Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel.: 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare n. 75/2022 promossa da [redacted] contro [redacted] l'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore, Dott.ssa Evelina Iaquinti, nominava, in data 16/11/2022, lo scrivente ing. Graziano Negri quale esperto.
In data 28/11/2022 lo scrivente trasmetteva in forma digitale l'accettazione dell'incarico, così come previsto dalle disposizioni del Tribunale di Piacenza, prestando il giuramento di rito.
L'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice al CTU è riportato al paragrafo seguente.

1. INCARICO

Il Giudice dell'Esecuzione

CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico:

1. *l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

2. *la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;*

3. *la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 comma II c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

4. *la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, il quale dovrà essere allagato alla perizia;*

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

5. *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

6. *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, sulle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

7. *la valutazione estimativa* ***del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti****, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto estimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% – in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;*

8. *un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise),*

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;

9. *l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;*

10. *il nominativo e il recapito dell'amministratore condominiale qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un condominio;*

11. *l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);*

12. *predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata ed la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine,* ***il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili.***

L'esperto si coordinerà con il Custode per l'accesso ai luoghi e per le valutazioni di ordine tecnico-giuridico eventualmente necessarie ed ulteriori rispetto a quanto già riferito dal Delegato.

L'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare 25.07.2019 (disponibile sul sito internet del Tribunale di Piacenza) e a quantificare l'onorario finale a percentuale sull'importo stimato secondo quanto previsto dall'art. 13 del DM 30.05.2002 nella misura media delle percentuali previste per ogni scaglione, con distinzione degli importi dovuti a titolo di onorario, di spese con IVA e di quelle non assoggettate ad IVA.

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel.: 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing.grazianonegri@gmail.com

2. OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico, il sottoscritto in data 15/12/2023, si recava invano, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Martina Fumi, presso gli immobili pignorati per effettuare il sopralluogo, in quanto risultava assente all'appuntamento la sig.ra [redacted], legale rappresentante della [redacted], debitrice esecutata.

In data 13/01/2023, lo scrivente ritornava alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Martina Fumi, presso gli immobili pignorati per effettuare il sopralluogo (All. A alla presente), che avveniva regolarmente, potendone verificare le caratteristiche costruttive, di finitura, e lo stato di conservazione, redigendo inoltre un'approfondita e dettagliata documentazione fotografica (All. C alla presente).

In data 12/01/2023, effettuava la richiesta d'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzola (mediante istanza di accesso formale ad atti e documenti) al fine di poter verificare la regolarità edilizia dell'immobile pignorato.

In data 12/01/2023, lo scrivente richiedeva presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzola il Certificato di Destinazione Urbanista dei Terreni (All. G alla presente), e lo ritirava in data 13/04/2023.

In data 26/01/2023 e in data 30/06/2023, lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzola e prendeva visione dei titoli edilizi presenti in archivio (All. B alla presente).

In data 17/04/2023, lo scrivente eseguiva inoltre indagini sulla commercialità del bene, al fine di determinarne il valore di mercato alla data attuale.

Dopodiché il sottoscritto ing. Graziano Negri, con studio in via Volta n. 3 a San Nicolò a Trebbia presso il Comune di Rottofreno, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 1305, nella qualità di esperto si pregia relazionare quanto segue.

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

3. RISPOSTE AD EVASIONE DELL'INCARICO

Punto 1

1. *l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali.*

Risposta dell'esperto

1.1 Identificazione del bene

Gli immobili che ricomprendono i beni pignorati sono composti da un complesso immobiliare sito in località Rivalta, nel Comune di Gazzola (PC), composto da:

- **a) Fabbricato di civile abitazione (denominato "*VILLA VECCHIA*") articolato su tre livelli (due piani fuori terra e un piano seminterrato), composto da una unità immobiliare residenziale e da una autorimessa, con annessi: una piscina esterna, un campo da tennis, un fabbricato accessorio (denominato "*FABBRICATO ACCESSORIO*") articolato su due livelli (un piano fuori terra e da un piano seminterrato), un fabbricato accessorio composto da un unico locale al piano terra (denominato "*LOCALE TECNICO*"); il tutto insistente su area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva.**
- **b) Fabbricato di civile abitazione (denominato "*VILLA CUSTODE*") articolato su due livelli (un piano fuori terra e un piano seminterrato), composto da una unità immobiliare residenziale e da una autorimessa, con annessa area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva;**
- **c) Fabbricato di civile abitazione (denominato "*VILLA NUOVA*") articolata su tre livelli (due piani fuori terra e un piano seminterrato), composto da una unità immobiliare abitativa e da una autorimessa, con annessi: un campo da calcio, un fabbricato accessorio composto da un solo piano fuori terra (denominato "*FABBRICATO SPOGLIATOI CAMPO DA CALCIO*"), un fabbricato composto da un unico locale al piano terra (denominato "*FABBRICATO BARBECUE/PORTICO*"); il tutto insistente su area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva;**
- **d) Fabbricato ad uso accessorio composto da un unico piano fuori terra (denominato "*MANEGGIO*"), con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva;**

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel.: 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing.grazianonegri@gmail.com

e) **Appezzamenti di terreno di varia natura.**

1.2 Dati catastali

Le unità immobiliari di cui trattasi alla data odierna risultano censiti con i seguenti dati catastali:

Intestazione e titolo:

– [redacted] **proprietà per 1/1 bene personale.**

Dati identificativi e di classamento delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, alla lettera a)

Catasto Fabbricati del Comune di GAZZOLA

- **Foglio 19 - Mappale 97 - Sub. 1 - graffato: Foglio 19 – Mappali 100-134-136; Foglio 19 Mappale 137 Sub. 1 - Cat. A/7 - Classe 4 - Cons. 38,5 vani - Sup. Catastale totale 637 mq - Sup. Catastale totale escluse aree scoperte 635 mq – R.C. € 4.076,14 - STRADA PER RIVALTA – piano S1-T-1**
  (graffato: Foglio 19 – Mappali 100-134-136; Foglio 19 Mappale 137 Sub. 1)
  derivante da "Variazione toponomastica del 26/01/2018 Pratica n. PC0006753 in atti dal 26/01/2018 – Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 3019.1/2018)"; derivante a sua volta da "Atto del 25/01/2010 Pubblico Ufficiale TOSCANI MASSIMO, sede Piacenza (PC), Repertorio n. 148494 – Compravendita, nota presentata con Modello Unico n. 1020.1/2020, Reparto PI di Piacenza in atti da 01/02/2010"; derivante a sua volta da "Variazione del 26/01/1996 in atti dal 05/03/1996 – Subalternazione del Foglio 19 Mappale 137 per contemporanea presentazione di unità afferente (n. 118.1/1996)".
- **Foglio 19 - Mappale 97 - Sub. 2 - Cat. C/6 - Classe 5 - Cons. 72 mq - Sup. 75 mq - R.C. € 319,79 - STRADA PER RIVALTA - piano S1**
  derivante dalla "Variazione toponomastica del 26/01/2018 Pratica n. PC0006754 in atti dal 26/01/2018 – Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 3020.1/2018)"; derivante a sua volta da "Atto del 25/01/2010 Pubblico Ufficiale

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

TOSCANI MASSIMO, sede Piacenza (PC), Repertorio n. 148494 – Compravendita, nota presentata con Modello Unico n. 1020.1/2020, Reparto PI di Piacenza in atti da 01/02/2010"; derivante a sua volta da "Impianto meccanografico del 30/06/1987".

- **Foglio 19 - Mappale 137 - Sub. 2 - Cat. C/2 - Classe 1 - Cons. 118 mq – Sup. 92 mq - R.C. € 262,05 - STRADA PER RIVALTA - piano S1-T**
  Derivante da "Atto del 25/01/2010 Pubblico Ufficiale TOSCANI MASSIMO, sede Piacenza (PC), Repertorio n. 148494 – Compravendita, nota presentata con Modello Unico n. 1020.1/2020, Reparto PI di Piacenza in atti da 01/02/2010"; derivante a sua volta da "Costituzione del 26/01/1996 in atti dal 05/03/1996 – Unità afferente (n. 118.2/1996)".

Con precisazione che l'area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva è censita nel Catasto Terreni di Gazzola (PC), così come segue:

- **Foglio 19 - Mappale 97 – Class. Ente Urbano - Sup. 600 mq**
  derivante da "Impianto meccanografico del 01/01/1977".
- **Foglio 19 - Mappale 100 – Class. Ente Urbano - Sup. 660 mq**
  derivante da "Impianto meccanografico del 01/01/1977".
- **Foglio 19 - Mappale 134 – Class. Ente Urbano - Sup. 10 mq**
  derivante da "Impianto meccanografico del 01/01/1977".
- **Foglio 19 - Mappale 136 – Class. Ente Urbano - Sup. 330 mq**
  derivante da "Impianto meccanografico del 01/01/1977".
- **Foglio 19 - Mappale 137 – Class. Ente Urbano - Sup. 9.960 mq**
  derivante da "Tipo mappale del 06/10/1995, in atti dal 06/10/1995 (n. 2659.1/1995)"; derivante a sua volta da "Impianto meccanografico del 01/01/1977".

Dati identificativi e di classamento delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, alla lettera b)

Catasto Fabbricati del Comune di GAZZOLA

- **Foglio 19 - Mappale 13 - Sub. 1 - Cat. A/7 - Classe 3 - Cons. 6,5 vani - Sup. Catastale totale 146 mq - Sup. Catastale totale escluse aree scoperte 139 mq – R.C. € 587,47 - STRADA PER RIVALTA - piano S1-T**

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

derivante da "Atto del 25/01/2010 Pubblico Ufficiale TOSCANI MASSIMO, sede Piacenza (PC), Repertorio n. 148494 – Compravendita, nota presentata con Modello Unico n. 1020.1/2020, Reparto PI di Piacenza in atti da 01/02/2010"; derivante a sua volta da "Impianto meccanografico del 30/06/1987".

- **Foglio 19 - Mappale 13 - Sub. 2 - Cat. C/6 - Classe 3 - Cons. 22 mq - Sup. 25 mq – R.C. € 70,44 - STRADA PER RIVALTA - piano S1**
  derivante da "Atto del 25/01/2010 Pubblico Ufficiale TOSCANI MASSIMO, sede Piacenza (PC), Repertorio n. 148494 – Compravendita, nota presentata con Modello Unico n. 1020.1/2020, Reparto PI di Piacenza in atti da 01/02/2010"; derivante a sua volta da "Impianto meccanografico del 30/06/1987".

Con precisazione che l'area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva è censita nel Catasto Terreni di Gazzola (PC), così come segue:

- **Foglio 19 - Mappale 13 – Class. Ente Urbano - Sup. 500 mq**
  derivante da "Impianto meccanografico del 01/01/1977".

Dati identificativi e di classamento delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, alla lettera c)

Catasto Fabbricati del Comune di GAZZOLA

- **Foglio 19 - Mappale 316 - Sub. 2 - Cat. A/8 - Classe 3 - Cons. 21,5 vani - Sup. Catastale totale 612 mq - Sup. Catastale totale escluse aree scoperte 601 mq – R.C. € 3.053,55 - STRADA PER RIVALTA - piano S1-T-1**
  derivante da "Variazione toponomastica del 26/01/2018, Pratica n. PC0006800 in atti dal 26/01/2018 – Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 3066.1/2018)"; derivante da "Variazione toponomastica del 16/10/2014, Pratica n. PC0151160 in atti dal 16/10/2014 – Variazione toponomastica (n. 99764.1/2014)"; derivante a sua volta da "Atto del 25/01/2010 Pubblico Ufficiale TOSCANI MASSIMO, sede Piacenza (PC), Repertorio n. 148494 – Compravendita, nota presentata con Modello Unico n. 1020.1/2020, Reparto PI di Piacenza in atti da 01/02/2010"; derivante a sua volta da "Costituzione del 31/12/1993 in atti dal 23/02/1994 (n. 2043.2/1993)".
- **Foglio 19 - Mappale 316 - Sub. 3 - Cat. C/6 - Classe 3 - Cons. 132 mq - Sup. 159 mq – R.C. € 422,67 - STRADA PER RIVALTA - piano S1**

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

derivante da "Variazione toponomastica del 26/01/2018, Pratica n. PC0006801 in atti dal 26/01/2018 – Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 3067.1/2018)"; derivante da "Variazione toponomastica del 16/10/2014, Pratica n. PC0151161 in atti dal 16/10/2014 – Variazione toponomastica (n. 99765.1/2014)"; derivante a sua volta da "Atto del 25/01/2010 Pubblico Ufficiale TOSCANI MASSIMO, sede Piacenza (PC), Repertorio n. 148494 – Compravendita, nota presentata con Modello Unico n. 1020.1/2020, Reparto PI di Piacenza in atti da 01/02/2010"; derivante a sua volta da "Costituzione del 31/12/1993 in atti dal 23/02/1994 (n. 2043.1/1993)".

- **Foglio 19 - Mappale 316 - Sub. 1 – BENE COMUNE NON CENSIBILE - STRADA PER RIVALTA – piano T**
  derivante da "Variazione toponomastica del 26/01/2018, Pratica n. PC0006799 in atti dal 26/01/2018 – Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 3065.1/2018)"; derivante da "Costituzione del 31/12/1993 in atti dal 23/02/1994 (n. 2043.1/1993)".

Con precisazione che l'area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva è censita nel Catasto Terreni di Gazzola (PC), così come segue:

- **Foglio 19 - Mappale 316 – Class. Ente Urbano - Sup. 7.640 mq**
  derivante da "Tipo mappale del 05/03/1993, Pratica n. 55388 in atti dal 22/04/2002, APP N. 696 in data 27/04/1993 (n. 3408.1/1993)"; derivante a sua volta da "Impianto meccanografico del 01/01/1977".

Dati identificativi e di classamento delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, alla lettera d)

Catasto Fabbricati del Comune di GAZZOLA

- **Foglio 19 - Mappale 317 - Cat. C/6 - Classe 6 - Cons. 66 mq - Sup. 66 mq - R.C. € 340,86 - STRADA PER RIVALTA - piano T**
  derivante da "Variazione toponomastica del 26/01/2018, Pratica n. PC0006802 in atti dal 26/01/2018 – Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 3068.1/2018)"; derivante da "Variazione toponomastica del 16/10/2014, Pratica n. PC0151160 in atti dal 16/10/2014 – Variazione toponomastica (n. 99764.1/2014)"; derivante a sua volta da "Atto del 25/01/2010 Pubblico Ufficiale

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

TOSCANI MASSIMO, sede Piacenza (PC), Repertorio n. 148494 – Compravendita, nota presentata con Modello Unico n. 1020.1/2020, Reparto PI di Piacenza in atti da 01/02/2010"; derivante a sua volta da "Costituzione del 31/12/1993 in atti dal 23/02/1994 (n. 2048.1/1993)".

Con precisazione che l'area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva è censita nel Catasto Terreni di Gazzola (PC), così come segue:

- **Foglio 19 - Mappale 317 – Class. Ente Urbano - Sup. 3.300 mq**
  derivante da "Tipo mappale del 05/03/1993, Pratica n. 55404 in atti dal 22/04/2002, APP N. 696 in data 27/04/1993 (n. 3408.1/1993)"; derivante a sua volta da "Impianto meccanografico del 01/01/1977".

Dati identificativi e di classamento delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, alla lettera e)

Catasto Terreni del Comune di GAZZOLA

- **Foglio 19 - Mappale 14 – Class. Bosco Ceduo – Classe 1 - Reddito dom. € 3,33 - Reddito agrario € 0,50 - Sup. 1.610 mq**
  derivante da "Atto del 25/01/2010 Pubblico Ufficiale TOSCANI MASSIMO, sede Piacenza (PC), Repertorio n. 148494 – Compravendita, nota presentata con Modello Unico n. 1020.1/2020, Reparto PI di Piacenza in atti da 01/02/2010"; derivante a sua volta da "Impianto meccanografico del 01/01/1977".
- **Foglio 19 - Mappale 16 – Class. Bosco Ceduo – Classe 2 - Reddito dom. € 1,07 - Reddito agrario € 0,18 - Sup. 690 mq**
  derivante da "Atto del 25/01/2010 Pubblico Ufficiale TOSCANI MASSIMO, sede Piacenza (PC), Repertorio n. 148494 – Compravendita, nota presentata con Modello Unico n. 1020.1/2020, Reparto PI di Piacenza in atti da 01/02/2010"; derivante a sua volta da "Impianto meccanografico del 01/01/1977".
- **Foglio 19 - Mappale 99 – Class. Seminativo – Classe 4 - Reddito dom. € 11,36 - Reddito agrario € 25,00 - Sup. 4.400 mq**
  derivante da "Atto del 25/01/2010 Pubblico Ufficiale TOSCANI MASSIMO, sede Piacenza (PC), Repertorio n. 148494 – Compravendita, nota presentata con Modello Unico n. 1020.1/2020, Reparto PI di Piacenza in atti da 01/02/2010"; derivante a sua volta da "Impianto meccanografico del 01/01/1977".

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

- **Foglio 19 - Mappale 202 – Class. Vigneto – Classe 3 - Reddito dom. € 7,38 - Reddito agrario € 6,32 - Sup. 1.020 mq**

  derivante da "Atto del 25/01/2010 Pubblico Ufficiale TOSCANI MASSIMO, sede Piacenza (PC), Repertorio n. 148494 – Compravendita, nota presentata con Modello Unico n. 1020.1/2020, Reparto PI di Piacenza in atti da 01/02/2010"; derivante a sua volta da "Frazionamento in atti dal 02/10/1985 (n. 181)"; derivante a sua volta da "Impianto meccanografico del 01/01/1977".

Si veda elaborato grafico denominato "*Tavola 01*" (All. D alla presente) per una migliore comprensione.

*** ---------- ***

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 13/01/2023 lo scrivente ha riscontrato che le planimetrie in possesso al Catasto Fabbricati non risultano pienamente conformi allo stato reale. Di seguito l'elenco dettagliato delle difformità.

Per quanto riguarda il fabbricato residenziale denominato "*VILLA VECCHIA*", (unità immobiliari censite al N.C.E.U. foglio 19, mappale 97, sub. 1-2), oggetto di pignoramento, alla lettera a), sono emerse le seguenti difformità:

- **al piano seminterrato, nell'elaborato grafico catastale nei locali denominati *"legnaia", "cantina" e "magazzino"* non è riportata correttamente l'altezza interna dei locali (vedi All. D e E alla presente);**
- **al piano seminterrato, nell'elaborato grafico catastale non è rappresentata correttamente la scala interna di collegamento tra il piano seminterrato e il piano terra, e il relativo locale sottoscala (vedi All. E e D alla presente);**
- **al piano rialzato, nel disimpegno principale della zona notte, denominato "*dis.05*", è presente una finestra (vedi All. D alla presente), mentre negli elaborati grafici catastali non è rappresentata (vedi All. E alla presente);**
- **al piano rialzato, nell'elaborato grafico catastale non è rappresentata correttamente una tramezza divisoria tra i locali denominati "*camera 01*" e "*camera 02*" (vedi All. E e D alla presente);**

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

- **al piano rialzato, nell'elaborato grafico catastale non è rappresentata correttamente una tramezza divisoria tra i locali denominati "*camera matrimoniale*", "*dis.06*" e "*antibagno 01*" (vedi All. E e D alla presente);**
- **al piano rialzato, nell'elaborato grafico catastale è rappresentata una porta di collegamento tra il locale denominato "*camera 05*" e l'esterno (vedi All. E alla presente), mentre nello stato di fatto reale non è presente in quanto risulta essere stata chiusa mediante tamponatura (vedi All. D alla presente);**
- **al piano primo, i locali di sottotetto denominati "*dis.06*", "*bagno 05*" e "*deposito 01*" (vedi All. D alla presente), non sono stati rappresentati correttamente nell'elaborato grafico catastale (vedi All. E alla presente);**
- **negli elaborati grafici catastali non è stato rappresentato il piano "ammezzato" presente tra il piano rialzato e il piano primo (vedi All. E e D alla presente);**
- **al piano primo, i locali "*dis.06*", "*dep.01*" e "*bagno 05*" (vedi All. D alla presente) non sono stati rappresentati nell'elaborato grafico catastale, ma è stato rappresentato un unico vano (vedi All. E alla presente).**

Nei registri catastali non risulta trascritto in modo corretto l'indirizzo relativamente agli immobili di cui sopra, e si precisa che l'indirizzo corretto è: via Enrico Millo, snc.

Per quanto riguarda il fabbricato denominato "*FABBRICATO ACCESSORIO*" (*spogliatoi e locale tecnico piscina al piano seminterrato*), (unità immobiliare censita al N.C.E.U. foglio 19, mappale 97, sub. 1), oggetto di pignoramento, alla lettera a), sono emerse le seguenti difformità:

- **nell'elaborato grafico catastale la planimetria del fabbricato è individuata al piano terra (vedi All. E alla presente), mentre nello stato di fatto reale è al piano seminterrato (vedi All. D alla presente);**
- **nell'elaborato grafico catastale è rappresentata in modo errato la scala di collegamento tra il piano seminterrato e il piano terra (vedi All. D e E alla presente).**

Nei registri catastali non risulta trascritta in modo corretto l'indirizzo relativamente all'immobile di cui sopra, si precisa che l'indirizzo corretto è: via Enrico Millo, snc.

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Per quanto riguarda il fabbricato denominato "*FABBRICATO ACCESSORIO***"** *(cucina estiva e portico al piano terra, deposito e portico al piano seminterrato),* **(unità immobiliare censita al N.C.E.U. foglio 19, mappale 137, sub. 2), oggetto di pignoramento, alla lettera a), sono emerse le seguenti difformità:**

- **nell'elaborato grafico catastale l'altezza interna del locale "***cucina estiva***" non è riportata correttamente (vedi All. D e E alla presente).**

Nei registri catastali non risulta trascritta in modo corretto l'indirizzo relativamente all'immobile di cui sopra, si precisa che l'indirizzo corretto è: via Enrico Millo, snc.

Per quanto riguarda il fabbricato denominato "*LOCALE TECNICO***", (unità immobiliare censita al N.C.E.U. foglio 19, mappale 97, sub. 1), oggetto di pignoramento, alla lettera a), la planimetria in possesso al Catasto Fabbricati risulta conforme allo stato di fatto reale.**
Nei registri catastali non risulta trascritta in modo corretto l'indirizzo relativamente all'immobile di cui sopra, si precisa che l'indirizzo corretto è: via Enrico Millo, snc.

Per quanto riguarda il "*CAMPO DA TENNIS***", (unità immobiliare censita al N.C.E.U. foglio 19, mappale 100), oggetto di pignoramento, alla lettera a), non esiste la planimetria catastale; tuttavia, l'orma perimetrale inserita nella mappa catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato reale.**

Per quanto riguarda la "*PISCINA ESTERNA***", (unità immobiliare censita al N.C.E.U. foglio 19, mappale 136), oggetto di pignoramento, alla lettera a), non esiste la planimetria catastale; tuttavia, l'orma perimetrale inserita nella mappa catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato reale.**

Per quanto riguarda il fabbricato residenziale denominato "*VILLA CUSTODE***", (unità immobiliari censite al N.C.E.U. foglio 19, mappale 13, sub. 1-2), oggetto di pignoramento, alla lettera b), sono emerse le seguenti difformità:**

- **al piano seminterrato, nel locale denominato "***magazzino***", è presente una finestra (vedi All. D alla presente) che non è stata rappresentata nell'elaborato grafico catastale (vedi All. E alla presente);**

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

- **al piano seminterrato, il locale denominato "*scannafosso*" (vedi All. D alla presente) non è rappresentato correttamente nell'elaborato grafico catastale (vedi All. E alla presente).**

Nei registri catastali non risulta trascritta in modo corretto l'indirizzo relativamente all'immobile di cui sopra, si precisa che l'indirizzo corretto è: via della Prettina, snc.

Per quanto riguarda il fabbricato residenziale denominato "*VILLA NUOVA*", (unità immobiliari censite al N.C.E.U. foglio 19, mappale 316, sub. 2-3), oggetto di pignoramento, alla lettera c), sono emerse le seguenti difformità:

- **al piano seminterrato, nello stato di fatto reale la porta tra i locali denominati "*cantina 01*" e "*cantina 05*" è stata chiusa mediante tamponatura ed è stata trasformata in una nicchia (vedi All. D alla presente), mentre nell'elaborato grafico catastale è rappresentata l'apertura preesistente (vedi All. E alla presente);**
- **al piano rialzato, nell'elaborato grafico catastale non è rappresentata correttamente una tramezza tra i locali denominati "*bagno 05*" e "*dis.05*" (vedi All. D e E alla presente);**
- **al piano rialzato, nell'elaborato grafico catastale non è rappresentata correttamente una tramezza tra i locali denominati "*bagno 02*" e "*dis.01*" (vedi All. D e E alla presente).**

Nei registri catastali non risulta trascritta in modo corretto l'indirizzo relativamente all'immobile di cui sopra, si precisa che l'indirizzo corretto è: via Enrico Millo, snc.

Durante il sopraluogo, lo scrivente ha individuato un fabbricato composto da un unico locale al piano terra, denominato "*FABBRICATO PORTICO/BARBECUE*", (vedi All. D alla presente), il quale non risulta presente al catasto.

Per quanto riguarda il fabbricato denominato "*SPOGLIATOI CAMPO DA CALCIO*", (unità immobiliare censita al N.C.E.U. foglio 19, mappale 136 sub. 2), oggetto di pignoramento, alla lettera c), la planimetria in possesso al Catasto Fabbricati risulta conforme allo stato di fatto reale.

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Nei registri catastali non risulta trascritta in modo corretto l'indirizzo relativamente all'immobile di cui sopra, si precisa che l'indirizzo corretto è: via Enrico Millo, snc.

Relativamente al "*CAMPO DA CALCIO*", (unità immobiliare censita al N.C.T. foglio 19, mappale 136), oggetto di pignoramento, alla lettera c), non esiste la planimetria catastale; tuttavia, l'orma perimetrale inserita nella mappa catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato reale.

Per quanto riguarda il fabbricato denominato "*MANEGGIO*", (unità immobiliare censita al N.C.E.U. foglio 19, mappale 137), oggetto di pignoramento, alla lettera d), la planimetria in possesso al Catasto Fabbricati risulta conforme allo stato di fatto reale.
Nei registri catastali non risulta trascritta in modo corretto l'indirizzo relativamente all'immobile di cui sopra, si precisa che l'indirizzo corretto è: via della Prettina, snc.

Per regolarizzare tali difformità, ai soli fini catastali, è necessario aggiornare le planimetrie e le relative schede nonché aggiungere anche in mappa i fabbricati mancanti quali: fabbricato denominato "*SPOGLIATOI CAMPO DA CALCIO*" e il fabbricato denominato "*FABBRICATO PORTICO/BARBECUE*", con apposite Denunce di Variazione Catastale.

Inoltre la mappa catastale di cui al foglio 19 del Comune di Gazzola non risulta conforme allo stato reale, poiché in essa è rappresentata una strada vicinale, orientata da nord a sud e dividente il mappale 99 dal mappale 137, il mappale 317 dai mappali 316 e 16, il mappale 14 dai mappali 16 e 318, che non esiste. Probabilmente tale strada ha cessato d'esistere al momento della costruzione del complesso immobiliare oggetto di pignoramento. Occorre pertanto presentare all'Agenzia per il Territorio una pratica "Tipo Mappale" per l'aggiornamento della mappa, con la costituzione di un nuovo mappale che sostituisca la vecchia strada vicinale ora non più presente.

1.3 Confini

Il fabbricato residenziale denominato "*VILLA VECCHIA*", oggetto di pignoramento alla lettera a), confina come segue:

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

- **Foglio 19 – Mappale 97 - Sub. 1 - Cat. A/7 - Classe 4 - Cons. 38,5 vani**

  Al piano seminterrato: altra unità immobiliare oggetto di pignoramento (foglio 19, mappale 97, sub. 2), area esterna pertinenziale oggetto di pignoramento (foglio 19, mappale 137).

  Al piano rialzato: area esterna pertinenziale oggetto di pignoramento (foglio 19, mappale 137).

- **Foglio 19 – Mappale 97 – Sub. 2 -Cat. C/6 – Classe 5 – Cons. 72 mq**

  Al piano seminterrato: altra unità immobiliare oggetto di pignoramento (foglio 19, mappale 97, sub. 1), area esterna pertinenziale oggetto di pignoramento (foglio 19, mappale 137).

Il fabbricato denominato "*FABBRICATO ACCESSORIO*" *(spogliatoi e locale tecnico piscina, al piano seminterrato; cucina estiva e portico al piano terra, deposito e portico al piano seminterrato)*, oggetto di pignoramento alla lettera a), confina come segue:

- **Foglio 19 – Mappale 137 - Sub. 2 - Cat. C/2 - Classe 1 - Cons. 118 mq (graffato Foglio 19 – Mappale 97 - Sub.1)**

  Al piano seminterrato: altra unità immobiliare oggetto di pignoramento (foglio 19, mappale 97, sub. 1), area esterna pertinenziale oggetto di pignoramento (foglio 19, mappale 137).

  Al piano terra: area esterna pertinenziale oggetto di pignoramento (foglio 19, mappale 137).

Il fabbricato denominato "*LOCALE TECNICO*", oggetto di pignoramento alla lettera a), confina come segue:

- **Foglio 19 – Mappale 134** *graffato Foglio 19, Mappale 97, Sub. 1 e al Foglio 19, Mappale 100-136 e al Foglio 137, Sub. 1* **- Cat. A/7 – Classe 4 - Cons. 38,5 vani**

  Al piano terra: area esterna pertinenziale oggetto di pignoramento (foglio 19, mappale 99).

Il "*CAMPO DA TENNIS*" oggetto di pignoramento alla lettera a), confina come segue:

- **Foglio 19 – Mappale 100 – Ente Urbano – Sup. 600 mq**

  Area esterna pertinenziale oggetto di pignoramento (foglio 19, mappale 137).

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

La "*PISCINA ESTERNA*" oggetto di pignoramento alla lettera **a)**, confina come segue:

- **Foglio 19 – Mappale 100 – Ente Urbano – Sup. 330 mq**

  Area esterna pertinenziale oggetto di pignoramento (foglio 19, mappale 137).

L'area esterna oggetto di pignoramento alla lettera **a)**, confina come segue:

- **Foglio 19 – Mappale 137 – Ente Urbano**

  Area esterna oggetto di pignoramento (foglio 19, mappali 316, 317, 99, 13), altra proprietà non oggetto di stima, strada comunale via Enrico Millo.

Il fabbricato residenziale denominato "*VILLA CUSTODE*", oggetto di pignoramento alla lettera **b)**, confina come segue:

- **Foglio 19 – Mappale 13 - Sub. 1 - Cat. A/7 - Classe 3 - Cons. 6,5 vani**

  Al piano seminterrato: altra unità immobiliare oggetto di pignoramento (foglio 19, mappale 13, sub. 2), area esterna pertinenziale oggetto di pignoramento.
  Al piano rialzato: area esterna pertinenziale oggetto di pignoramento (foglio 19, mappale 13).
- **Foglio 19 – Mappale 13 - Sub. 2 - Cat. C/6 - Classe 3 - Cons. 22 mq**

  Al piano seminterrato: altra unità immobiliare oggetto di pignoramento (foglio 19, mappale 13, sub. 1), area esterna pertinenziale oggetto di pignoramento (foglio 19, mappale 13).

L'area esterna oggetto di pignoramento alla lettera **b)**, confina come segue:

- **Foglio 19 – Mappale 13 – Ente Urbano**

  Area esterna oggetto di pignoramento (foglio 19, mappali 202, 137, 99), strada comunale via della Prettina.

Il fabbricato residenziale denominato "*VILLA NUOVA*", oggetto di pignoramento alla lettera **c)**, confina come segue:

- **Foglio 19 – Mappale 316 - Sub. 2 - Cat. A/8 - Classe 3 - Cons. 21,5 vani**

  Al piano seminterrato: altra unità immobiliare oggetto di pignoramento (foglio 19, mappale 316, sub. 3), area esterna pertinenziale oggetto di pignoramento (foglio 19, mappale 316).

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Al piano rialzato: area esterna pertinenziale oggetto di pignoramento.

- **Foglio 19 – Mappale 316 - Sub. 3 - Cat. C/6 - Classe 3 - Cons. 132 mq**
  Al piano seminterrato: altra unità immobiliare oggetto di pignoramento (foglio 19, mappale 316, sub. 2), area esterna pertinenziale oggetto di pignoramento (foglio 19, mappale 316).

Il fabbricato denominato "*SPOGLIATOI CAMPO DA CALCIO*" e il "*CAMPO DA CALCIO*", oggetto di pignoramento alla lettera c), confinano come segue:

- **Foglio 19 – Mappale 316 - Ente Urbano – Sup. 7.640 mq**
  Al piano terra: area esterna pertinenziale oggetto di pignoramento (foglio 19, mappale 316).

L'area esterna oggetto di pignoramento alla lettera c), confina come segue:

- **Foglio 19 – Mappale 316 – Ente Urbano**
  Area esterna pertinenziale oggetto di pignoramento (foglio 19, mappali 137, 317, 16), altra proprietà non oggetto di stima, strada comunale via Enrico Millo.

Il fabbricato denominato "*MANEGGIO*", oggetto di pignoramento, alla lettera d), confina come segue:

- **Foglio 19 – Mappale 317 - Cat. C/6 - Classe 6 - Cons. 66 mq**
  Al piano terra: area esterna pertinenziale oggetto di pignoramento (foglio 19, mappale 317).

L'area esterna oggetto di pignoramento alla lettera d), confina come segue:

- **Foglio 19 – Mappale 317 – Ente Urbano**
  Area esterna pertinenziale oggetto di pignoramento (foglio 19, mappali 99, 316, 16, 14), altra proprietà non oggetto di stima, strada comunale via della Prettina.

Appezzamenti di terreno di varia natura, oggetto di pignoramento, alla lettera e), confinano come segue:

- **Foglio 19 – Mappale 14 – Class. Bosco Ceduo**

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Area esterna oggetto di pignoramento (foglio 19, mappali 317, 16), altra proprietà non oggetto di stima.

- **Foglio 19 - Mappale 16 – Class. Bosco Ceduo**
  Area esterna oggetto di pignoramento (foglio 19, mappali 14, 317, 316), altra proprietà non oggetto di stima.
- **Foglio 19 - Mappale 99 – Class. Seminativo**
  Area esterna oggetto di pignoramento (foglio 19, mappali 317, 137, 13), strada comunale via della Prettina.
- **Foglio 19 - Mappale 202 – Class. Vigneto**
  Area esterna oggetto di pignoramento (foglio 19, mappale 13), altra proprietà non oggetto di stima, strada comunale via della Prettina.

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

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

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 2

2. *la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;*

Risposta dell'esperto

2.1 Descrizione dell'immobile pignorato

Come già anticipato, gli immobili che ricomprendono i beni pignorati sono composti da un complesso immobiliare sito in località Rivalta, nel Comune di Gazzola (PC), composto da:

a) Fabbricato di civile abitazione (denominato "*VILLA VECCHIA*") **articolato su tre livelli** (due piani fuori terra e un piano seminterrato), **composto da un'unità immobiliare residenziale e da un'autorimessa, con annessi: una piscina esterna, un campo da tennis, un fabbricato accessorio (denominato "***FABBRICATO ACCESSORIO***") articolato su due livelli (un piano fuori terra e da un piano seminterrato), un fabbricato accessorio composto da un unico locale al piano terra** (denominato "*LOCALE TECNICO*"); **il tutto insistente su area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva.**

b) Fabbricato di civile abitazione (denominato "*VILLA CUSTODE***") articolato su due livelli (un piano fuori terra e un piano seminterrato), composto da un'unità immobiliare residenziale e da un'autorimessa, con annessa area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva;**

c) Fabbricato di civile abitazione (denominato "*VILLA NUOVA***") articolata su tre livelli** (due piani fuori terra e un piano seminterrato), **composto da un'unità immobiliare abitativa e da un'autorimessa, con annessi: un campo da calcio, un fabbricato accessorio composto da un solo piano fuori terra (denominato "***FABBRICATO SPOGLIATOI CAMPO DA CALCIO***"), un fabbricato composto da un unico locale al piano terra (denominato "***FABBRICATO PORTICO/BARBECUE***"); il tutto insistente su area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva;**

d) Fabbricato ad uso accessorio composto da un unico piano fuori terra (denominato "*MANEGGIO***"), con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva:**

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

e) Appezzamenti di terreno di varia natura.

* ---------- *

Per quanto riguarda il fabbricato denominato "*VILLA VECCHIA*", oggetto di pignoramento alla lettera a), esso è articolato su tre livelli (due piani fuori terra e un piano seminterrato), composto da un'unità immobiliare residenziale e da un'autorimessa.

Il piano seminterrato è composto da un disimpegno con vano scala interno di collegamento col piano superiore, una tavernetta, un disimpegno, uno stenditoio, un magazzino, una cantina vini, una legnaia e un locale caldaia. È presente anche una scala di accesso esterna.

Al piano seminterrato è presente anche un unico vano autorimessa.

Il piano rialzato è composto da un soggiorno/salotto con vano scala interno di collegamento al piano superiore, tre disimpegni, una cucina, sei camere da letto, tre antibagni e quattro bagni. Esternamente al piano rialzato, sono presenti un portico lungo il prospetto sud-est e una terrazza sul prospetto sud-ovest.

Al piano ammezzato (tra il piano rialzato e il piano primo), sono presenti un locale deposito e un locale deposito non abitabile.

Il piano primo è composto da due locali biblioteca, un disimpegno, un bagno, un deposito e un balcone.

L'accesso principale al fabbricato avviene da via Enrico Millo, mediante n. 2 cancelli, entrambi sia pedonali, sia carrabili. Tutto il perimetro dell'area esterna è recintato mediante una rete metallica e una siepe.

Il fabbricato *"VILLA VECCHIA"* è ubicato centralmente rispetto all'area esterna pertinenziale.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato di civile abitazione sono le seguenti:

- **strutture portanti verticali:** muratura;
- **strutture portanti orizzontali:** travi in c.a. e solai in latero-cemento;
- **copertura:** del tipo a padiglione in latero-cemento a copertura del piano rialzato;
  del tipo a padiglione in legno con travi e travetti a vista a copertura del piano primo;
- **gronde:** in calcestruzzo intonacato a copertura del piano

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

		rialzato, in legno a copertura del "*portico*" al piano rialzato;
		in legno a copertura del piano primo;
–	**lattoneria:**	**in rame;**
–	**esterni:**	**intonaco tinteggiato;**
		al piano seminterrato è presente un rivestimento esterno in pietra;
		al piano rialzato il parapetto della "*terrazza*" è in mattoni faccia-vista;
–	**pavimenti esterni:**	**in pietra;**
–	**tramezzature:**	**muratura di forati;**
–	**intonaci:**	**al civile tinteggiati;**
–	**pavimenti interni:**	**nei locali al piano seminterrato: in ceramica;**
		nei locali al piano rialzato: in gres e in ceramica, in parquet nel locale *"camera matrimoniale"*;
		nei locali al piano primo: in ceramica, in parquet nei locali *"biblioteca"*, in calcestruzzo lisciato nel locale *"dep.01"*;
–	**rivestimenti interni:**	**in ceramica nei locali *"bagni"* e *"cucina"*;**
		carta da parati al piano rialzato nei locali *"antibagno 01"* e in *"dis.06"*;
–	**controsoffitti in cartongesso:**	**non presenti;**
–	**scala interna:**	**scala tra piano seminterrato e piano rialzato in muratura con rivestimento in marmo;**
		scala tra piano terra e piano primo in legno;
–	**serramenti esterni:**	**al piano seminterrato, in legno con vetro-singolo e inferriate, nel locale *"autorimessa"* in metallo con vetro-singolo e inferriate;**
		al piano rialzato, in legno con vetro-singolo con tapparelle in acciaio e persiane in legno allarmate;
		al piano primo nei locali "*bagno 05*" e "*deposito 01*" in metallo con vetro-singolo, nei locali

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

		"*biblioteca*" e "*salotto*" in legno con persiane in legno;
		soglie, davanzali e cornici in marmo;
–	**porte interne:**	**porte in legno tamburato con vetro smerigliato, e porte in legno tamburato**
–	**porte d'ingresso:**	**porte d'accesso in legno;**
		n. 2 portoni d'accesso all'autorimessa in legno;
		al piano seminterrato, in metallo;
–	**camini:**	**in muratura al piano rialzato, nel locale "*soggiorno/salotto*";**
–	**impianto elettrico:**	**del tipo sottotraccia;**
–	**impianto idrico-sanitario:**	**completo per cucina e bagni;**
		presente lavandino nel locale "*autorimessa*";
–	**impianto termo-idraulico:**	**autonomo con elementi radianti tipo caloriferi in ghisa, anche il locale "*autorimessa*" è riscaldato;**
–	**impianto di raffrescamento:**	**non presente;**
–	**citofono:**	**presente video-citofono;**
–	**impianto d'allarme**	**presente;**
–	**grado di finitura:**	**normale;**
–	**stato di conservazione:**	**normale.**

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in zona, classificata dal P.U.G. in adozione del Comune di Gazzola, *"1112 Er Tessuto residenziale rado"* e non è assoggettata a nessun vincolo in generale, né tantomeno vincolate per ragioni storico-artistiche.
Inoltre, l'unità immobiliare oggetto di stima si trova in zona, classificata dal R.U.E. vigente del Comune di Gazzola, *"art. 12/IV ambiti urbani consolidati: ambiti turistico-residenziali"* e non è assoggettata a nessun vincolo in generale, né tantomeno vincolate per ragioni storico-artistiche.

Si specifica che, relativamente agli immobili pignorati, relativi al fabbricato denominato "*VILLA VECCHIA*", oggetto di pignoramento alla <u>lettera a)</u>, dall'accesso agli atti effettuato presso l'Archivio Comunale, non sono stati rinvenuti atti di asservimento urbanistico, né cessioni di cubatura o limiti all'edificabilità.

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Non sono inoltre stati rilevati diritti di prelazione.

Per la determinazione della consistenza commerciale delle unità immobiliari di cui trattasi, relativi al fabbricato denominato "*VILLA VECCHIA*", oggetto di pignoramento alla lettera a), lo scrivente ha calcolato la superficie comprensiva delle murature interne ed esterne (1/2 per quelle a confine con altre unità immobiliari).
Le superfici dei portici, balconi, terrazzi sono state ragguagliate con coefficiente pari a 0,25.
Le superfici delle cantine, dei locali accessori sono state ragguagliate con coefficiente pari a 0,20.
Le superfici delle autorimesse sono considerate per interno e al lordo delle pareti.
Le superfici delle aree esterne pertinenziali destinate a giardino sono state ragguagliate con coefficiente pari a 0,02.
In base a tale criterio di misurazione, le superfici commerciali prese in esame ai fini estimativi sono le seguenti:

Fabbricato di civile abitazione (denominato "*VILLA VECCHIA*") articolato su tre livelli (due piani fuori terra e un piano seminterrato), composto da una unità immobiliare residenziale e da una autorimessa al piano seminterrato, e relativa area esterna pertinenziale:

parte residenziale	**mq**	**602,54**
autorimessa	**mq**	**81,95**
area esterna pertinenziale/giardino	**mq**	**199,20**

*** ---------- ***

Per quanto riguarda il fabbricato denominato "*FABBRICATO ACCESSORIO*", oggetto di pignoramento alla lettera a), esso è articolato su due livelli (un piano fuori terra e da un piano seminterrato).
Il piano seminterrato è composto da due portici, un deposito, un disimpegno, due bagni, due spogliatoi, un magazzino e un locale autoclave. È presente una scala di accesso esterna di collegamento tra il piano seminterrato e il piano terra.
Al piano terra è presente un locale cucina e un portico.

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Il fabbricato è ubicato nella zona "centrale" del lotto oggetto di pignoramento, ubicato vicino alla piscina esterna e al campo da tennis.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato accessorio sono le seguenti:

- **strutture portanti verticali:** **muratura;**
- **strutture portanti orizzontali:** **travi in c.a. e solai in latero-cemento;**
- **copertura:** **del tipo a capanna in legno con travi e travetti a vista a copertura del piano terra;**
- **gronde:** **in legno a copertura del piano terra;**
- **lattoneria:** **in rame;**
- **esterni:** **intonaco tinteggiato;**
  le colonne e gli archi sono rivestiti in sasso;
- **pavimenti esterni:** **in pietra;**
- **tramezzature:** **muratura;**
- **intonaci:** **al civile tinteggiati;**
- **pavimenti interni:** **in gres e in ceramica;**
- **rivestimenti interni:** **in ceramica nei locali *"bagni"* e *"cucina estiva"*;**
- **controsoffitti in cartongesso:** **non presenti;**
- **scala esterna:** **scala tra piano seminterrato e piano terra in metallo rivestita in pietra;**
- **serramenti esterni:** **al piano terra in legno con zanzariere e persiane in legno;**
  al piano seminterrato in legno con vetro-singolo e inferriate, nel locale "*deposito*" in pvc;
  soglie, davanzali e cornici in marmo;
- **porte interne:** **porte in legno tamburato;**
- **porte esterne:** **in metallo;**
- **impianto elettrico:** **del tipo sottotraccia;**
- **impianto idrico-sanitario:** **completo per cucina e bagni;**
  nel locale "*autoclave*" al piano seminterrato è presente l'impianto relativo al funzionamento della piscina esterna;
- **impianto termo-idraulico:** **non presente;**

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943563

- **impianto di raffrescamento:** **non presente;**
- **citofono:** **presente al piano terra nel locale "*cucina estiva*";**
- **grado di finitura:** **normale;**
- **stato di conservazione:** **normale.**

Le unità immobiliari oggetto di stima si trovano in zona, classificata dal P.U.G. di adozione del Comune di Gazzola, *"1112 Er Tessuto residenziale rado"* e non è assoggettata a nessun vincolo in generale, né tantomeno vincolate per ragioni storico-artistiche.
Inoltre, l'unità immobiliare oggetto di stima si trova in zona, classificata dal R.U.E. vigente del Comune di Gazzola, *"art. 22/IV ambiti per servizi: verde sportivo aperto al pubblico"* e non è assoggettata a nessun vincolo in generale, né tantomeno vincolate per ragioni storico-artistiche.

Si specifica che, relativamente agli immobili pignorati, relativi al fabbricato denominato "*FABBRICATO ACCESSORIO*", oggetto di pignoramento alla lettera a), dall'accesso agli atti effettuato presso l'Archivio Comunale, non sono stati rinvenuti atti di asservimento urbanistico, né cessioni di cubatura o limiti all'edificabilità.
Non sono inoltre stati rilevati diritti di prelazione.

Per la determinazione della consistenza commerciale delle unità immobiliari di cui trattasi, relativi al fabbricato denominato "*FABBRICATO ACCESSORIO*", oggetto di pignoramento alla lettera a), lo scrivente ha calcolato la superficie comprensiva delle murature interne ed esterne (1/2 per quelle a confine con altre unità immobiliari).
Le superfici dei locali sono state ragguagliate con coefficiente pari a 0,50.
Le superfici dei portici, balconi, terrazzi sono state ragguagliate con coefficiente pari a 0,25.
In base a tale criterio di misurazione, le superfici commerciali prese in esame ai fini estimativi sono le seguenti:

Fabbricato accessorio (denominato "*FABBRICATO ACCESSORIO*") articolato su due livelli (un piano fuori terra e un piano seminterrato), composto da due unità immobiliari:

parte del piano terra	**mq**	**55,31**
parte del piano seminterrato	**mq**	**25,17**

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

* ---------- *

Per quanto riguarda la "*PISCINA ESTERNA*", oggetto di pignoramento alla lettera a), essa è ubicata nella zona "centrale" del lotto oggetto di pignoramento, ubicato vicino al "*CAMPO DA TENNIS*" e al "*FABBRICATO ACCESSORIO*", entrami oggetto di pignoramento.
La piscina è in muratura (cemento armato) ed è rivestita con mattonelle di ceramica di colore azzurro. La piscina ha dimensioni "olimpioniche", composta da sei corsie, con relativi blocchi di partenza. Sono presenti anche quattro scalette in metallo di accesso alla piscina, e un trampolino per i tuffi con scaletta in acciaio.
Presente illuminazione interna alla piscina mediante faretti laterali.
Inoltre, è presente una pavimentazione esterna lungo tutti e quattro i lati della piscina, di larghezza pari a circa 140 cm, rivestita in pietra.

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in zona, classificata dal P.U.G. in adozione del Comune di Gazzola, *"1112 Er Tessuto residenziale rado"* e non è assoggettata a nessun vincolo in generale, né tantomeno vincolate per ragioni storico-artistiche.
Inoltre, l'unità immobiliare oggetto di stima si trova in zona, classificata dal R.U.E. vigente del Comune di Gazzola, *"art. 22/IV ambiti per servizi: verde sportivo aperto al pubblico"* e non è assoggettata a nessun vincolo in generale, né tantomeno vincolate per ragioni storico-artistiche.

Si specifica che, relativamente alla piscina esterna, oggetto di pignoramento alla lettera a), dall'accesso agli atti effettuato presso l'Archivio Comunale, non sono stati rinvenuti atti di asservimento urbanistico, né cessioni di cubatura o limiti all'edificabilità.
Non sono inoltre stati rilevati diritti di prelazione.

Per la determinazione della consistenza commerciale dell'unità immobiliare di cui trattasi, relativi alla "*PISCINA ESTERNA*", oggetto di pignoramento alla lettera a), lo scrivente ha ragguagliato la superficie della piscina con coefficiente pari a 0,30.
In base a tale criterio di misurazione, le superfici commerciali prese in esame ai fini estimativi sono le seguenti:

"*PISCINA ESTERNA*":	**mq**	**99,00**

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

* ---------- *

Per quanto riguarda il "*CAMPO DA TENNIS*", oggetto di pignoramento alla lettera a), esso è ubicata nella zona "centrale" del lotto oggetto di pignoramento, posizionato vicino alla "*PISCINA*" e al "*FABBRICATO ACCESSORIO*", entrami oggetto di pignoramento.
Il campo da tennis è recintato con rete metallica lungo tutto il perimetro; per accedere al campo sono presenti due cancelli metallici.
La pavimentazione del campo è stata realizzata con emulsioni bituminose elastiche.
Il campo è illuminato da quattro lampioni.

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in zona, classificata dal P.U.G. in adozione del Comune di Gazzola, *"1112 Er Tessuto residenziale rado"* e non è assoggettata a nessun vincolo in generale, né tantomeno vincolate per ragioni storico-artistiche.
Inoltre, l'unità immobiliare oggetto di stima si trova in zona, classificata dal R.U.E. vigente del Comune di Gazzola, *"art. 22/IV ambiti per servizi: verde sportivo aperto al pubblico"* e non è assoggettata a nessun vincolo in generale, né tantomeno vincolate per ragioni storico-artistiche.

Si specifica che, relativamente al campo da tennis, oggetto di pignoramento alla lettera a), dall'accesso agli atti effettuato presso l'Archivio Comunale, non sono stati rinvenuti atti di asservimento urbanistico, né cessioni di cubatura o limiti all'edificabilità.
Non sono inoltre stati rilevati diritti di prelazione.

Per la determinazione della consistenza commerciale dell'unità immobiliare di cui trattasi, relativi al "*CAMPO DA TENNIS*", oggetto di pignoramento alla lettera a), lo scrivente ha ragguagliato la superficie del campo con coefficiente pari a 0,10.
In base a tale criterio di misurazione, le superfici commerciali prese in esame ai fini estimativi sono le seguenti:

"*CAMPO DA TENNIS*":	**mq**	**66,00**

* ---------- *

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Per quanto riguarda il fabbricato accessorio denominato "*LOCALE TECNICO*", oggetto di pignoramento alla lettera a), esso è composto da un unico vano tecnico a piano terra.

Il fabbricato è ubicato nella zona centrale del lotto oggetto di pignoramento, vicino al "*FABBRICATO ACCESSORIO*", anch'esso oggetto di pignoramento.

Il febbricato composto da un unico vano, contiene all'interno alcuni impianti relativi al funzionamento della piscina esterna, anch'essa oggetto di pignoramento.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato accessorio sono le seguenti:

- **strutture portanti verticali:** muratura;
- **copertura:** in latero-cemento con tegole in cemento;
- **gronde:** in calcestruzzo intonacato;
- **lattoneria:** in rame;
- **esterni:** intonaco tinteggiato;
- **pavimenti esterni:** non presenti;
- **tramezzature:** non presenti;
- **intonaci:** al civile tinteggiati;
- **pavimenti interni:** in ceramica;
- **rivestimenti interni:** non presenti;
- **controsoffitti in cartongesso:** non presenti;
- **serramenti esterni:** in metallo con vetro-singolo, soglie e davanzali in marmo;
- **porte interne:** non presenti;
- **porta d'ingresso:** in metallo;
- **impianto elettrico:** del tipo sottotraccia;
- **impianto idrico-sanitario:** non presente;
- **impianto termo-idraulico:** non presente;
- **impianto di raffrescamento:** non presente;
- **citofono:** non presente;
- **grado di finitura:** normale;
- **stato di conservazione:** normale.

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in zona, classificata dal P.U.G. in adozione del Comune di Gazzola, *"1112 Er Tessuto residenziale rado"* e non è assoggettata a nessun vincolo in generale, né tantomeno vincolate per ragioni storico-artistiche.

Si specifica che, relativamente all'immobile pignorato, relativi al fabbricato denominato "*LOCALE TECNICO*", oggetto di pignoramento alla lettera a), dall'accesso agli atti effettuato presso l'Archivio Comunale, non sono stati rinvenuti atti di asservimento urbanistico, né cessioni di cubatura o limiti all'edificabilità.
Non sono inoltre stati rilevati diritti di prelazione.

Per la determinazione della consistenza commerciale dell'unità immobiliare di cui trattasi, relativi al fabbricato denominato "*LOCALE TECNICO*", oggetto di pignoramento alla lettera a), lo scrivente ha calcolato la superficie comprensiva delle murature interne ed esterne (1/2 per quelle a confine con altre unità immobiliari).
La superfice del locale è stata ragguagliata con coefficiente pari a 0,20.
In base a tale criterio di misurazione, le superfici commerciali prese in esame ai fini estimativi sono le seguenti:

Fabbricato accessorio (denominato "*LOCALE TECNICO*"), composto da un unico locale al piano terra: mq 3,06

*** ---------- ***

Per quanto riguarda il fabbricato di civile abitazione denominato "*VILLA CUSTODE*", oggetto di pignoramento alla lettera b), esso è articolato su due livelli (un piano fuori terra e un piano seminterrato), composto da un'unità immobiliare residenziale e da un'autorimessa, con annessa area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva.
Il piano seminterrato è composto da un disimpegno, una lavanderia, una cantina, una legnaia, un magazzino, un locale tecnico, un'autorimessa e uno scannafosso. L'accesso al piano seminterrato avviene dal cortile di pertinenza.
È presente anche una scala esterna di collegamento tra il piano seminterrato e il piano rialzato, situata sul prospetto sud.

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Il piano rialzato è composto da una sala da pranzo, un tinello, un soggiorno, un disimpegno, un ripostiglio, due camere da letto e un bagno.

Esternamente è presente un portico d'accesso al fabbricato, lungo tutto il prospetto ovest e un portico sul prospetto nord, entrambi al piano rialzato.

L'accesso principale al fabbricato avviene da via della Prettina, mediante n. 2 cancelli, entrambi sia pedonali, sia carrabili. Il fabbricato è ubicato centralmente rispetto all'area esterna pertinenziale.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato di civile abitazione sono le seguenti:

- **strutture portanti verticali:** **muratura;**
- **strutture portanti orizzontali:** **travi in c.a. e solai in latero-cemento, con muricci e tavelloni;**
- **copertura:** **del tipo a padiglione in latero-cemento;**
- **gronde:** **in calcestruzzo intonacato;**
- **lattoneria:** **in rame;**
- **esterni:** **intonaco tinteggiato;**
- **pavimenti esterni:** **in piastrelle gres/ceramica;**
- **tramezzature:** **muratura;**
- **intonaci:** **al civile tinteggiati;**
- **pavimenti interni:** **in ceramica e in granito al piano rialzato;**
  in cemento lisciato al piano seminterrato;
- **rivestimenti interni:** **in ceramica nei locali *"bagno"* e *"tinello"*;**
- **controsoffitti in cartongesso:** **non presenti;**
- **scala interna:** **non presente;**
- **serramenti esterni:** **al piano seminterrato in legno con vetro-singolo con inferriate e/o persiane in legno;**
  al piano rialzato in legno con vetro-singolo con persiane in legno;
  soglie, davanzali e cornici in marmo;
- **porte interne:** **porte in legno tamburato al piano seminterrato;**
  porte in legno con vetro smerigliato al piano rialzato;
- **porte d'ingresso:** **porta d'accesso al piano rialzato in legno;**

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

		portone d'accesso all'autorimessa e porte esterne al piano seminterrato in metallo con sopraluce;
–	**camini:**	**in muratura al piano rialzato, nel locale "*sala da pranzo*";**
–	**impianto elettrico:**	**del tipo fuori traccia al piano seminterrato; del tipo sottotraccia al piano rialzato;**
–	**impianto idrico-sanitario:**	**completo per zona tinello e bagni;**
–	**impianto termo-idraulico:**	**autonomo con elementi radianti tipo caloriferi in ghisa al piano rialzato;**
–	**impianto di raffrescamento:**	**non presente;**
–	**citofono:**	**presente video-citofono;**
–	**impianto d'allarme**	**non presente;**
–	**grado di finitura:**	**normale;**
–	**stato di conservazione:**	**normale.**

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in zona, classificata dal P.U.G. in adozione del Comune di Gazzola, *"1112 Er Tessuto residenziale rado"* e non è assoggettata a nessun vincolo in generale, né tantomeno vincolate per ragioni storico-artistiche.
Inoltre, l'unità immobiliare oggetto di stima si trova in zona, classificata dal R.U.E. vigente del Comune di Gazzola, *"art. 12/IV ambiti urbani consolidati: ambiti turistico-residenziali"* e non è assoggettata a nessun vincolo in generale, né tantomeno vincolate per ragioni storico-artistiche.

Si specifica che, relativamente agli immobili pignorati, relativi al fabbricato denominato "*VILLA CUSTODE*", oggetto di pignoramento alla lettera b), dall'accesso agli atti effettuato presso l'Archivio Comunale, non sono stati rinvenuti atti di asservimento urbanistico, né cessioni di cubatura o limiti all'edificabilità.
Non sono inoltre stati rilevati diritti di prelazione.

Per la determinazione della consistenza commerciale delle unità immobiliari di cui trattasi, relativi al fabbricato denominato "*VILLA CUSTODE*", oggetto di pignoramento alla lettera b), lo scrivente ha calcolato la superficie comprensiva delle murature interne ed esterne (1/2 per quelle a confine con altre unità immobiliari).

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Le superfici dei portici, balconi, terrazzi sono state ragguagliate con coefficiente pari a 0,25.
Le superfici delle cantine, dei locali accessori sono state ragguagliate con coefficiente pari a 0,20.
Le superfici delle autorimesse sono considerate per interno e al lordo delle pareti.
Le superfici delle aree esterne pertinenziali destinate a giardino sono state ragguagliate con coefficiente pari a 0,02.
In base a tale criterio di misurazione, le superfici commerciali prese in esame ai fini estimativi sono le seguenti:

Fabbricato di civile abitazione (denominato "*VILLA CUSTODE*") articolato su due livelli (un piano fuori terra e un piano seminterrato), composto da una unità immobiliare residenziale e da una autorimessa al piano seminterrato, e relativa area esterna pertinenziale:

parte residenziale:	**mq**	**128,66**
autorimessa:	**mq**	**24,39**
area esterna pertinenziale/giardino:	**mq**	**9,88**

*** ---------- ***

Per quanto riguarda il fabbricato denominato "*VILLA NUOVA*", oggetto di pignoramento alla lettera c), esso è articolato su tre livelli (due piani fuori terra e un piano seminterrato), composto da una unità immobiliare residenziale e da una autorimessa.
Il piano seminterrato è composto da sei vani cantina, un locale caldaia, un ripostiglio sottoscala e un vano autorimessa. È presente anche una scala interna di collegamento tra il piano seminterrato e il piano terra, posizionata nel locale "*cantina 05*".
Sono presenti, inoltre, anche due scale esterne di collegamento tra il piano seminterrato e il piano rialzato, entrambe collocate in prossimità del cortile esterno.
L'accesso al piano seminterrato avviene dal cortile esterno pertinenziale.
Il piano rialzato è composto da un soggiorno/salotto con vano scala interno di collegamento al piano superiore, cinque disimpegni, una cucina, otto camere da letto, sei bagni, una lavanderia e una camera. Esternamente al piano rialzato, sono presenti un balcone sul prospetto sud-ovest e un portico sul prospetto nord-est con relativa scala d'accesso principale al fabbricato.

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Il piano primo è composto da un unico vano soppalco che si affaccia sul vano soggiorno.

L'accesso principale al fabbricato avviene da via Enrico Millo, mediante un cancello, sia pedonale, sia carrabile. Il fabbricato è ubicato centralmente rispetto all'area esterna pertinenziale.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato di civile abitazione sono le seguenti:

- **strutture portanti verticali:** **muratura;**
- **strutture portanti orizzontali:** **travi in c.a. e solai in latero-cemento;**
  sono presenti delle travi e travetti in legno a vista a copertura del piano rialzato, nel locale "*soggiorno*";
- **copertura:** **del tipo a padiglione in latero-cemento a copertura del piano rialzato;**
  del tipo a padiglione in legno con travi e travetti in legno a vista, a copertura del piano primo;
- **gronde:** **in calcestruzzo intonacato;**
- **lattoneria:** **in rame;**
- **esterni:** **intonaco tinteggiato, al piano rialzato lungo il marciapiede è presente un rivestimento in pietra (*zoccolino*);**
- **pavimenti esterni:** **in pietra;**
- **tramezzature:** **muratura;**
- **intonaci:** **al civile tinteggiati;**
- **pavimenti interni:** **al piano seminterrato in gres, in calcestruzzo lisciato nel locale "*cantina 01*";**
  al piano rialzato in cotto, in gres e in ceramica;
  al piano primo in gres nel locale "*soppalco*";
- **rivestimenti interni:** **in ceramica nei locali "*bagni*" e "*cucina*";**
- **controsoffitti in cartongesso:** **non presenti;**
- **scala interna:** **scala tra piano seminterrato e piano rialzato in muratura con rivestimento in marmo;**
  scala tra piano terra e piano primo in legno;
- **serramenti esterni:** **al piano seminterrato, in pvc con vetro-camera e**

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

		inferriate;
		al piano rialzato, in legno con vetro-camera, con persiane esterne in alluminio allarmate e scuri interni in legno scorrevole;
		al piano primo, in legno con vetro-camera, con persiane esterne in alluminio allarmate;
		soglie, davanzali e cornici in marmo;
–	porte interne:	porte in legno tamburato;
–	porte d'ingresso:	porte d'accesso in legno;
		portone d'accesso all'autorimessa in legno;
		al piano seminterrato le porte esterne in metallo;
–	camini:	in muratura al piano rialzato, nel locale "soggiorno";
–	impianto elettrico:	del tipo a vista al piano seminterrato;
		del tipo sottotraccia al piano rialzato e primo;
–	impianto idrico-sanitario:	completo per cucina e bagni;
		presente lavandino nel locale "*autorimessa*";
–	impianto termo-idraulico:	autonomo con elementi radianti tipo caloriferi in ghisa, al piano rialzato e primo;
–	impianto di raffrescamento:	non presente;
–	citofono:	presente video-citofono;
–	impianto d'allarme:	presente;
–	grado di finitura:	normale;
–	stato di conservazione:	scarso, sono presenti quadri fessurativi importanti, ubicati sul prospetto est e sul prospetto ovest, che evidenziano cedimenti fondazionali in atto e necessitano interventi di rinforzo e consolidamento.

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in zona, classificata dal P.U.G. in adozione del Comune di Gazzola, *"1112 Er Tessuto residenziale rado"* e non è assoggettata a nessun vincolo in generale, né tantomeno vincolate per ragioni storico-artistiche.

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Inoltre, l'unità immobiliare oggetto di stima si trova in zona, classificata dal R.U.E. vigente del Comune di Gazzola, *"art. 12/IV ambiti urbani consolidati: ambiti turistico-residenziali"* e non è assoggettata a nessun vincolo in generale, né tantomeno vincolate per ragioni storico-artistiche.

Si specifica che, relativamente agli immobili pignorati, relativi al fabbricato denominato "*VILLA NUOVA*", oggetto di pignoramento alla lettera c), dall'accesso agli atti effettuato presso l'Archivio Comunale, non sono stati rinvenuti atti di asservimento urbanistico, né cessioni di cubatura o limiti all'edificabilità.
Non sono inoltre stati rilevati diritti di prelazione.

Per la determinazione della consistenza commerciale delle unità immobiliari di cui trattasi, relativi al fabbricato denominato "*VILLA NUOVA*", oggetto di pignoramento alla lettera c), lo scrivente ha calcolato la superficie comprensiva delle murature interne ed esterne (1/2 per quelle a confine con altre unità immobiliari).
Le superfici dei portici, balconi, terrazzi sono state ragguagliate con coefficiente pari a 0,25.
Le superfici delle cantine, dei locali accessori sono state ragguagliate con coefficiente pari a 0,20.
Le superfici delle autorimesse sono considerate per interno e al lordo delle pareti.
Le superfici delle aree esterne pertinenziali destinate a giardino sono state ragguagliate con coefficiente pari a 0,02.
In base a tale criterio di misurazione, le superfici commerciali prese in esame ai fini estimativi sono le seguenti:

Fabbricato di civile abitazione (denominato "*VILLA NUOVA*") articolato su tre livelli (due piani fuori terra e un piano seminterrato), composto da una unità immobiliare residenziale e da una autorimessa al piano seminterrato, e relativa area esterna pertinenziale:

parte residenziale:	**mq**	**617,12**
autorimessa:	**mq**	**159,05**
area esterna pertinenziale/giardino:	**mq**	**64,48**

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Per quanto riguarda il fabbricato accessorio denominato "*FABBRICATO SPOGLIATOI*" oggetto di pignoramento alla lettera c), esso ha un solo piano fuori terra ed è composto da due locali spogliatoio, due bagni e un ricovero attrezzi.

Si accede al fabbricato attraverso il "*CAMPO DA CALCIO*". Il fabbricato è ubicato centralmente e lateralmente rispetto all'area esterna "*CAMPO DA CALCIO*", oggetto di pignoramento.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato accessorio sono le seguenti:

- **strutture portanti verticali:** **muratura;**
- **strutture portanti orizzontali:** **travi in c.a. e solai in latero-cemento;**
- **copertura:** **del tipo a capanna in latero-cemento;**
- **gronde:** **in calcestruzzo intonacato;**
- **lattoneria:** **in rame;**
- **esterni:** **intonaco tinteggiato;**
- **tramezzature:** **muratura;**
- **intonaci:** **al civile tinteggiati;**
- **pavimenti interni:** **in ceramica e in piastrelle klinker;**
- **rivestimenti interni:** **in ceramica nei locali "*bagni*";**
- **controsoffitti in cartongesso:** **non presenti;**
- **serramenti esterni:** **in alluminio con vetro smerigliato;**
  soglie e davanzali in marmo;
- **porte interne:** **in metallo e vetro smerigliato;**
- **porte d'ingresso:** **in metallo e vetro smerigliato;**
- **impianto elettrico:** **del tipo sottotraccia e presente quadro elettrico per illuminazione campo da calcio;**
- **impianto idrico-sanitario:** **completo per i locali "*bagni*";**
- **impianto termo-idraulico:** **presente caldaia;**
- **impianto di raffrescamento:** **non presente;**
- **grado di finitura:** **normale;**
- **stato di conservazione:** **normale.**

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Per quanto riguarda il "*CAMPO DA CALCIO*" oggetto di pignoramento alla lettera c), esso è ubicato nella zona sud del lotto oggetto di pignoramento, ubicato accanto al fabbricato accessorio denominato "*FABBRICATO SPOGLIATOI*", anch'esso oggetto di pignoramento.
Il campo da calcio è recintato con rete metallica lungo tutto il perimetro ed è illuminato da quattro lampioni posizionati lateralmente al campo da gioco.
L'accesso principale al campo avviene da via Enrico Millo, mediante un cancello metallico, a servizio.

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in zona, classificata dal P.U.G. in adozione del Comune di Gazzola, *"1422 Vs Aree sportive"* e non è assoggettata a nessun vincolo in generale, né tantomeno vincolate per ragioni storico-artistiche.
Inoltre, l'unità immobiliare oggetto di stima si trova in zona, classificata dal R.U.E. vigente del Comune di Gazzola, *"art. 12/IV ambiti urbani consolidati: ambiti turistico-residenziali"* e non è assoggettata a nessun vincolo in generale, né tantomeno vincolate per ragioni storico-artistiche.
L'area in questione è pertanto da considerarsi come edificabile a tutti gli effetti.

Si specifica che, relativamente agli immobili pignorati, denominati "*FABBRICATO SPOGLIATOI*" e il "*CAMPO DA CALCIO*", entrambi oggetto di pignoramento alla lettera c), dall'accesso agli atti effettuato presso l'Archivio Comunale, non sono stati rinvenuti atti di asservimento urbanistico, né cessioni di cubatura o limiti all'edificabilità.
Non sono inoltre stati rilevati diritti di prelazione.

Per la determinazione della consistenza commerciale delle unità immobiliari di cui trattasi, relativamente all'area occupata dal campo da calcio e dal fabbricato spogliatoi di pertinenza, oggetto di pignoramento alla lettera c), lo scrivente ha valutato che la destinazione d'uso più ordinaria sia quella di terreno edificabile; pertanto, ha calcolato l'intera superficie in questione:

Terreno edificabile attualmente occupato da "*CAMPO DA CALCIO*" e "*FABBRICATO SPOGLIATOI*" di pertinenza: mq 3.777,00

* ---------- *

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Durante il sopraluogo, lo scrivente ha riscontrato la presenza di un altro fabbricato denominato negli elaborati grafici "*FABBRICATO PORTICO/BARBECUE*" (vedi All. D alla presente), il quale non risulta essere presente né planimetrie Catastali, né nei Titoli Abilitatavi Edilizi Comunali; pertanto, risulta essere abusivo.

Il fabbricato è stato costruito in prossimità del fabbricato residenziale denominato "*VILLA NUOVA*", posizionato a sud-ovest rispetto lo stesso.

Tale fabbricato è composto da un unico locale al piano terra, adibito ad uso barbecue/portico.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato accessorio sono le seguenti:

- **strutture portanti verticali: muratura;**
- **copertura: in legno;**
- **gronde: in legno;**
- **lattoneria: in rame;**
- **esterni: intonaco tinteggiato e colonne rivestite in pietra;**
- **tramezzature: non presenti;**
- **intonaci: al civile tinteggiati;**
- **pavimenti esterni: in calcestruzzo lisciato;**
- **serramenti esterni: non presenti;**
- **porte interne: non presenti;**
- **porte d'ingresso: non presenti;**
- **impianto elettrico: del tipo sottotraccia;**
- **impianto idrico-sanitario: presente;**
- **impianto termo-idraulico: non presente;**
- **impianto di raffrescamento: non presente;**
- **grado di finitura: normale;**
- **stato di conservazione: normale.**

Il fabbricato si trova in zona, classificata dal P.U.G. in adozione del Comune di Gazzola, *"1112 Er Tessuto residenziale rado"*.

Inoltre, l'unità immobiliare oggetto di stima si trova in zona, classificata dal R.U.E. vigente del Comune di Gazzola, *"art. 12/IV ambiti urbani consolidati: ambiti turistico-residenziali"*.

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Come già sopra citato, si specifica che, relativamente al fabbricato denominato "*FABBRICATO BARBECUE/PORTICO*", dall'accesso agli atti effettuato presso l'Archivio Comunale, non risulta essere legittimato in nessun Titolo Abilitativo Edilizio.

Per la determinazione della consistenza commerciale delle unità immobiliari di cui trattasi, relativi al fabbricato denominato "*FABBRICATO PORTICO/BARBECUE*", lo scrivente ha calcolato la superficie comprensiva delle murature interne ed esterne (1/2 per quelle a confine con altre unità immobiliari).
La superficie del locale è stata ragguagliata con coefficiente pari a 0,50.
In base a tale criterio di misurazione, le superfici commerciali prese in esame ai fini estimativi sono le seguenti:

Fabbricato accessorio (denominato "*FABBRICATO PORTICO/BARBECUE*") composto da un solo vano piano terra: mq 6,86

* _____ *

Per quanto riguarda il fabbricato ad uso accessorio denominato "*MANEGGIO*", oggetto di pignoramento alla lettera d), esso ha un solo piano fuori terra, è composto da una stalla, un ricovero attrezzi e un portico.
Durante il sopraluogo, lo scrivente ha riscontrato un crollo parziale della copertura, nel locale "*stalla*"; pertanto, nella stima del bene si è provveduto a considerare la spesa relativa al ripristino del tetto.
L'accesso principale al fabbricato avviene da via della Prettina, mediante un cancello metallico.
Il fabbricato è ubicato a sud rispetto all'area esterna pertinenziale.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- **strutture portanti verticali: muratura;**
- **copertura: del tipo a capanna in legno con tegole in cemento;**
- **gronde: in legno;**
- **lattoneria: in rame;**
- **esterni: mattoni pieni faccia a vista;**

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

- **pavimenti esterni:** **in cotto;**
- **tramezzature:** **in muratura;**
- **intonaci:** **al civile tinteggiati nel locale "*ricovero attrezzi*";**
- **pavimenti interni:** **in cotto;**
- **rivestimenti interni:** **non presenti;**
- **controsoffitti in cartongesso:** **non presenti;**
- **serramenti esterni:** **in legno con vetro-singolo smerigliato e inferiate soglie e davanzali in pietra;**
- **porte interne:** **in legno;**
- **porte d'ingresso:** **in legno massiccio;**
- **impianto elettrico:** **del tipo a vista fuori traccia;**
- **impianto idrico-sanitario:** **non presente;**
- **impianto termo-idraulico:** **non presente;**
- **impianto di raffrescamento:** **non presente;**
- **grado di finitura:** **normale;**
- **stato di conservazione:** **scarso.**

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in zona, classificata dal P.U.G. in adozione del Comune di Gazzola, *"Art.18/2 – Verde privato"* e non è assoggettata a nessun vincolo in generale, né tantomeno vincolate per ragioni storico-artistiche.
Inoltre, è presente la possibilità edificatoria minima per la costruzione di fabbricati accessori con ampliamento "*una tantum*" del 10% calcolato sulla superficie dei fabbricati esistenti.

Si specifica che, relativamente all'immobile pignorato, ovvero il fabbricato denominato "*MANEGGIO*", oggetto di pignoramento alla lettera d), dall'accesso agli atti effettuato presso l'Archivio Comunale, non sono stati rinvenuti atti di asservimento urbanistico, né cessioni di cubatura o limiti all'edificabilità.
Non sono inoltre stati rilevati diritti di prelazione.

Per la determinazione della consistenza commerciale dell'unità immobiliare di cui trattasi, relativi al fabbricato denominato "*MANEGGIO*", oggetto di pignoramento alla lettera d), lo

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

scrivente ha calcolato la superficie comprensiva delle murature interne ed esterne (1/2 per quelle a confine con altre unità immobiliari).

Le superfici della stalla e del ricovero attrezzi sono state calcolate per intero al lordo delle pareti, come si trattasse di autorimessa.

Le superfici dei portici sono state ragguagliate con coefficiente pari a 0,25.

Le superfici delle aree esterne pertinenziali destinate a giardino sono state ragguagliate con coefficiente pari a 0,02.

In base a tale criterio di misurazione, le superfici commerciali prese in esame ai fini estimativi sono le seguenti:

Fabbricato ad uso accessorio (denominato "*MANEGGIO*") composto da un unico piano fuori terra, con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva:

fabbricato:	**mq**	**71,22**
area esterna pertinenziale	**mq**	**64,00**

*** ---------- ***

Per la determinazione della consistenza degli appezzamenti di terreno di varia natura, oggetto di pignoramento, compresi nella lettera e), lo scrivente ha calcolato per intero la superficie relativa ai terreni agricoli e ai terreni edificabili; mentre la superficie del verde privato, dei giardini privati e delle aree verdi è stata ragguagliata con coefficiente pari a 0,20 poiché da rapportarsi alle superfici commerciali delle residenze.

All'interno del lotto censito con *foglio 19, mappale 202*, lo scrivente, durante il sopraluogo ha trovato un manufatto prefabbricato, realizzato con pannelli sandwich e lamellare, situato lungo il confine di proprietà, adibito ad uso deposito. All'interno è presente un unico vano dotato di impianto elettrico.

All'interno del lotto censito con *foglio 19, mappale 202*, e in parte nel lotto censito con *foglio 19, mappale 99*, nelle vicinanze del prefabbricato sono presenti dei serragli per cani, recintati con rete metallica.

In base a tale criterio di misurazione, le superfici commerciali prese in esame ai fini estimativi sono le seguenti:

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

fgl. 19 mapp. 14 (terreno agricolo)	**mq**	**1.610,00**
fgl. 19 mapp. 16 (terreno agricolo)	**mq**	**690,00**
fgl. 19 mapp. 99 (giardino / area verde privata)	**mq**	**88,00**
fgl. 19 mapp. 202 (area edificabile)	**mq**	**1.020,00**

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

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

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 3

3. *la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 comma II c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

Risposta dell'esperto

3.1 Stato di possesso del bene e titolo di occupazione

Alla data del sopralluogo da parte del sottoscritto, le unità immobiliari sottoposte a esecuzione risultavano libere.

Gli immobili di cui trattasi sono liberi da rapporti di locazione, leasing, comodato o altro, e non vi sono diritti di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 II comma c.c.

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 4

4. *la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, il quale dovrà essere allegato alla perizia;*

Risposta dell'esperto

4.1 Verifica della regolarità edilizia del bene e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità

Dall'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzola, è stato possibile reperire le copie dei seguenti titoli abilitativi.

Per quanto riguarda il fabbricato denominato "*VILLA VECCHIA***", oggetto di pignoramento alla lettera a):**

- **LICENZA EDILIZIA N. 104/1968, Variante alla Licenza Edilizia N. 117/1969: concessione relativa alla costruzione di villa ad uso residenziale;**
- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' N.47/1970: rilasciata in data 21 dicembre 1970.**

Il fabbricato, di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte, è dotato quindi di Certificato di Conformità edilizia e Agibilità.
Nel corso del sopralluogo eseguito presso gli immobili pignorati, lo scrivente ha riscontrato alcune difformità rispetto a quanto rappresentato allo stato legittimo autorizzato coi I vari titoli abilitativi succedutesi nel tempo.
Tali difformità sono le seguenti:

1. **al piano seminterrato negli elaborati grafici comunali (vedi All. B alla presente) non sono rappresentate correttamente: la scala interna di collegamento tra il piano seminterrato e il piano rialzato, il relativo sottoscala e i gradini interni presenti nel locale "***dis.01***" (vedi All. D alla presente);**

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

2. al piano seminterrato nel locale "*tavernetta*" nello stato reale è presente una scaffa (vedi **All. D** alla presente), mentre negli elaborati grafici comunali non è rappresenta (vedi **All. B** alla presente);
3. al piano seminterrato nel locale "*autorimessa*" nello stato reale sono presenti n. 2 finestre (vedi **All. D** alla presente), mentre negli elaborati grafici comunali sono rappresentate n. 3 finestre (vedi **All. B** alla presente);
4. al piano seminterrato nel locale "*caldaia*" negli elaborati grafici comunali (vedi **All. B** alla presente) non sono rappresentate e posizionate correttamente le finestre presenti nello stato di fatto reale (vedi **All. D** alla presente);
5. al piano seminterrato negli elaborati grafici comunali (vedi **All. B** alla presente) non sono riportate correttamente tutte le altezze interne dei locali (vedi **All. D** alla presente);
6. al piano rialzato negli elaborati grafici comunali (vedi **All. B** alla presente) non è rappresentata correttamente la scaffa presente all'ingresso principale del fabbricato (vedi **All. D** alla presente);
7. al piano rialzato negli elaborati grafici comunali (vedi **All. B** alla presente) non sono rappresentati correttamente i due gradini interni presenti nel locale "*soggiorno/salotto*" (vedi **All. D** alla presente);
8. al piano rialzato nel locale "*cucina*" negli elaborati grafici comunali (vedi **All. B** alla presente) è rappresentata una tramezza interna, che non è presente nello stato di fatto reale (vedi **All. D** alla presente);
9. al piano rialzato nel locale "*cucina*" negli elaborati grafici comunali (vedi **All. B** alla presente) non è rappresentata correttamente la posizione della porta interna di accesso al locale (vedi **All. D** alla presente);
10. al piano rialzato nel locale "*camera 05*" negli elaborati grafici comunali (vedi **All. B** alla presente) adiacente alla finestra è rappresentata una porta di collegamento con l'esterno, mentre nello stato di fatto reale risulta tamponata e non più presente (vedi **All. D** alla presente);
11. al piano rialzato nel disimpegno principale della zona notte "*dis.05*" nello stato di fatto reale è presente una finestra (vedi **All. D** alla presente), mentre negli elaborati grafici comunali la finestra non è rappresentata e il disimpegno è stato rappresentato più corto, con una tramezza divisoria (vedi **All. B** alla presente);

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

12. **al piano rialzato negli elaborati grafici comunali (vedi All. B alla presente) non è rappresentata correttamente la tramezza divisoria dei locali "*camera matrimoniale*", "*dis.*" e "*antibagno 01*" (vedi All. D alla presente);**
13. **negli elaborati grafici comunali (vedi All. B alla presente) non è rappresento il piano ammezzato (tra il piano rialzato e il piano primo) e il relativo locale "*deposito*" (vedi All. D alla presente);**
14. **al piano primo negli elaborati grafici comunali (vedi All. B alla presente) è rappresentato un foro di collegamento tra i locali "*biblioteca*" e "*salotto*", mentre nel reale stato di fatto è presente una porta interna (vedi All. D alla presente);**
15. **al piano primo negli elaborati grafici comunali non sono stati rappresentati i locali "*bagno 05*", "*dis.06*" e "*dep.01*", ma è presente un unico vano (vedi All. B e D alla presente);**
16. **al piano primo negli elaborati grafici comunali (vedi All. B alla presente) nel vano unico, di cui al punto precedente, è stata rappresenta una scala interna che non è presente nello stato di fatto reale (vedi All. D alla presente).**
17. **al piano primo nello stato di fatto reale (vedi All. D alla presente), nel locale "bagno 05" sono presenti n. 3 finestre, che non sono state rappresentate nelle planimetrie degli elaborati grafici comunali (vedi All. E alla presente).**

* ---------- *

Per quanto riguarda il fabbricato denominato "*FABBRICATO ACCESSORIO*", oggetto di pignoramento alla <u>lettera a</u>):

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 1568/1995, Variante alla Concessione Edilizia N. 1628/1996: concessione relativa alla costruzione di fabbricato accessorio.**

Non è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità e Agibilità, quindi l'immobile ne è sprovvisto.

Nel corso del sopralluogo eseguito presso gli immobili pignorati, lo scrivente <u>non ha riscontrato difformità</u> rispetto a quanto rappresentato allo stato legittimo autorizzato coi i vari titoli abilitativi.

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

* ---------- *

Per quanto riguarda la *"PISCINA ESTERNA"*, oggetto di pignoramento alla lettera a):

- **LICENZA DI COSTRUZIONE N. 84/1971: concessione relativa alla costruzione di una piscina con trampolino.**

Non è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità, quindi il manufatto ne è sprovvisto.

Nel corso del sopralluogo eseguito presso gli immobili pignorati, lo scrivente non ha riscontrato difformità sostanziali degni di nota rispetto a quanto rappresentato allo stato legittimo autorizzato coi i vari titoli abilitativi.

* ---------- *

Per quanto riguarda il fabbricato denominato "*LOCALE TECNICO*" e per quanto afferente al "*CAMPO DA TENNIS*", oggetto di pignoramento alla lettera a), non sono stati rinvenuti titoli abilitativi.
Pertanto, il *"LOCALE TECNICO"* risulta abusivo, mentre il "*CAMPO DA TENNIS*" risulta comunque in regola, poiché la normativa regionale non prevede alcun titolo abilitativo necessario alla sua realizzazione.

* ---------- *

Per quanto riguarda il fabbricato denominato "*VILLA CUSTODE*", oggetto di pignoramento alla lettera b):

- **LICENZA EDILIZIA N. 142/1970, concessione relativa alla costruzione di fabbricato rurale ad uso residenziale;**
- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' N.72/1974: rilasciata in data 02 maggio 1974.**

Il fabbricato, di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte, è dotato quindi di Certificato di Conformità edilizia e Agibilità.

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Nel corso del sopralluogo eseguito presso gli immobili pignorati, lo scrivente non ha riscontrato difformità rispetto a quanto rappresentato allo stato legittimo autorizzato coi i vari titoli abilitativi.

*** ---------- ***

Per quanto riguarda il fabbricato denominato "*VILLA NUOVA***", oggetto di pignoramento alla lettera c):**

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 1168/1989, Variante alla Concessione Edilizia N. 1343/1991: concessione relativa alla costruzione di villa ad uso residenziale.**

Non è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità e Agibilità, quindi l'immobile ne è sprovvisto.

Nel corso del sopralluogo eseguito presso gli immobili pignorati, lo scrivente non ha riscontrato difformità rispetto a quanto rappresentato allo stato legittimo autorizzato coi i vari titoli abilitativi.

*** ---------- ***

Per quanto riguarda il fabbricato denominato "*FABBRICATO SPOGLIATOI***", e il "***FABBRICATO PORTICO/BARBECUE***", oggetto di pignoramento alla lettera c), non sono stati rinvenuti titoli abilitativi, quindi i manufatti risultano abusivi.**

*** ---------- ***

Per quanto riguarda il "*CAMPO DA CALCIO***", oggetto di pignoramento alla lettera c):**

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 1182/1989: concessione relativa alla realizzazione di campo sportivo da calcio ad uso privato.**

Non è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità, quindi l'immobile ne è sprovvisto.

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Nel corso del sopralluogo eseguito presso l'immobile pignorato, lo scrivente <u>non ha riscontrato difformità</u> rispetto a quanto rappresentato allo stato legittimo autorizzato coi i vari titoli abilitativi.

*** ---------- ***

Per quanto riguarda il fabbricato denominato "*MANEGGIO*", oggetto di pignoramento alla <u>lettera d)</u>:

- **LICENZA EDILIZIA N. 384/1973: concessione relativa alla costruzione di fabbricato ad uso magazzeno.**

Non è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità e Agibilità, quindi l'immobile ne è sprovvisto.

Nel corso del sopralluogo eseguito presso gli immobili pignorati, lo scrivente ha riscontrato alcune difformità rispetto a quanto rappresentato allo stato legittimo autorizzato coi i vari titoli abilitativi succedutesi nel tempo:
Tali difformità sono le seguenti:

- **negli elaborati grafici comunali (vedi All. B alla presente) è rappresentato solo una porzione del reale fabbricato, che nella realtà è più grande (vedi All. D alla presente).**

*** ---------- ***

Lo scrivente ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'Art. 30 – comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per quegli immobili pignorati che hanno aree coperte e/o scoperte di pertinenza con una superficie pari o maggiore di mq 5.000. (vedi All. G alla presente).

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 5

5. *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Risposta dell'esperto

5.1 Controllo e verifica opere abusive

Per quanto riguarda il fabbricato denominato "*VILLA VECCHIA*", oggetto di pignoramento alla lettera a): a seguito delle verifiche eseguite dallo scrivente è emerso che tutte le difformità prima descritte sono sanabili. Tali difformità potranno essere sanate, presentando idonea pratica comunale SCIA IN SANATORIA del prevedibile costo tecnico di Euro 2.500,00 iva inclusa con oblazione pari a Euro 2.000,00.
Una volta legittimato dal punto di vista edilizio-urbanistico lo stato reale dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento, secondo le precedenti istruzioni, per regolarizzare anche la situazione catastale occorrerà presentare una Denuncia di Variazione al Catasto (aggiornamento *DOCFA* e aggiornamento elaborato planimetrico), del prevedibile costo pari a circa Euro 1.800,00 compresi bolli e tributi catastali.

Per quanto riguarda il fabbricato denominato "*FABBRICATO ACCESSORIO*", oggetto di pignoramento alla lettera a): per regolarizzare la situazione catastale occorrerà presentare una Denuncia di Variazione al Catasto (aggiornamento *DOCFA*), del prevedibile costo pari a circa Euro 600,00 compresi bolli e tributi catastali e iva.

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Relativamente al "*LOCALE TECNICO*", sprovvisto, come giù descritto al capitolo precedente, di un valido titolo edilizio legittimante, dovrà pertanto essere sanato mediante idonea pratica SCIA IN SANATORIA del prevedibile coso tecnico pari a Euro 2.500,00 iva inclusa con oblazione e oneri pari a Euro 2.000,00.

Per quanto riguarda il fabbricato denominato "*VILLA CUSTODE*", oggetto di pignoramento alla lettera b): per regolarizzare la situazione catastale occorrerà presentare una Denuncia di Variazione al Catasto (aggiornamento *DOCFA*), del prevedibile costo pari a circa Euro 600,00 compresi bolli, tributi catastali e iva.

Relativamente al fabbricato denominato "*VILLA NUOVA*", oggetto di pignoramento alla lettera c): per regolarizzare la situazione catastale occorrerà presentare una Denuncia di Variazione al Catasto (aggiornamento *DOCFA* e aggiornamento elaborato planimetrico), del prevedibile costo pari a circa Euro 1.200,00 compresi bolli, tributi catastali e iva.

Per quanto riguarda il fabbricato denominato "*FABBRICATO BARBECUE/PORTICO*", oggetto di pignoramento alla lettera c): il fabbricato potrà essere sanato, presentando idonea pratica comunale SCIA IN SANATORIA del prevedibile costo tecnico pari a Euro 2.500,00 iva inclusa con oblazione e oneri pari a Euro 2.000,00.
Una volta legittimato dal punto di vista edilizio-urbanistico lo stato reale dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento, secondo le precedenti istruzioni, per regolarizzare anche la situazione catastale occorrerà presentare una Denuncia di Variazione al Catasto (aggiornamento *DOCFA* e aggiornamento tipo mappale), del prevedibile costo pari a circa Euro 1.800,00 compresi bolli, tributi catastali e iva.

Per quanto riguarda il fabbricato denominato "*FABBRICATO SPOGLIATOI*", oggetto di pignoramento alla lettera c): il fabbricato potrà essere sanato, presentando idonea pratica comunale SCIA IN SANATORIA del prevedibile costo tecnico pari a Euro 2.500,00 iva inclusa con oblazione e oneri pari a Euro 2.000,00.

Per quanto riguarda il fabbricato denominato "*MANEGGIO*", oggetto di pignoramento alla lettera d): a seguito delle verifiche eseguite dallo scrivente è emerso che tutte le difformità prima descritte sono sanabili. Tali difformità potranno essere sanate, presentando idonea

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

pratica comunale SCIA IN SANATORIA del prevedibile costo tecnico pari a Euro 2.500,00 iva inclusa con oblazione e oneri pari a Euro 2.000,00.

Per quanto concerne invece il manufatto prefabbricato abusivo presente nel terreno (foglio 19, mappale 202) oggetto di pignoramento alla lettera e), essendo tale terreno un'area edificabile a tutti gli effetti, la sanatoria è possibile salvo stipula accordo col vicino poiché il manufatto è posizionato a confine. La pratica edilizia necessaria è la SCIA IN SANATORIA del prevedibile costo tecnico pari a Euro 2.500,00 iva inclusa con oblazione e oneri pari a Euro 2.000,00.

Una volta legittimato dal punto di vista edilizio-urbanistico lo stato reale dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento, secondo le precedenti istruzioni, per regolarizzare anche la situazione catastale occorrerà presentare una Denuncia di Variazione al Catasto (aggiornamento *DOCFA* e aggiornamento tipo mappale), del prevedibile costo pari a circa Euro 1.800,00 compresi bolli, tributi catastali e iva.

Infine occorre annotare che i costi necessari all'aggiornamento della Mappa Catastale, di cui il foglio 19 del Comune di Gazzola, dovuto per trasformazione della vecchia strada vicinale interna, è del prevedibile costo pari a circa Euro 2.500,00 compresi bolli, tributi catastali e iva.

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 6

6. *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, sulle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Risposta dell'esperto

6.1 Verifica di spese di gestione e/o manutenzione e verifica di spese condominiali

I beni oggetto di pignoramento non fanno parte di un condominio quindi, **non vi sono spese condominiali** da considerare.

Le spese di gestione e manutenzione annue stimabili sono:

- Immobili di cui alla lett. **a): Euro 50.000,00** considerando la villa vecchia, la piscina, il campo da tennis, i fabbricati accessori e il giardino;
- Immobili di cui alla lett. **b): Euro 3.000,00** considerando la villa custode e l'area esterna pertinenziale;
- Immobili di cui alla lett. **c): Euro 20.000,00** considerando la villa nuova, i fabbricati accessori, il campo da calcio e il giardino;
- Immobili di cui alla lett. **d): Euro 2.000,00** considerando il fabbricato maneggio e l'area esterna pertinenziale
- Immobili di cui alla lett. **e): Euro 2.000,00** considerando la manutenzione minima possibile trattandosi di terreni.

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel.: 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 7

7. *la valutazione estimativa* ***del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti****, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto estimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% – in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;*

Risposta dell'esperto

7.1 Valutazione estimativa del lotto

Lo scrivente, trattandosi di più unità immobiliari sottoposte a pignoramento, ha valutato più economicamente conveniente procedere con una suddivisione in più lotti.

Pertanto, i lotti saranno così costituiti:

LOTTO 01: 100% di proprietà degli immobili siti nel Comune di Gazzola, località Rivalta, via Enrico Millo, costituiti da:

Fabbricato di civile abitazione (denominato "*VILLA VECCHIA*") articolato su tre livelli (due piani fuori terra e un piano seminterrato), composto da un0unità immobiliare residenziale e da un'autorimessa, con annessi: una piscina esterna, un campo da tennis, un fabbricato accessorio (denominato "*FABBRICATO ACCESSORIO*") articolato su due livelli (un piano fuori terra e da un piano seminterrato), un fabbricato accessorio composto da un unico

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

locale al piano terra (denominato "*LOCALE TECNICO*"); il tutto insistente su area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva, unitamente ad un appezzamento di terreno nudo.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gazzola così come segue:

- **Foglio 19 - Mappale 97 - Sub. 1 graffato: ai Mappali 100-134-136 del Foglio 19 e graffato al Foglio 19 Mappale 137 Sub. 1 - Cat. A/7 - Classe 4 - Cons. 38,5 vani - Sup. Catastale totale 637 mq - Sup. Catastale totale escluse aree scoperte 635 mq – R.C. € 4.076,14 - STRADA PER RIVALTA – piano S1-T-1**
- **Foglio 19 - Mappale 97 - Sub. 2 - Cat. C/6 - Classe 5 - Cons. 72 mq - Sup. 75 mq - R.C. € 319,79 - STRADA PER RIVALTA - piano S1**
- **Foglio 19 - Mappale 137 - Sub. 2 - Cat. C/2 - Classe 1 - Cons. 118 mq – Sup. 92 mq - R.C. € 262,05 - STRADA PER RIVALTA - piano S1-T**

Il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Gazzola così come segue:

- **Foglio 19 - Mappale 100 – Class. Ente Urbano - Sup. 660 mq;**
- **Foglio 19 - Mappale 136 – Class. Ente Urbano - Sup. 330 mq;**
- **Foglio 19 - Mappale 137 – Class. Ente Urbano - Sup. 9.960 mq;**
- **Foglio 19 - Mappale 99 – Class. Seminativo – Classe 4 - Reddito dom. € 11,36 - Reddito agrario € 25,00 - Sup. 4.400 mq.**

Per la determinazione del valore del bene immobiliare, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

La valutazione degli immobili sottoposti a esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato", ottenendo il valore complessivo del bene come prodotto della sua superficie commerciale per il valore venale al metro quadro,

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

quest'ultimo ricavato per comparazione con beni simili già compravenduti, siti nelle vicinanze e in condizioni d'ordinarietà.

Si precisa che nella valutazione si è inoltre tenuto conto di alcuni adeguamenti e correzioni della stima:

- **per gli oneri per la regolazione urbanistica dell'immobile;**
- **per gli oneri per il ripristino della regolarità catastale dell'immobile;**
- **per lo stato d'uso e manutenzione;**
- **per l'abbattimento forfettario del 10%, al fine di tenere conto dei maggiori 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.**

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- **destinazione d'uso residenziale;**
- **consistenza commerciale;**
- **ubicazione;**
- **grado di finitura;**
- **stato di conservazione;**
- **difficile situazione attuale del mercato immobiliare, con molteplice offerta di beni alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.**

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce all'intera proprietà delle unità immobiliari di cui trattasi il seguente valore di stima:

Fabbricato di civile abitazione (denominato "VILLA VECCHIA") articolato su tre livelli (due piani fuori terra e un piano seminterrato), composto da una unità immobiliare residenziale e da una autorimessa, con annessi: una piscina esterna, un campo da tennis, un fabbricato accessorio (denominato "FABBRICATO ACCESSORIO") articolato su due livelli (un piano fuori terra e da un piano seminterrato), un fabbricato accessorio composto da un unico locale al piano terra (denominato "LOCALE TECNICO"); il tutto insistente su area coperta

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

e scoperta di pertinenza esclusiva, unitamente ad un appezzamento di terreno nudo

Fabbricato "VILLA VECCHIA"		
parte residenziale	**mq 602,54 x 1.000 €/mq =**	**€ 602.540,00**
autorimessa	**mq 81,95 x 450 €/mq =**	**€ 36.877,50**
Fabbricato "FABBRICATO ACCESSORIO"		
parte del piano terra	**mq 55,31 x 1.000 €/mq =**	**€ 55.310,00**
parte del piano seminterrato	**mq 25,17 x 1.000 €/mq =**	**€ 25.170,00**
Fabbricato "LOC. TECNICO"	**mq 3,06 x 1.000 €/mq =**	**€ 3.060,00**
"CAMPO DA TENNIS"	**mq 66,00 x 1.000 €/mq =**	**€ 66.000,00**
"PISCINA ESTERNA"	**mq 99,00 x 1.000 €/mq =**	**€ 99.000,00**
Terreni		
area esterna/giardino esclusivo	**mq 199,20 x 1.000 €/mq =**	**€ 199.200,00**
terreno adibito a parco/giardino	**mq 88,00 x 1.000 €/mq =**	**€ 88.000,00**
	Totale valore venale del bene =	**€ 1.175.157,50**
	a dedurre:	
Spese per gli oneri di regolarizzazione catastale		
Fabbricato "VILLA VECCHIA"		**-€ 1.800,00**
Fabbricato "FABBRICATO ACCESSORIO"		**-€ 600,00**
Aggiornamento Mappa Catastale (Foglio 19)		**-€ 2.500,00**

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Spese relative alle pratiche edilizie di sanatoria comprensiva dell'oblazione:		
Fabbricato "VILLA VECCHIA"		**-€ 4.500,00**
Fabbricato "LOCALE TECNICO"		**-€ 4.500,00**
Abbatt. forfettario del 10 % per maggiori oneri tributari, assenza garanzia per vizi occulti, ecc. =		**-€ 117.515,75**
		_____
	Restano	**€ 1.043.741,75**
		==========
Valore arrotondato dell'intera proprietà =		**€ 1.043.000,00**

(diconsi euro UNMILIONEEQUARANTATREMILA/00)

I valori venali, espressi in €/mq, assunti alla base della precedente valutazione economica, sono stati ottenuti prendendo come riferimento i valori minimi riportati dall'Agenzia delle Entrate nella sua banca dati dell'Osservatorio dei Prezzi Immobiliari (vedi All. F alla presente), relativamente al Comune di Gazzola, tipologia ville, villini e autorimesse, e da quanto suggerito dalle compravendite di beni simili trattate recentemente da un operatore immobiliare del settore (Agenzia Arda Case, Piazza Caduti 25, Fiorenzuola d'Arda).

In particolare, i valori venali utilizzati per la valutazione del LOTTO 01, sono i seguenti:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO MINIMO €/mq
Ville e Villini	normale	1.000 €/mq
Box	normale	450 €/mq

* ---------- *

LOTTO 02: 100% di proprietà degli immobili siti nel Comune di Gazzola, località Rivalta, via della Prettina, costituiti da:

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Fabbricato di civile abitazione (denominato "*VILLA CUSTODE*") articolato su due livelli (un piano fuori terra e un piano seminterrato), composto da un'unità immobiliare residenziale e da un'autorimessa, con annessa area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva e da un appezzamento di terreno nudo (area edificabile).

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gazzola così come segue:

- **Foglio 19 - Mappale 13 - Sub. 1 - Cat. A/7 - Classe 3 - Cons. 6,5 vani - Sup. Catastale totale 146 mq - Sup. Catastale totale escluse aree scoperte 139 mq – R.C. € 587,47 - STRADA PER RIVALTA - piano S1-T;**
- **Foglio 19 - Mappale 13 - Sub. 2 - Cat. C/6 - Classe 3 - Cons. 22 mq - Sup. 25 mq – R.C. € 70,44 - STRADA PER RIVALTA - piano S1;**

Il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Gazzola così come segue:

- **Foglio 19 - Mappale 13 – Class. Ente Urbano - Sup. 500 mq;**
- **Foglio 19 - Mappale 202 – Class. Vigneto – Classe 3 - Reddito dom. € 7,38 - Reddito agrario € 6,32 - Sup. 1.020 mq.**

Per la determinazione del valore del bene immobiliare, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

La valutazione degli immobili sottoposti a esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato", ottenendo il valore complessivo del bene come prodotto della sua superficie commerciale per il valore venale al metro quadro, quest'ultimo ricavato per comparazione con beni simili già compravenduti, siti nelle vicinanze e in condizioni d'ordinarietà.

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Si precisa che nella valutazione si è inoltre tenuto conto di alcuni adeguamenti e correzioni della stima:

- **per gli oneri per la regolazione urbanistica dell'immobile;**
- **per gli oneri per il ripristino della regolarità catastale dell'immobile;**
- **per lo stato d'uso e manutenzione;**
- **per l'abbattimento forfettario del 10%, al fine di tenere conto dei maggiori 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.**

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- **destinazione d'uso residenziale;**
- **consistenza commerciale;**
- **ubicazione;**
- **grado di finitura;**
- **stato di conservazione;**
- **difficile situazione attuale del mercato immobiliare, con molteplice offerta di beni alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.**

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce all'intera proprietà delle unità immobiliari di cui trattasi il seguente valore di stima:

Fabbricato di civile abitazione (denominato "VILLA CUSTODE") articolato su due livelli (un piano fuori terra e un piano seminterrato), composto da un'unità immobiliare residenziale e da un'autorimessa, con annessa area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva e da un appezzamento di terreno nudo (area edificabile)

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Fabbricato "VILLA CUSTODE"		
parte residenziale	**mq 128,66 x 830 €/mq =**	**€ 106.787,80**
autorimessa	**mq 24,39 x 450 €/mq =**	**€ 10.975,50**
Terreni		
area esterna pertinenziale	**mq 9,88 x 830 €/mq =**	**€ 8.200,40**
terreno nudo/frutteto (area edificabile)	**mq 1.020,00 x 70 €/mq =**	**€ 71.400,00**
	Totale valore venale del bene =	**€ 197.363,70**
	a dedurre:	
Spese per gli oneri di regolarizzazione catastale:		
Fabbricato "VILLA CUSTODE"		**-€ 600,00**
Manufatto prefabbricato presente nel terreno (fgl.19, mapp.202)		**-€ 1.800,00**
Spese relative alle pratiche edilizie di sanatoria comprensiva dell'oblazione:		
Manufatto prefabbricato presente nel terreno (fgl.19, mapp.202)		**-€ 4.500,00**
Abbatt. forfettario del 10 % per maggiori oneri tributari, assenza garanzia per vizi occulti, ecc. =		**-€ 19.736,37**

	Restano	**€ 170.727,33**
		==========
Valore arrotondato dell'intera proprietà =		**€ 170.000,00**

(diconsi euro CENTOSETTANTAMILA/00)

I valori venali, espressi in €/mq, assunti alla base della precedente valutazione economica, sono stati ottenuti prendendo come riferimento i valori minimi riportati dall'Agenzia delle

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Entrate nella sua banca dati dell'Osservatorio dei Prezzi Immobiliari (vedi All. F alla presente), relativamente al Comune di Gazzola, tipologia abitazioni civili e autorimesse, e da quanto suggerito dalle compravendite di beni simili, per quanto concerne il valore unitario dell'area edificabile, trattate recentemente da un operatore immobiliare del settore (Agenzia Arda Case, Piazza Caduti 25, Fiorenzuola d'Arda).

In particolare, i valori venali utilizzati per la valutazione del LOTTO 02, sono i seguenti:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO €/mq
Abitazione civile	normale	830 €/mq
Box	normale	450 €/mq
Terreno edificabile	valore di mercato aree edificabili	70 €/mq

* ---------- *

LOTTO 03: 100% di proprietà degli immobili siti nel Comune di Gazzola, località Rivalta, via Enrico Millo, costituiti da:

Fabbricato di civile abitazione (denominato "*VILLA NUOVA*") articolata su tre livelli (due piani fuori terra e un piano seminterrato), composto da un'unità immobiliare abitativa e da un'autorimessa, con annessi: un campo da calcio, un fabbricato accessorio composto da un solo piano fuori terra (denominato "*FABBRICATO SPOGLIATOI CAMPO DA CALCIO*"), un fabbricato composto da un unico locale al piano terra (denominato "*FABBRICATO BARBEQUE/PORTICO*"); il tutto insistente su area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gazzola così come segue:

- **Foglio 19 - Mappale 316 - Sub. 2 - Cat. A/8 - Classe 3 - Cons. 21,5 vani - Sup. Catastale totale 612 mq - Sup. Catastale totale escluse aree scoperte 601 mq – R.C. € 3.053,55 - STRADA PER RIVALTA - piano S1-T-1;**
- **Foglio 19 - Mappale 316 - Sub. 3 - Cat. C/6 - Classe 3 - Cons. 132 mq - Sup. 159 mq – R.C. € 422,67 - STRADA PER RIVALTA - piano S1;**

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

- **Foglio 19 - Mappale 316 - Sub. 1 – Bene comune non censibile - STRADA PER RIVALTA – piano T;**
- **Foglio 19 - Mappale 316 – Class. Ente Urbano - Sup. 7.640 mq**

Per la determinazione del valore del bene immobiliare, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

La valutazione degli immobili sottoposti a esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato", ottenendo il valore complessivo del bene come prodotto della sua superficie commerciale per il valore venale al metro quadro, quest'ultimo ricavato per comparazione con beni simili già compravenduti, siti nelle vicinanze e in condizioni d'ordinarietà.

Si precisa che nella valutazione si è inoltre tenuto conto di alcuni adeguamenti e correzioni della stima:

- **per gli oneri per la regolazione urbanistica dell'immobile;**
- **per gli oneri per il ripristino della regolarità catastale dell'immobile;**
- **per lo stato d'uso e manutenzione;**
- **per l'abbattimento forfettario del 10%, al fine di tenere conto dei maggiori 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.**

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- **destinazione d'uso residenziale;**
- **consistenza commerciale;**
- **ubicazione;**

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

- **grado di finitura;**
- **stato di conservazione;**
- **difficile situazione attuale del mercato immobiliare, con molteplice offerta di beni alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.**

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce all'intera proprietà delle unità immobiliari di cui trattasi il seguente valore di stima:

Fabbricato di civile abitazione (denominato "VILLA NUOVA") articolata su tre livelli (due piani fuori terra e un piano seminterrato), composto da un'unità immobiliare abitativa e da un'autorimessa, con annessi: un campo da calcio (area edificabile), un fabbricato accessorio composto da un solo piano fuori terra (denominato "FABBRICATO SPOGLIATOI CAMPO DA CALCIO"), un fabbricato composto da un unico locale al piano terra (denominato "FABBRICATO BARBEQUE/PORTICO"); il tutto insistente su area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva

Fabbricato "VILLA NUOVA"		
parte residenziale	**mq 617,12 x 1.000 €/mq =**	**€ 617.120,00**
autorimessa	**mq 159,05 x 450 €/mq =**	**€ 71.572,50**
CAMPO DA CALCIO con FABBRICATO SPOGLIATOI pertinenziale **(area edificabile)**	**mq 3.777,00 x 70 €/mq =**	**€ 264.390,00**
Fabbricato "PORTICO/BARBECUE"	**mq 6,86 x 1.000 €/mq =**	**€ 6.860,00**
area giardino pertinenziale	**mq 64,48 x 1.000 €/mq =**	**€ 64.480,00**
	Totale valore venale del bene =	**€ 1.024.422,50**
	a dedurre:	

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Spese per gli oneri di regolarizzazione catastale:	
Fabbricato "VILLA NUOVA"	**-€ 200,00**
Fabbricato "PORTICO/BARBECUE"	**-€ 1.800,00**
Spese relative alle pratiche edilizie di sanatoria comprensiva dell'oblazione:	
Fabbricato "PORTICO/BARBECUE"	**-€ 4.500,00**
Fabbricato "SPOGLIATOI"	**-€ 4.500,00**
Spese per consolidamento fondazionale parziale fabbricato "VILLA NUOVA"	**-€ 40.000,00**
Abbatt. forfettario del 10 % per maggiori oneri tributari, assenza garanzia per vizi occulti, ecc. =	**-€ 102.442,25**

Restano	**€ 870.980,25**
	==========
Valore arrotondato dell'intera proprietà =	**€ 870.000,00**

(diconsi euro OTTOCENTOSETTANTAMILA/00)

I valori venali, espressi in €/mq, assunti alla base della precedente valutazione economica, sono stati ottenuti prendendo come riferimento i valori minimi riportati dall'Agenzia delle Entrate nella sua banca dati dell'Osservatorio dei Prezzi Immobiliari (vedi All. F alla presente), relativamente al Comune di Gazzola, tipologia abitazioni ville, villini e autorimesse, e da quanto suggerito dalle compravendite di beni simili, per quanto concerne il valore unitario dell'area edificabile, trattate recentemente da un operatore immobiliare del settore (Agenzia Arda Case, Piazza Caduti 25, Fiorenzuola d'Arda).

In particolare, i valori venali utilizzati per la valutazione del LOTTO 03, sono i seguenti:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO €/mq
Ville e villini	normale	1.000 €/mq
Box	normale	450 €/mq

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Terreno edificabile	**valore di mercato aree edificabili**	**70 €/mq**

*** ---------- ***

LOTTO 04: 100% di proprietà degli immobili siti nel Comune di Gazzola, località Rivalta, via della Prettina, costituiti da:

Fabbricato ad uso accessorio composto da un unico piano fuori terra (denominato "*MANEGGIO*"), con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva e appezzamenti di terreno nudo.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gazzola così come segue:

- **Foglio 19 - Mappale 317 - Cat. C/6 - Classe 6 - Cons. 66 mq - Sup. 66 mq - R.C. € 340,86 - STRADA PER RIVALTA - piano T.**

Il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Gazzola così come segue:

- **Foglio 19 - Mappale 317 – Class. Ente Urbano - Sup. 3.300 mq;**
- **Foglio 19 - Mappale 14 – Class. Bosco Ceduo – Classe 1 - Reddito dom. € 3,33 - Reddito agrario € 0,50 - Sup. 1.610 mq;**
- **Foglio 19 - Mappale 16 – Class. Bosco Ceduo – Classe 2 - Reddito dom. € 1,07 - Reddito agrario € 0,18 - Sup. 690 mq.**

Per la determinazione del valore del bene immobiliare, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

La valutazione degli immobili sottoposti a esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato", ottenendo il valore complessivo del bene

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

come prodotto della sua superficie commerciale per il valore venale al metro quadro, quest'ultimo ricavato per comparazione con beni simili già compravenduti, siti nelle vicinanze e in condizioni d'ordinarietà.

Si precisa che nella valutazione si è inoltre tenuto conto di alcuni adeguamenti e correzioni della stima:

- **per gli oneri per la regolazione urbanistica dell'immobile;**
- **per gli oneri per il ripristino della regolarità catastale dell'immobile;**
- **per lo stato d'uso e manutenzione;**
- **per l'abbattimento forfettario del 10%, al fine di tenere conto dei maggiori 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.**

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- **destinazione d'uso residenziale;**
- **consistenza commerciale;**
- **ubicazione;**
- **grado di finitura;**
- **stato di conservazione;**
- **difficile situazione attuale del mercato immobiliare, con molteplice offerta di beni alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.**

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce all'intera proprietà delle unità immobiliari di cui trattasi il seguente valore di stima:

Fabbricato ad uso accessorio composto da un unico piano fuori terra (denominato "MANEGGIO"), con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva e appezzamenti di terreno nudo.

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Fabbricato "MANEGGIO"	**mq 71,22 x 350 €/mq =**	**€ 24.927,00**
Terreni		
area giardino esclusiva	**mq 64 x 350 €/mq =**	**€ 22.400,00**
terreno agricolo	**mq 1.610,00 x 0,55 €/mq =**	**€ 885,50**
terreno agricolo	**mq 690,00 x 0,55 €/mq =**	**€ 379,50**
	Totale valore venale del bene =	**€ 48.592,00**
	a dedurre:	
Spese relative alle pratiche edilizie di sanatoria comprensiva dell'oblazione: *Fabbricato "MANEGGIO"*		**-€ 4.500,00**
Spese necessarie per il ripristino del tetto fabbricato "MANEGGIO"		**-€ 3.000,00**
Abbatt. forfettario del 10 % per maggiori oneri tributari, assenza garanzia per vizi occulti, ecc. =		**-€ 4.859,20**

	Restano	**€ 36.232,80**
		==========
	Valore arrotondato dell'intera proprietà =	**€ 36.000,00**

(diconsi euro TRENTANOVEMILA/00)

I valori venali, espressi in €/mq, assunti alla base della precedente valutazione economica, sono stati ottenuti prendendo come riferimento i valori minimi riportati dall'Agenzia delle Entrate nella sua banca dati dell'Osservatorio dei Prezzi Immobiliari (vedi All. F alla presente), relativamente al Comune di Gazzola, tipologia autorimesse e da valori agricoli medi stabiliti dalla Regione Emilia-Romagna per la regione agraria d'interesse e per il tipo di coltura in questione.

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

In particolare, i valori venali utilizzati per la valutazione del LOTTO 04, sono i seguenti:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO €/mq
Box	**minimo ribassato, perché lo stato conservativo del fabbricato è scarso.**	**350 €/mq**
Terreni agricoli	**valore agricolo medio**	**0,55 €/mq** *(ovvero 5.500 €/ha)*

• _____ •

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

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

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 8

8. *un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;*

Risposta dell'esperto

8.1 Parere circa la comoda divisibilità o alienazione separata della quota spettante al debitore

Il pignoramento riguarda l'interezza degli immobili e non la quota.

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

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

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 9

9. *l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;*

Risposta dell'esperto

9.1 Eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene e determinazione dei relativi costi

Nel corso del sopralluogo eseguito negli immobili oggetto di stima, si sono riscontrati "difetti o ammaloramenti tali da richiedere l'esecuzione di opere urgenti al fine di ripristinare la funzionalità dei beni o evitare la compromissione della funzionalità degli stessi", solo nel caso del fabbricato denominato "*MANEGGIO*", oggetto di pignoramento alla lettera d), poiché lo scrivente ha riscontrato che una parte della copertura è crollata (vedi All. C alla presente); pertanto al fine di ripristinare la funzionalità del bene è necessario l'esecuzione di opere di riparazione, le quali sono state stimate per un costo pari a circa 3.000 € iva inclusa, che sono stati dedotti al valore venale del bene.

Per quanto riguarda i cedimenti fondazionali localizzati (n. 02) presenti nella "*VILLA NUOVA*", oggetto di pignoramento alla lettera c), essi non sono di tale gravità da richiedere un intervento di consolidamento immediato; tuttavia è auspicabile un'opera di rinforzo fondazionale, il cui costo è già stato stimato e detratto dal valore venale nel capitolo precedente.

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 10

10. *il nominativo e il recapito dell'amministratore condominiale qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un condominio;*

Risposta dell'esperto

10.1 Nominativo e recapito dell'amministratore di condominio

Le unità immobiliari oggetto della presente stima non rientrano in un condominio.

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

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

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 11

11. *l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno).*

Risposta dell'esperto

11.1 Allegazione delle planimetrie e delle fotografie degli immobili pignorati

Lo scrivente ha redatto gli elaborati grafici (vedi All. D alla presente), che raffigurano lo stato di fatto degli immobili pignorati.

Sono altresì allegate (vedi All. C alla presente) n. 69 fotografie, di cui n. 03 sono satellitari, n. 37 relative agli esterni e n. 29 relative agli interni.

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

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

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 12

12. *predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata ed la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine,* ***il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili.***

Risposta dell'esperto

12.1 Predisposizione dei cd-rom contenenti i files della relazione

Come richiesto dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Piacenza, non si depositano i due supporti informatici (cd-rom) bensì si caricherà sul portale del Tribunale anche una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore esecutato e gli altri dati sensibili.

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

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

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Punto 13

13. *l'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare 25.07.2019 (disponibile sul sito internet del Tribunale di Piacenza) e a quantificare l'onorario finale a percentuale sull'importo stimato secondo quanto previsto dall'art. 13 del DM 30.05.2002 nella misura media delle percentuali previste per ogni scaglione, con distinzione degli importi dovuti a titolo di onorario, di spese con IVA e di quelle non assoggettate ad IVA.*

Risposta dell'esperto

13.1 Redazione liquidazione esperto

Il sottoscritto ha redatto la propria liquidazione – All. H alla presente.

Chiusa la presente relazione peritale in Rottofreno, addì 19/07/2023.

L'esperto

(ing. Graziano Negri)

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63

Studio Tecnico ing. Graziano Negri
Via Volta n. 3 29010 San Nicolò Rottofreno (PC)
Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

Allegati:

A) **Verbale di sopralluogo;**

B) **Titoli abilitativi edilizi;**

C) **Documentazione fotografica;**

D) **Elaborato grafico del C.T.U. raffigurante lo stato di fatto degli immobili pignorati;**

E) **Documentazione catastale;**

F) **Valori unitari tratti dalla Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate e Valori Agricoli Medi;**

G) **Certificato di Destinazione Urbanistica Terreni;**

H) **Parcella del C.T.U.**

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

Firmato Da: NEGRI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d32bd4eac49b9df54dff2643943 5f63