sub. 43, così come la leggera modifica della sagoma dell'edificio in corrispondenza dei "ripostigli comuni" ai piani 1° e 2°, rientrano tra le tolleranze per errata rappresentazione grafica, ai sensi della LR 23/2004, art. 19bis, comma 1bis, punto e); l'apertura/chiusura porta lungo la tramezzatura del sub. 2, l'inversione delle docce nei subb. 16 e 17,

così come le difformità nel servizio igienico del sub. 26, rientrano nelle tolleranze per lievi modifiche ai sensi della LR 23/2004, art. 19bis, comma 1bis, punto c). Infine, sarà necessario presentare SCEA (segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità) per il piano seminterrato.

Tuttavia, dal momento che trattasi di questioni delicate e soggette anche ad "interpretazione" da parte del Tecnico Istruttore del SUAP, si raccomanda al Tecnico incaricato della regolarizzazione di verificare personalmente e preventivamente quanto sopra riferito.

L'Esperto segnala, inoltre, che qualunque modifica all'assetto degli immobili tale da richiedere una nuova segnalazione certificata d'agibilità, dovrà comportare il rispetto di tutte le norme del RUE oggi vigenti, compreso quelle in tema di superfici utili minime degli alloggi e di superficie delle stanze da letto/soggiorni in relazione al numero di persone occupanti, rapporti areoilluminanti, ecc..

Costi di regolarizzazione urbanistica:

La pratica di sanatoria comporta il pagamento della sanzione di € 516,00*2 = € 1.032,00 per regolarizzare le opere interne dei subb. 28 e 43, € 1.000,00 per regolarizzare il volume tecnico esterno e quindi per una sanzione complessiva € 2.032,00, oltre diritti di segreteria e spese tecniche di rilievo dell'intero immobile e sua restituzione grafica in digitale, redazione tavola "opere di messa in pristino", redazione pratica SCIA e SCEA, ecc., di circa € 7.000,00 + 4% Contributo INARCASSA + IVA 22% = € 8.881,60, per complessivi € 11.000,00 arrotondati (undicimila/00 euro).

A ciò si dovranno sommare i costi di messa in pristino degli alloggi stimati in circa €/cad 400,00 * 18 alloggi = € 7.200,00 e degli impianti di ventilazione meccanica per i due depositi del p. seminterrato stimati in circa € 500,00 * 2 = € 1.000,00 per complessivi € 8.200,00 + IVA 10% = € 9.000,00 arrotondati (novemila/00 euro).

La messa in pristino consiste nella realizzazione di pareti (anche in cartongesso) di circa 3 mq in ogni alloggio subb. 4, 5, 6, 44, 45, 48, 49, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, e 25.

Regolarità catastale:

L'Esperto segnala:

- la conformità dello stato dei luoghi dei beni con le planimetrie catastali dei subb. 42, 29, 3, 44, 45, 46, 47;
- la non conformità dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali come nel seguito descritto e come evidenziate nell'elaborato grafico allegato (Allegato n. 7):

Piano seminterrato (depositi): sub. 43 non conforme in quanto è stata demolita una tramezzatura di suddivisione tra due vani interni; inoltre risulta costruita una nuova parete di separazione tra il vano

scala (lato nord) e il bagno del sub. 43.

Piano terreno/Rialzato (uffici): sub. 28 non conforme per una diversa suddivisione degli spazi interni e la chiusura di una porta e aggiunta di reception in ampliamento.

Vano tecnico esterno da inserire nell'elaborato planimetrico e nell'estratto di mappa.

Piano primo (alloggi): sub. 2 non conforme causa l'apertura della porta d'ingresso al ripostiglio sul corridoio comune e la contestuale chiusura della porta di collegamento interna all'alloggio; subb. 4, 5, 6, 13 e 14 non conformi causa le demolizioni delle pareti di separazione ingresso/soggiorno-letto degli alloggi; subb. 48 e 49 non conformi causa i vani doccia invertiti tra loro.

Piano secondo (alloggi): subb. 15 e 16 non conformi causa i vani doccia invertiti tra loro; subb. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, e 25 non conformi causa le demolizioni delle pareti di separazione ingresso/soggiorno-letto degli alloggi.

Piano terzo (alloggio): non conforme causa diversa rappresentazione grafica delle murature perimetrali del servizio igienico (sub. 26).

Per regolarizzare le schede catastali dei subalterni 43, 28, 2, 15, 16, 48 e 49 e dei subb. 44, 45 che, successivamente alla messa in pristino con sanatoria, si troverebbero a non essere più conformi. Viceversa, per quanto riguarda i subb. 4, 5, 6, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25, poiché le schede attuali sarebbero conformi alla situazione successiva alla messa in pristino con sanatoria descritta in precedenza, si omettono gli aggiornamenti delle rispettive schede.

Per quanto riguarda il nuovo volume tecnico esterno, occorre invece aggiornare l'estratto di mappa ed aggiornare l'elaborato planimetrico con costituzione di bene comune non censibile.

Infine, si segnala che l'area di cui al fgl. 79, part. 921, di superficie 80 mq di proprietà del Comune di Piacenza, risulta erroneamente inglobata nell'area pertinenziale del fabbricato posta sul lato ovest, come risulta dall'elaborato planimetrico del fgl. 79, part. 584 e che tale difformità, in occasione dell'aggiornamento di cui sopra, andrà anch'essa regolarizzata.

Costi di regolarizzazione catastale:

Le regolarizzazioni sopra descritte comportano i seguenti costi:

- Spese tecniche: $(€ 180,00 \times 9) SC + € 250,00 EP + € 500,00 EDM = € 2.370,00 + 4\%$
INARCASSA + IVA 22% = € 3.000,00 arr.
- Diritti catastali: $(€ 50,00 \times 9) SC + € 109,00 TM = € 559,00$

Totale costi di regolarizzazione catastale: € 3.559,00 arr.

(tremilacinquecentocinquantanove/00 euro).

Conformità degli impianti:

Sono stati rinvenuti i seguenti documenti:

- dichiarazione di conformità ditta [REDACTED] relativa a nuovo impianto elettrico di "25 unità immobiliari abitative, 3 uffici, 1 magazzino", rilasciata in data 30/6/1998.
- dichiarazione di conformità ditta [REDACTED] relativa alla "riqualificazione dell'impianto di riscaldamento con sostituzione del generatore di calore a gasolio con uno a condensazione a metano", rilasciata in data 10/01/2014.
- la pratica n. 12697 VVF, SCIA relativa al "deposito di GPL > 0,3 mc", datata 05/7/2021.
- rinnovo periodico di conformità antincendio del 18/3/2020, pratica n. 12697 VVF, per attività di "affittacamere e locazioni abitative", prossima scadenza 29/4/2025.

Si allegano gli estratti dei suddetti documenti (Allegato n. 6).

Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti di climatizzazione "a pompa di calore".

Per quanto riguarda l'impianto d'ascensore, come già riferito l'impianto è fuori servizio, inaccessibile e privo di libretto d'impianto. Dall'ispezione eseguita nel locale tecnico (locale macchine) al piano terzo, le dimensioni del vano corsa risulterebbero 1,87m (profondità) * 2,05m (largh. - lato porte).

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle difformità urbanistico/edilizie/catastali e per l'acquisizione delle dichiarazioni di conformità mancanti ammonta a circa € 24.000,00, diconsi ventiquattromila/00 euro.

- Art. 7 -

(Formazione e valutazione estimativa dei lotti)

Formazione dei lotti

Il sottoscritto Esperto:

- rilevata sul materiale cartaceo la consistenza metrica dei beni oggetto di pignoramento,
- eseguite le misurazioni in loco,
- constatato che i beni pignorati riguardano quote nella loro interezza,
- considerato lo stato dei luoghi e la situazione urbanistica e catastale dei beni descritta in precedenza,
- constatata la diversa destinazione d'uso dei singoli beni costituenti il compendio in oggetto e verificato che i medesimi non godono di piena autonomia da un punto di vista impiantistico e funzionale,

ritiene che, per favorirne la commercializzazione e per non penalizzare il valore dei singoli beni, questi devono essere venduti in lotto unico.

LOTTO N.1: costituito dalla **quota intera della piena proprietà** del compendio immobiliare in Comune di Piacenza, Via Vaciago 12 - loc. Galleana, censito come segue:

Catasto Fabbricati

- 1) fgl. 79, part. 584, sub. 2, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Strada della Magnana snc, piano 1; dati di superficie: totale 34 mq, totale escluso aree scoperte 34 mq;
- 2) fgl. 79, part. 584, sub. 3, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 3 vani, R.C. € 193,67, Via Egidio Gorra, piano 1; dati di superficie: totale 37 mq, totale escluso aree scoperte 37 mq;
- 3) fgl. 79, part. 584, sub. 4, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 1; dati di superficie: totale 27 mq, totale escluso aree scoperte 27 mq;
- 4) fgl. 79, part. 584, sub. 5, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 1; dati di superficie: totale 27 mq, totale escluso aree scoperte 27 mq;
- 5) fgl. 79, part. 584, sub. 6, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 1; dati di superficie: totale 29 mq, totale escluso aree scoperte 29 mq;
- 6) fgl. 79, part. 584, sub. 13, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 1; dati di superficie: totale 25 mq, totale escluso aree scoperte 25 mq;
- 7) fgl. 79, part. 584, sub. 14, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 1; dati di superficie: totale 26 mq, totale escluso aree scoperte 26 mq;
- 8) fgl. 79, part. 584, sub. 15, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 24 mq, totale escluso aree scoperte 23 mq;
- 9) fgl. 79, part. 584, sub. 16, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 3 vani, R.C. € 193,67, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 34 mq, totale escluso aree scoperte 32 mq;
- 10) fgl. 79, part. 584, sub. 17, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 24 mq, totale escluso aree scoperte 23 mq;
- 11) fgl. 79, part. 584, sub. 18, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 28 mq, totale escluso aree scoperte 26 mq;
- 12) fgl. 79, part. 584, sub. 19, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 29 mq, totale escluso aree scoperte 27 mq;
- 13) fgl. 79, part. 584, sub. 20, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 25 mq, totale escluso aree scoperte 24 mq;
- 14) fgl. 79, part. 584, sub. 21, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 28 mq, totale escluso aree scoperte 27 mq;

- 15) fgl. 79, part. 584, sub. 22, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 25 mq, totale escluso aree scoperte 24 mq;
- 16) fgl. 79, part. 584, sub. 23, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 23 mq, totale escluso aree scoperte 22 mq;
- 17) fgl. 79, part. 584, sub. 24, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 26 mq, totale escluso aree scoperte 24 mq;
- 18) fgl. 79, part. 584, sub. 25, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 26 mq, totale escluso aree scoperte 24 mq;
- 19) fgl. 79, part. 584, sub. 26, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via Egidio Gorra, piano 2; dati di superficie: totale 34 mq, totale escluso aree scoperte 34 mq;
- 20) fgl. 79, part. 584, sub. 28, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. 8,5 vani, R.C. € 1.799,85, Strada della Magnana snc, piano T; dati di superficie: totale 290 mq, totale escluso aree scoperte 290 mq;
- 21) fgl. 79, part. 584, sub. 29, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. 2,5 vani, R.C. € 529,37, Strada della Magnana snc, piano T; dati di superficie: totale 57 mq, totale escluso aree scoperte 57 mq;
- 22) fgl. 79, part. 584, sub. 42, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq 59, R.C. € 109,70, Via A. Vaciago 12, piano S1; dati di superficie: totale 70 mq;
- 23) fgl. 79, part. 584, sub. 43, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. mq 238, R.C. € 626,88, Via A. Vaciago 12, piano S1; dati di superficie: totale 284 mq;
- 24) fgl. 79, part. 584, sub. 44, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via A. Vaciago 12, piano 1; dati di superficie: totale 31 mq, totale escluso aree scoperte 31 mq;
- 25) fgl. 79, part. 584, sub. 45, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via A. Vaciago 12, piano 1; dati di superficie: totale 31 mq, totale escluso aree scoperte 31 mq;
- 26) fgl. 79, part. 584, sub. 46, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via A. Vaciago 12, piano 1; dati di superficie: totale 24 mq, totale escluso aree scoperte 24 mq;
- 27) fgl. 79, part. 584, sub. 47, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via A. Vaciago 12, piano 1; dati di superficie: totale 24 mq, totale escluso aree scoperte 24 mq;
- 28) fgl. 79, part. 584, sub. 48, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via A. Vaciago 12, piano 1; dati di superficie: totale 31 mq, totale escluso aree scoperte 31 mq;
- 29) fgl. 79, part. 584, sub. 49, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2 vani, R.C. € 129,11, Via A. Vaciago 12, piano 1; dati di superficie: totale 31 mq, totale escluso aree scoperte 31 mq.

L'area di sedime della palazzina è censita al Catasto Terreni fgl. 79, part. 584, ENTE URBANO, "aree di enti urbani e promiscui – partita speciale 1", Superficie di 440 mq, mentre l'area esterna pertinenziale è censita al fgl. 79, part. 843, AREA, "accessori comuni ad enti rurali ed urbani – partita speciale 2" Superficie di 320mq.

Compendio immobiliare, non in condominio, costituito da un unico corpo di fabbrica di quattro piani fuori terra e un piano seminterrato con annessa area esterna di pertinenza.

Il piano terra/rialzato è adibito a uffici (subb. 28 e 29) con reception, atrio d'ingresso e vano scala comune, i piani 1° e 2° sono adibiti ad alloggi, rispettivamente nr. 13 e nr. 11 alloggi, oltre a spazi comuni e al piano 3° si trova un ulteriore alloggio, oltre a spazi comuni.

Il tutto come descritto negli articoli precedenti, in discreto stato manutentivo, per una superficie commerciale, comprensiva delle murature interne ed esterne, e di metà delle murature di confine con altre proprietà, calcolata come somma delle singole superfici ragguagliate per tener conto delle loro destinazioni d'uso utilizzando opportuni coefficienti correttivi:

quanto al piano seminterrato - depositi: $350,00 \text{ mq} * 1,00 = 350,00 \text{ mq}$

spazi comuni: $100,00 \text{ mq} * 0,25 = 25,00 \text{ mq}$

sup. comm. piano semint. = 375,00 mq

quanto al piano terra - uffici: $342,00 \text{ mq} * 1,00 = 342,00 \text{ mq}$

spazi comuni: $63,00 \text{ mq} * 0,25 = 16,00 \text{ mq}$

sup. comm. piano terra = 358,00 mq

quanto al piano 1° - alloggi: $382,00 \text{ mq} * 1,00 = 382,00 \text{ mq}$

spazi comuni: $92,00 \text{ mq} * 0,25 = 23,00 \text{ mq}$

sup. comm. piano 1° = 405,00 mq

quanto al piano 2° - alloggi: $290,00 \text{ mq} * 1,00 = 290,00 \text{ mq}$

spazi comuni: $84,00 \text{ mq} * 0,25 = 21,00 \text{ mq}$

terrazzi alloggi: $41,00 \text{ mq} * 0,25 = 10,00 \text{ mq}$

terrazza comune: $48,00 * 0,10 = 5,00 \text{ mq}$

sup. comm. piano 2° = 326,00 mq

quanto al piano 3° - alloggio: $34,00 \text{ mq} * 1,00 = 34,00 \text{ mq}$

spazi comuni: $31,00 \text{ mq} * 0,25 = 8,00 \text{ mq}$

sup. comm. piano 3° = 42,00 mq

aree esterne: $320 \text{ mq} * 0,10 = 32,00 \text{ mq}$

sup. comm. aree esterne = 32,00 mq

In base ai criteri e alle calcolazioni sopra esposte, il compendio immobiliare costituente il Lotto oggetto di vendita, ha superficie commerciale complessiva di 1538,00 mq, di cui: a depositi: 375,00 mq; a uffici: 358,00 mq; ad alloggi: 773,00 mq; aree esterne: 32,00 mq.

Stima dei lotti

Il sottoscritto Esperto:

-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 compravendite di immobili simili a quelli oggetto di stima,

-considerata l'ubicazione della zona in cui si trovano i beni,

-tenuto conto che i beni vengono valutati nella loro interezza,

-tenuto conto della conformazione, del grado di finitura, delle dotazioni impiantistiche e del loro stato di conservazione,

-essendo il compendio immobiliare composto da più piani con destinazioni d'uso differenti depositi, uffici, abitazioni/attività ricettiva,

ritiene che per una corretta valutazione del valore di mercato del compendio immobiliare sia necessario utilizzare più criteri di stima e cioè:

I) il metodo comparativo-sintetico che, ove possibile, si ritiene il metodo più obiettivo ed immediato, in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ultima analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene;

II) il metodo moltiplicatore degli incassi complessivi;

III) il metodo reddituale;

IV) moltiplicatore del costo della camera.

La media dei valori ricavati con ciascun metodo, sarà il più probabile valore di mercato dell'intero compendio.

Il valore di vendita giudiziaria sarà ricavato dal valore di mercato tenuto conto:

-degli adeguamenti e correzioni di stima per: costi delle regolarizzazioni urbanistiche compreso di spese tecniche; stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso; vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili

nel corso del processo esecutivo; eventuali spese condominiali insolute.

-dell' abbattimento forfetario di circa il **10%** rispetto al valore venale di mercato dei beni per effetto 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 e che, pertanto, verrà nel seguito distinto il prezzo di stima dal minor prezzo suggerito per la vendita.

LOTTO N.1:

costituito dalla **quota intera della piena proprietà** del compendio immobiliare in Comune di Piacenza, Via Vaciago 12 - loc. Galleana, come innanzi descritto ed avente superficie commerciale, al lordo dei muri, di circa 1578,00 mq.

I) METODO COMPARATIVO-SINTETICO

Si applica il metodo comparativo-sintetico per le singole unità immobiliari costituenti l'edificio in oggetto, ognuna con la propria diversa destinazione d'uso. Vista la difficoltà di reperire sul mercato beni comparabili, con particolare riferimento ai depositi e agli alloggi monolocali, per la ricerca dei valori unitari ci si è avvalsi di fonti di informazione come l'Osservatorio Immobiliare Piacenza e Provincia 2022 – Fiaip e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – anno 2023/1° semestre.

a) Piano seminterrato: depositi

- FIAIP per "AREE ARTIGIANALI - AREA 3, Val Trebbia-Val Nure – I Casoni di Gariga – magazzini da ristrutturare, valori min. €/mq 230,00 / valori max €/mq 370,00".
- OMI: non sono stati trovati valori confrontabili in quanto riferiti a Capannoni o Laboratori

valore unitario stimato: si assume il minimo FIAIP - €/mq 230,00

Coeff. di svalutazione immobili locati, sub. 43: 0,86

DESCRIZIONE	Sup. (m ²)	€/m ²	Valore (€)
Deposito sub. 43	280,00	230,00*0,86	55.384,00
Deposito sub. 42	70,00	230,00*1,00	16.100,00
Parti comuni	25,00	230,00*1,00	5.750,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA INTERA DI P.P.			77.234,00
Valore di mercato dell'immobile arrot.			77.000,00

Diconsi settantasettemila/00 euro.

b) Piano terra/rialzato: uffici

- FIAIP per "AREA 17 - Stadio - uffici da ristrutturare, valori min. €/mq 600,00 / valori max €/mq 900,00".
- OMI: Fascia Periferica-Zona Stadio-Zona 2000-Zona Galleana-Zona Belvedere-Besurica, uffici in stato conservativo normale, valori min. €/mq 950,00 / valori max €/mq 1.600,00

valore unitario minimo medio stimato: €/mq 775,00 = ((600,00+950,00)/2)

Coeff. di svalutazione immobile locato sub. 28: parte [REDACTED]: 0,86; parte [REDACTED]: 0,82

DESCRIZIONE	Sup. (m ²)	€/m ²	Valore (€)
Ufficio in loc. [REDACTED] (parte sub.28)	129,50	775,00*0,82	82.297,00
Ufficio in loc. [REDACTED] (parte sub. 28)	21,00	775,00*0,86	13.997,00
Ufficio non locato (parte sub. 28)	85,00	775,00*1,00	65.875,00
Parte del sub. 28 in comune	48,50	775,00*0,82	30.822,00
Ufficio non locato sub. 29	58,00	775,00*1,00	44.950,00
Parti comuni	16,00	775,00*1,00	12.400,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA INTERA DI P.P.			250.341,00
Valore di mercato dell'immobile arrot.			250.000,00

Diconsi duecentocinquantamila/00 euro.

c) Piano 1°: alloggi

- FIAIP per "AREA 17 - Stadio - abitazioni da ristrutturare, valori min. €/mq 750,00 / valori max €/mq 950,00".
- OMI: Fascia Periferica-Zona Stadio-Zona 2000-Zona Galleana-Zona Belvedere-Besurica, abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, valori min. €/mq 750,00 / valori max €/mq 1.100,00

valore unitario minimo medio stimato: €/mq 750,00 = ((750,00+750,00)/2)

Coeff. di piano (edifici senza ascensore): 1,00

DESCRIZIONE	Sup. (m ²)	€/m ²	Valore (€)
Alloggi	382,00	750,00*1,00	286.500,00
Parti comuni	23,00	750,00*1,00	17.250,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA INTERA DI P.P.			303.750,00

Valore di mercato dell'immobile arrot.	304.000,00
---	-------------------

Diconsi trecentoquattromila/00 euro.

d) Piano 2°: alloggi

- FIAIP per "AREA 17 - Stadio – abitazioni da ristrutturare, valori min. €/mq 750,00 / valori max €/mq 950,00".
- OMI: Fascia Periferica-Zona Stadio-Zona 2000-Zona Galleana-Zona Belvedere-Besurica, abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, valori min. €/mq 750,00 / valori max €/mq 1.100,00

valore unitario minimo medio stimato: €/mq 750,00 = ((750,00 + 750,00) / 2)

Coeff. di piano (edifici senza ascensore): 0,90

DESCRIZIONE	Sup. (m ²)	€/m ²	Valore (€)
Alloggi	290,00	750,00*0,90	195.750,00
Parti comuni	21,00	750,00*0,90	14.175,00
Terrazzi privati alloggi	10,00	750,00*0,90	6.750,00
Terrazzo comune	5,00	750,00*0,90	3.375,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA INTERA DI P.P.			220.050,00
Valore di mercato dell'immobile arrot.			220.000,00

Diconsi duecentoventimila/00 euro.

e) Piano 3°: alloggio

- FIAIP per "AREA 17 - Stadio – abitazioni da ristrutturare, valori min. €/mq 750,00 / valori max €/mq 950,00".
- OMI: Fascia Periferica-Zona Stadio-Zona 2000-Zona Galleana-Zona Belvedere-Besurica, abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, valori min. €/mq 750,00 / valori max €/mq 1.100,00

valore unitario minimo medio stimato: €/mq 750,00 = ((750,00 + 750,00) / 2)

Coeff. di piano (edifici senza ascensore): 0,80

DESCRIZIONE	Sup. (m ²)	€/m ²	Valore (€)
Alloggio	34,00	750,00*0,80	20.400,00

Parti comuni	8,00	750,00*0,80	4.800,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA INTERA DI P.P.			25.200,00
Valore di mercato dell'immobile arrot.			25.000,00

Diconsi venticinquemila/00 euro.

Il valore dell'area esterna è considerato compreso nel valore dei singoli piani.

Pertanto, utilizzando il metodo comparativo-sintetico:

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO è di € 876.000,00 (ottocentosettantaseimila/00 euro).

II) METODO MOLTIPLICATORE DEGLI INCASSI

a) Attività ricettiva

Dai dati messi a disposizione dal gestore dell'attività, risulta quanto segue:

- Fatturato medio degli ultimi due anni: € 300.000,00 (prudenziale)
- Tasso occupazione alloggi, medio annuo: 72%
- Numero alloggi a disposizione: 23

Da ciò si ricava il costo camera giornaliero medio:

$$€ 300.000,00 / (23 * 365 * 0,72) = 50,00 € / gg$$

Ipotizzando di utilizzare tutti gli alloggi (escludendo il solo alloggio al piano 3° da ristrutturare), si ricava il fatturato annuo lordo dell'attività ricettiva:

$$€ / gg 50,00 * 365 gg. * 24 camere * 0,72 = € 315.360,00$$

VALORE DI MERCATO ATTIVITA' RICETTIVA: si ricava applicando al fatturato un coefficiente empirico, variabile da 2,5 a 3,5. Si assume prudenzialmente il valore 2,5 e quindi:

$$€ 315.360,00 * 2,5 = € 788.400,00$$

Da cui si ricava il valore per singolo alloggio: € 788.400,00/24 = € 32.850,00

b) Locazioni altre unità immobiliari (canoni attuali)

Si considerano prudenzialmente i canoni di locazione contrattuali, senza le rivalutazioni ISTAT nel frattempo intervenute.

Uffici (sub.28):

██████: €/anno € 1.800,00

██████: €/anno = € 6.000,00

Depositi:

Per quanto riguarda il deposito attualmente locato ad ██████ (sub. 43), non si considera il canone attualmente percepito, in quanto l'utilizzo dei locali non è compatibile con la sua destinazione urbanistica

e classificazione catastale.

Pertanto,

Sub. 42: lo si considera sempre a disposizione dell'attività ricettiva (quindi senza canone)

Sub. 43: si ipotizza un canone medio annuo di €/mq 17,00 prudenziale corrispondente al valore minimo per magazzini da ristrutturare e quindi:

Deposito sub. 43: €/mq 17,00 * 284,00 = € 4.828,00 arrotondato a € 4.800,00

Il fatturato annuo lordo riveniente dalle locazioni è pertanto di € 12.600,00.

Il fatturato lordo annuo complessivo scaturibile dal compendio immobiliare è quindi di € 315.360,00 + € 12.600,00 = € 327.960,00

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO, applicando il coeff. empirico di cui sopra:

$€ 327.960,00 * 2,5 = \text{arr. } € 820.000,00$ (ottocentoventimila/00 euro)

III) METODO REDDITUALE

Con questo metodo si considera l'importo annuo che potrebbe derivare dall'affitto dell'intero compendio, e si stima pertanto il valore che potrebbe dare luogo a tale reddito con un rendimento cautelativo opportunamente valutato.

a) Attività ricettiva

A livello internazionale l'affitto medio annuo applicabile ad una struttura ricettiva è valutato dal 12 al 20% del fatturato lordo annuo. Si assume il valore medio del 16% e quindi il reddito annuo generato è di:

$€ 315.360,00 * 0,16 = € 50.457,60$

Assumendo un rendimento cautelativo del 8,00% (Cape Rate):

$€ 50.457,60 / 0,08 = € 630.720,00$ valore attività ricettiva

b) Locazioni altre unità immobiliari

Canone lordo annuo: 12.600,00 (deposito sub. 43 e parte degli uffici sub. 28)

Rendimento medio: 6,50% (Cape Rate)

$€ 12.600,00 / 0,065 = € 193.846,00$

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO:

$€ 630.720,00 + 193.846,00 = \text{arr. } € 824.000,00$ (ottocentoventiquattromila/00 euro)

IV) METODO MOLTIPLICATORE DEL COSTO CAMERA

Con questo metodo (americano, detto "rules of thumbs") il valore di ciascun alloggio è pari a mille volte il prezzo medio di una notte:

$$\text{€/gg. } 50,00 * 0,72 * 1000 * 24 = \text{€ } 864.000,00$$

A ciò occorre aggiungere il valore delle unità immobiliari in locazione ricavato in precedenza di € 193.846,00 e quindi:

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO:

$$\text{€ } 864.000,00 + 193.846,00 = \text{arr. € } 1.058.000,00 \text{ (un milionecinquantottomila/00 euro)}$$

Il più probabile valore di mercato dell'intero compendio è ricavato dalla media dei valori calcolati con i metodi sopra descritti, escludendo il metodo IV) poiché il valore corrispondente eccede di oltre il 10% dalla media dei valori degli altri tre, e quindi:

$$\text{€ } 876.000,00 + \text{€ } 820.000,00 + \text{€ } 824.000,00 = \text{arrotond. € } 840.000,00$$

(diconsi ottocentoquarantamila/00 euro)

Pertanto:

DESCRIZIONE	Sup. (m ²)	€/m ²	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA INTERA DI P.P.			840.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali (-)			24.000,00
Stato d'uso e manutenzione (-) ricompreso nella stima			0,00
Stato di possesso (-) ricompreso nella stima			0,00
Spese condominiali insolute (-)			0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura			0,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			816.000,00
Riduzione forfetaria: -10%			81.600,00
Spese di cancell. delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente : (-)			434,00
Riduzione per arrotondamento (-)			3.966,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			730.000,00

Diconsi settecentotrentamila/00 euro.

- Art. 8 -
(Trattamento fiscale)

Il C.T.U. rileva che il trasferimento dei beni pignorati al compratore, comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dalla ditta esecutata.

- Art. 9 -

(comoda divisibilità della quota spettante al debitore)

Nel caso di cui trattasi, l'esecuzione immobiliare ha per oggetto la quota intera di piena proprietà.

- Art. 10 -

(opere urgenti per consentire la funzionalità dei beni e relativi costi)

A parere dell'Esperto, non occorre eseguire con urgenza opere sui beni per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare la compromissione della funzionalità stessa.

- Art. 11 -

(nominativo e recapito dell'amministratore condominiale)

La figura dell'amministratore di condominio non è presente.

- Art. 12 -

(indennità d'occupazione)

A livello internazionale l'affitto medio applicabile ad una struttura ricettiva è valutato dal 12 al 20% del fatturato lordo annuo. Si assume il valore medio del 16% e quindi l'indennità d'occupazione per la detenzione e l'utilizzo dei 25 alloggi è di:

$$€ 315.360,00 * 0,16 = \mathbf{€ 50.000,00 \text{ arrot.}}$$

L'Esperto ringrazia per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento, porge doverosi ossequi.

Chiusa in Piacenza, lì 16/02/2024

L'Esperto
Ing. Stefano Daturi



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular official stamp. The stamp contains the text 'Dott. ING. STEFANO DATURI' and 'N. 718'. The signature is written in a cursive style across the stamp.

Allegati:

- 1- Estratti Ufficio Anagrafe – Visura camerale
- 2- Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali
- 3- Contratti di locazione, verifica presso ADE
- 4- Certificato di Destinazione Urbanistica con estratto RUE/NTA
- 5- Estratti pratiche edilizie (da accesso agli atti)
- 6- Estratti pratiche attività ricettiva/VVF – dichiarazioni di conformità
- 7- Planimetrie stato di fatto con difformità catastali
- 8- Planimetrie stato di fatto con difformità urbanistico/edilizie
- 9- Documentazione fotografica